



15.03.2021

Asia/5

§ 181

V 31.3.2021 Malmin Nallenrinteen asemakaavan muuttaminen (nro 12577)

HEL 2018-008267 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mika Raatikaisen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12577 kartta, päivätty 4.6.2019, muutettu 10.12.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12577 selostus, päivätty 4.6.2019, muutettu 10.12.2019, päivitetty Kylk:n 10.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6964), päivätty 4.6.2019, muutettu 26.11.2019
- 4 Vuorovaikutusraportti 4.12.2018, täydennetty 26.11.2019
- 5 Osa päätöshistoriaa (Nallenrinne)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Tattariharju, Malmin lentokenttä) puistoaluetta, puistoa, lentokenttäaluetta, erityisaluetta lumenvastaanottoa varten ja katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 4.6.2019 päivätyn ja 3.12.2019 muutetun piirustuksen nro 12577 mukaisena (muodostuvat uudet korttelit 38233, 38234, 38236-38238, 38241, 38255, 38257 ja 38258) ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta Malmin lentokentän alueen eteläosassa, Tattariharjuntien varrella. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinalueen rakentamisen lähialueineen ja puistoalueineen noin 2 800 asukkaalle. Nallenrinne on ensimmäinen osa-alue Malmin lentokentän alueen rakentamisessa. Kaavaratkaisu toteuttaa Malmin lentokenttäalueen kaavarunkotyössä asetettuja tavoitteita.

Tavoitteena on monimuotoinen ja elävä, vetovoimainen, raitiovaunuyhteyksiin tukeutuva, uusi urbaani alue. Alueen pohjoisosaan suunniteltu puisto muodostaa osan koko lentokenttä-alueesta yhdistävää puistoverkostoa. Katutasoon osoitetaan liike- ja palvelutilaa alueelle suunnitellun Ilmasillan tien ja Tattariharjuntien varteen sekä keskeiselle Nallenrinteenaukiolle.

Asuinkortteleihin sijoittuvat myös aluetta palvelevat pysäköintitalot, lähialvelut sekä palvelurakennusten tontti päiväkotia varten. Alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 19,6 ha. Kaavamutoksessa uutta asuntokerrosalaa on 132 100 k-m² ja toimitila- sekä palvelukerrosalaa 10 900 k-m². Asuinrakennusten korttelialueiden keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,96. Asukasmäärän lisäys on noin 2 800 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6964), jonka perusteella alueelle toteutetaan kokonaan uusi katuverkko palvelemaan uutta käyttötarkoitusta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakentaminen luo edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle, joka on hyvin saavutettavissa kestäväillä kulkumuodoilla. Eriytymis- eli segregatiokehitystä ehkäistään toteuttamalla laadukasta asumisen ympäristöä. Kaavaratkaisulla edistetään pyöräilyn baanaverkoston rakentamista. Kaava toteuttaa osaltaan Helsingin yleiskaavan tavoitetta pikaraitiotieverkostoon tukeutuvasta kaupunkirakenteesta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategista tavoitetta pikaraitiotien tukeutuvasta kaupunkirakenteesta. Helsingin yleiskaavassa 2016 Nallenrinteen kaava-alue on merkitty pääasiassa asuntovaltaiseksi alueeksi, pieneltä osin lähikeskusta-alueeksi (C3) sekä toimitila-alueeksi, jonka vierestä kulkee pikaraitiotie. Alueen läpi on merkitty myös baanaverkon yhteys ja alueen pohjoisosan poikki kulkee viheryhteys. Tattariharjuntie on merkitty pääkaduksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Malmin lentokentän alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) inventointiluetteloon ja osasta RKY-alueesta kuuluu Nallenrinteen kaava-alueeseen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 11.12.2018 4.12.2018 päivätyn Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennuksen Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta (suunnitteluperiaatteet) asemakaavan muutoksen pohjaksi siten, että kaavarungon tarkennuksessa huomioidaan kentän alueen erittäin tärkeiden luontoarvojen säilyttäminen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nallenrinteen alue on nykyisin suurimmalta osalta rakentamatonta puistoaluetta, jonka kasvillisuus on raivattu ja kaadettu matalaksi lentokentän kiitotien jatkeelta. Nallenmäen ja lentokentälle vievän kadun läheisyydessä on täysikasvuista puustoa. Alueen maasto nousee itään kohti Nallenmäkeä. Alueen pohjoisosa kuuluu lentokenttäalueeseen. Alueen eteläosassa kulkee Tattariharjuntie. Tattariharjuntien varressa sijaitsee laaja asfaltoitu lumenvastaanottopaikka, jonka alueelta maasto on tasattu. Tattariharjuntien ja lentokentälle vievän kadun liittymässä sijaitsee huoltoasema. Alueen läpi kulkee Turusta Viipuriin johtaneen historiallisen Suuren Rantatien linjaus, jonka varrella on muutamia asuinrakennuksia ajalta ennen lentokenttää. Monet rakennuksista ovat huonossa kunnossa. Alueen läpi kulkee myös lentokenttää kiertävä suosittu ulkoilureitti sekä maakaasun runkoputken linjaus. Alueella sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964–1999. Niissä alue on merkitty lentokenttäalueeksi, puisto- ja katualueeksi sekä erityisalueeksi lumenvastaanottopaikkaa varten.

Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan alueesta lukuun ottamatta yhtä kiinteistöä alueella, joka on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa alustavasti noin 34 milj. euroa seuraavasti:

Esirakentaminen	12 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	9 milj. euroa
Puistot ja viheralueet	4 milj. euroa
Julkiset palvelurakennukset	9 milj. euroa
Yhteensä	n. 34 milj. euroa



Uutta kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 250 €/k-m². Raitiotien sekä alueen pohjoisosassa siirrettävän kaasuputken kustannuksia ei ole sisällytetty edellä esitettyyn kustannusarvioon.

Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 70 milj. euroa. Alueen edulliset perustamisolosuhteet ja kaavaratkaisun pohjautuminen erillisiin pysäköintilaitoksiin mahdollistavat kohtuulliset rakentamiskustannukset. Asemakaava luo erinomaiset edellytykset monipuolisen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumalle AM-ohjelman mukaisesti.

Kaava-alueen toteuttamisesta on siihen kuuluvan yksityisomistuksessa olevan kiinteistön omistajien kanssa tehty maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus, joka on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 26.1.2021 ja allekirjoitettu 2.3.2021.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.6.–8.8.2019, josta ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa määrättyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 13 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lentotoiminnan jatkamiseen alueella, asemakaavan vaikutuksiin lentämiseen sekä lentoliikenteen melun ja muiden rajoitusten huomioimiseen. Ne kohdistuivat myös asemakaavan sisältövaatimuksiin, kaava-alueen rajaukseen ja kaavoitusprosessiin sekä alueen kulttuuriympäristöön, suojeluarvoihin ja RKY-alueen huomioimiseen. Samoin muistutukset kohdistuivat alueen ekologiseen kestävytyteen ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen sekä alueen luonto- ja virkistysarvoihin, ja edelleen, alueen kaupunkikuvaan, rakentamiseen, rakentamisen määrään ja mittakaavaan sekä rakentamisen aikatauluun. Muistutuksissa kiinnitettiin huomiota myös alueen katu- ja aukiotilojen suunnitteluun sekä alueen nimistöön, raitiotieyhteyden suunnitteluun ja sen aikatauluun, alueen joukkoliikenteen järjestämiseen sekä kaavan vuorovaikutukseen ja osallisiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)/Suomen pakkauskierrätys RINKI Oy, Museovirasto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa käytiin erillinen neuvottelu (23.8.2019).

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen kulttuuriympäristöön ja suojeluarvoihin, alueen sähkö- ja vesihuollon järjestelyihin, johtosiirtoihin sekä jätehuoltoon. Niissä huomautettiin lisäksi alueen



15.03.2021

Asia/5

joukkoliikenteen järjestelyistä ja Tattariharjuntien erikoiskuljetusreitistä sekä meluntorjunnasta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkosuunnitteluohjeet

Hyväksyessään asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle lautakunta hyväksyi seuraavan jatkosuunnittelua koskevan ohjeen: Lautakunta korostaa Malmin lentokentän alueen monimuotoisen biotoopin luontoarvojen selvittämistä ja säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12577 kartta, päivätty 4.6.2019, muutettu 10.12.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12577 selostus, päivätty 4.6.2019, muutettu 10.12.2019, päivitetty Kylk:n 10.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6964), päivätty 4.6.2019, muutettu 26.11.2019
- 4 Vuorovaikutusraportti 4.12.2018, täydennetty 26.11.2019
- 5 Osa päätöshistoriaa (Nallenrinne)

Oheismateriaali



15.03.2021

Asia/5

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset_Yhdistetty_A (5)
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Malmin Nallenrinne (12577) maankäyttösopimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Helsinki
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Asemakaavoitus
Kaupunginmuseo
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.11.2019 § 596

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



15.03.2021

Asia/5

11.06.2019 Ehdotuksen mukaan

04.06.2019 Pöydälle

11.12.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

04.12.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795

valtteri.heinonen(a)hel.fi

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980

kaisa.jama(a)hel.fi

Tuomo Näränen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20462

tuomo.naranen(a)hel.fi

Riikka Österlund, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 310 37312

riikka.osterlund(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 09.05.2019 § 39

HEL 2018-008267 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12577 pohjakartan kaupunginosassa 38 Malmi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12577

Kaupunginosa: 38 Malmi

Kartoituksen työnumero: 6/2019

Pohjakartta valmistunut: 6.2.2019

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



15.03.2021

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 10.04.2019 § 26

HEL 2018-008267 T 10 03 03

Nimistötoimikunta on käsitellyt alueen nimistöä viimeksi 16.1.2019.

Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavan uuden nimen:

Rauhamäenpuisto–Rauhamäkiparken

(puisto)

Perustelu: Paikalla sijainneen Rauhamäki-nimisen tilan mukaan.

16.01.2019 Käsitelty

12.12.2018 Pöydälle

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi