

MALMIN LENTOASEMAN RAKENNUKSET

38. KAUPUNGINOSA MALMI, MALMIN LENTOKENTTÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12450 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12450
PÄIVÄTTY 21.11.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi, Malmin lentokenttä)
lentokenttäaluetta
(muodostuvat uudet korttelit 38340 ja 38341)

Kaavan nimi:
Malmin lentoaseman rakennukset

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 29.11.2016
Kaupunkiympäristölautakunta: 21.11.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 15.12.2017–22.1.2018
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 5.6.2018
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Koillis-Helsingissä, Malmin Lentoasema-alueen eteläreunassa.

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Malmin lentokentän alueen kaavarunko
- Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva 1
- Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva 2
- Ote ajantasa-asemakaavoista
- Maaperäkartta
- Maaperän pilaantuneisuus
- Kuvaliite suojelukohteista

4 Kartat tekstin seassa

- Ote Uudenmaan maakuntakaavasta
- Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavasta
- Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavasta
- Ote Helsingin yleiskaava 1992:sta
- Ote Helsingin yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
- Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Malmin kaavarunko (kslk 13.12.2016)
 - Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Selvitys Malmin lentokenttäalueen hule- ja pohjavesien hallinnasta, Sito Oy, 2015
 - Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Malmin lentokenttäalueen vesihuolto, hulevedet ja yleistaus, Sito Oy, 2.5.2017
 - Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Malmin lentokentän kaavarungon alue, maaperän pilaantuneisuus ja sen vaikutus maankäyttöön, Ramboll Finland Oy, 11/2016
 - Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Rakennettavuusselvitys, Destia Oy, 18.12.2015
-

- Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, Malmin lentokenttä-alue, esirakentamissuunnittelu, Destia Oy, 25.9.2017
 - Malmin lentoasema, ympäristöhistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Freese Oy ja Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 30.6.2016
 - Malmin lentoasema, uusiokäytön ideasuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Freese Oy ja Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 30.6.2016
 - Malmin lentoasema, Hangaarirakennus, Haitta-aineanalyysit rakennäytteistä, tutkimustodistus, projekti 151003134311, Eurofins, 2.6.2017
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Malmin lentoaseman rakennuksia.

Lentoasemarakennukselle, lentokonehallille sekä autotallille on laadittu asemakaavan muutos, jossa rakennukset suojellaan kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokaina rakennuksina sr-1 ja sr-2 -merkinnöin.

Rakennukset osoitetaan toimitilakäyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa rakennusten mahdollisimman monipuolinen käyttö. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto-, opetus-, varasto- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiluja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Suojeltavien rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 7 500 k-m². Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala ei kasva.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotuksen on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 20 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten säilymiseen lentokäytössä, vaikutusten selvittämiseen, RKY-alueen sekä kansainvälisen merkityksen huomioimiseen, vuorovaikutukseen, tarkoituksenmukaisuuteen, yleiskaavan 1992 vastaisuuteen, elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioimiseen sekä asuntopulan ratkaisemiseen. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat suojelun ulottamiseen koko lentokenttäalueelle sekä rakennusten sisätiloihin, lentomelun huomioimiseen rakennuksissa sekä sähkönjakelumuuuntamovaurauksen lisäämiseen asemakaava-alueelle.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on, että Malmin lentoaseman rakennusuojelun kannalta merkittävimmät rakennukset suojellaan ja osoitetaan toimitilakäyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa rakennusten mahdollisimman monipuolinen käyttö.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen tunnistettavaa identiteettiä sekä Helsingin erityispiirteitä vahvistetaan.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 22 148 m².

Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 7 500 k-m². Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala ei kasva.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on Malmin lentoaseman keskeisimmät rakennukset. Rakennukset toimivat nykyisin alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan osana lentokentän toimintaa.

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Malmin lentoasema). RKY-alueen kuvauksessa katsotaan, että terminaalirakennus on kansainvälisestikin arvioiden harvinaisen hyvin alkuperäisessä asussa ja käytössä säilynyt 1930-luvun lentoasemarakennus.

Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi rakennusten ympärillä olevat välittömät ulkoalueet.

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (KTY/s)

Asemakaava mahdollistaa rakennusten muuttamisen toimitilakäyttöön. Rakennusten kerrosala ei muutu. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike- ja toimistotiloja, opetus-, varasto- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Rakennukset suojellaan kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaina rakennuksina sr-1 ja sr-2 -merkinnöin. Alueella sijaitsee lisäksi pyöreä suihkulähde, joka on merkitty suojeltavaksi.

Puisto (VP)

Kaava-alueen lounaisreunaan rajoittuu pieni viheralue, joka on osa laajempaa metsäistä kallioaluetta. Alue säilyy nykyisellään.

Katuaukio

Malmin lentoaseman aukio merkitään katuaukioksi. Alueella tilapäinen pysäköinti on sallittua. Alueella on suojeltavaksi merkitty lipputankorivi. Katuaukion eteläreunan puurivi tulee säilyttää elinvoimaisena ja tarpeen mukaan uusia.

Pysäköinti

Kaavaratkaisu

Tontille on sijoitettava vähintään seuraavat autopaikkamäärät:

Toimistotilat	1/60 k-m ²
Myymälät ja liiketilat	1/60 k-m ²
Opetus-, studio- ja näyttelytilat	1/130 k-m ²
Kokoontumis-, liikunta- ja vapaa-ajantilat	1/80 k-m ²

Tontille on sijoitettava vähintään seuraavat pyöräpysäköintimäärät: 1 pp/80 k-m².

Palvelut

Lähtökohdat

Lentoasemalla toimivat yritykset tarjoavat pääasiassa lentämiin liittyviä palveluita: lentoja, koulutusta sekä koneiden korjauksia ja huoltoa. Lentokentän terminaalirakennuksessa toimii kahvila-ravintola.

Kaavaratkaisu

Rakennukset osoitetaan toimitilakäyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa rakennusten mahdollisimman monipuolinen käyttö. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto-, opetus-, varasto- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen lounaisreunaan rajoittuu pieni viheralue, joka on osa laajempaa metsäistä kallioaluetta. Alue säilyy nykyisellään.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Lentoasemarakennuksen ovat suunnitelleet arkkitehdit Martti Välikangas, Dag Englund, Onni Ermala ja Vera Rosendahl (valmistunut v.1937). Sen pyöreä keskiosa on kolmikerroksinen ja sivuille avautuvat siipirakennukset yksikerroksisia. Alun perin pinta oli

vaaleaksi terastirapattua betonia. Myöhemmin pyöreä päärakennus on pinnoitettu maalatulla pellillä ja siipirakennukset puhtaaksi-muuratulla kahitiilellä.

Lentokonehallin eli hangaarin ovat suunnitelleet arkkitehdit Dag Englund, Onni Ermala ja Yrjö Sadeniemi (valmistunut v.1937). Rakennus sisältää korkean yhtenäisen lentokonehallin, sekä lisäksi toimisto- ja koulutustiloja. Julkisivut ovat vaaleaksi slamattua betonia, kentän puoleisen julkisivun peittävät kerroksen korkeiset liukuovet.

Puinen autotallirakennus on toiminut aikaisemmin myös paloasemana. Nykyään se sisältää ajoneuvojen suoja- ja huoltotiloja. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Antero Pernaja 1940-luvulla.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen kaikki rakennukset suojellaan kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaina rakennuksina sr-1 ja sr-2 -merkinnöin.

Lentoasemarakennus ja lentokonehalli suojellaan merkinnällä sr-1 kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen alkuperäiset puuikkunat ja ovet tulee säilyttää eikä huonejakoa saa oleellisesti muuttaa. Lennonjohtotornin, säätöaseman ja lennonvalmisteluhuoneen tilat tulee säilyttää nykyisessä asussaan nähtävyysskäytössä.

Puinen autotallirakennus suojellaan merkinnällä sr-2 historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Korkeapaineinen maakaasuputki on suunniteltu rakennettavaksi alueen läheisyyteen. Rakennusten käyttötarkoitusta suunniteltaessa tulee huomioida maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annettua asetusta (551/2009).

Olemassa oleville vesihuollon verkoston osille on esitetty johtokuja.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Maaperä

Kaava-alue on pääosin asfaltoitua kenttää, rakennusten piha-alueet ovat noin talossa +15...+16. Vanha lentoaseman rakennus ja lentokonehalli sijoittuvat savialueelle, rakennusten eteläpuolella on kallioinen moreenimäki. Savipehmeikön paksuus lentoasemarakennuksen kohdalla on noin 6...10 metriä. Lentokonehallien kohdalla savikko on ohuempi, jossa savikerroksen paksuus on 3...6 metriä. Pohjavedenpinta on lähellä maanpinnan tasoa, alueella sijaitsevasta pohjaveden tarkkailuputkesta saadut pohjaveden pinnan korkeudet ovat olleet välillä +13.85...+14.55.

Rakennettavuus

Lentoasemarakennus on todennäköisesti perustettu paaluille. Lentokonehalli saattaa olla maanvarainen, perustamisesta ei ole toistaiseksi löytynyt suunnitelmia.

Maaperän pilaantuneisuus

Lähtökohdat

Malmin lentokentän alueella on useissa, vaiheittain täydennytyissä tutkimuksissa todettu pilaantunutta maata erityisesti paikoissa, joissa on ollut lentokentän maaperää kuormittavia toimintoja. Tyypillisiä haitta-aineita ovat metallit, öljyhilivedyt, PAH-yhdisteet, PCB-yhdisteet ja mm. liuottimissa käytettävät orgaaniset yhdisteet. Pilaantuneiksi todetuilla alueilla on mitattu huokoskaasusta korkeita orgaanisten haihtuvien yhdisteiden pitoisuuksia.

Lentokenttärakennusten asemakaavan alueella maaperän vaikutaneita aiempia toimintoja ovat lentoaseman rakennuksen ja hangarin välissä sijainnut lämpökeskus sekä lentoasemarakennuksen lounaispuolella sijainnut jätevedenpuhdistamo. Lentokoneiden tankkaus- ja pysäköintialue sijaitsee noin 100 metrin etäisyydellä asemakaava-alueesta.

Tutkimuksista ja tuloksista on esitetty yhteenveto raportissa "Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Malmin lentoaseman kaavarungon alue, maaperän pilaantuneisuus ja sen vaikutus maankäyttöön, Ramboll Finland Oy, 2016".

Kaavaratkaisu

Suojeltaviksi tarkoitettujen lentokenttärakennusten lähialueella esiintyy maaperän pilaantumista.

Maaperän pilaantuneisuus kohdistuu lentokenttäalueella nykytietojen perustella savikerroksen päälliseen, enimmäkseen muutamien metrien paksuiseen täyttömaakerrokseen. Alustavissa tarkasteluissa alueen maaperä on esitetty puhdistettavaksi massanvaihdolla ennen rakentamista. Pilaantuneiden maiden poisto poistaa myös pohjaveden pilaantumisriskin. Koska täytökerrokset ovat verraten ohuita ja pilaantuneet alueet varsin pienialaisia, on massanvaihto myös teknisesti ja taloudellisesti arvioitu toteutuskelpoiseksi ratkaisuksi.

Hangaarirakennuksen betonilattiasta otetuissa näytteissä havaittiin kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia sekä merkkejä PAH-yhdisteistä. Etenkin lentokoneiden säilytykseen käytettyjen tilojen korjaus- ja muutostöiden jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää riittävä huomiota toiminnan aiheuttamaan rakenteiden pilaantumismahdollisuuteen. Mahdolliset haitta-aineiden poistoon tai eristämiseen tarvittavat ratkaisut tulee suunnitella suojelumääräykset ja rakennuksen arvot huomioon ottaen.

Asemakaavassa on annettu määräys "Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ja pilaantunut maaperä puhdistettava asemakaavan mukaiseen käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon".

Maaperän puhdistamistarve on jatkosuunnittelussa syytä arvioida, ajoittaa ja toteuttaa riittävän laajana kokonaisuutena siten, että mahdolliset kaava-alueen ulkopuolisetkaan maaperän kunnostamistoimet eivät kohtuuttomasti haittaa uuteen käyttöön muutettujen rakennusten toimintaa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Malmin lentokenttä rajoittuu Tattariharjun ja Tattarisuon teollisuusalueisiin. Alueilla toimii useita ympäristölupavelvollisia yrityksiä, kuten romuliikkeitä, metallien kierrätystoimintaa ja varastoja. Tattariharjun teollisuusalueella toimii kaksi yritystä, joiden varastoi-

mien kemikaalien laatu ja määrä edellyttävät turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin lupaa. Alueella toimii lisäksi Tukesin luvittama ja valvoma nestekaasua käyttävä laitos.

Nykyiset ja säilytettävät rakennukset on rakennettu 1930-luvulla ja oletettavasti niihin on tehty korjaus- ja muutostöitä käyttöhistoriansa aikana. Aiempien vuosikymmenien rakennusmateriaaleina on mahdollisesti käytetty sittemmin haitallisiksi luokiteltuja materiaaleja, jotka tulee kunnostus- ja muutostöiden yhteydessä selvittää tulevan käytön edellyttämässä laajuudessa. Myös rakennusten käytön aikaiset mahdollisesti rakenteisiin ja maaperään joutuneet haitta-aineet tulee selvittää.

Lentotoimintaa voidaan alueella harjoittaa vuoden 2019 loppuun saakka, jolloin lentokentän väliaikainen vuokrasopimus loppuu. Siihen asti tulee lentopaikan aiheuttama lentomelu ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa.

Kaavaratkaisu

Tattariharjun teollisuusalueella sijaitseville Tukesin luvittamille ja valvomille kemikaalikohteille on määritelty konsultointivyöhykkeeksi 0,2 km ja nestekaasukohteelle 0,5 km. Konsultointivyöhykkeellä on kiinnitettävä erityistä huomiota riittäviin etäisyyksiin toimintojen ja vaikutuksille herkkien kohteiden välillä.

Lentokentän tällä asemakaavalla suojeltavat ja uuteen käyttötarkoitukseen osoitettavat rakennukset sijaitsevat lähimmillään hieman yli 0,5 ja 0,2 kilometrin etäisyydellä Tukesin kemikaalikohteista. Etäisyys kohteisiin on riittävä tulevan monipuolisen toimitalakäytön kannalta.

Teollisuusalueiden normaalitoiminnasta aiheutuvien ympäristöhäiriöiden ei arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa suojeltuihin rakennuksiin tulevalle toiminnalle. Asemakaava-alueelle ei ole tulossa asumista.

Hangaarirakennuksen kunnostamisesta tulevan käyttötarkoituksen mukaisessa laajuudessaan on annettu asemakaavassa määräys.

Lentopaikan väliaikaisen lentotoiminnan johdosta tarvittavat meluselvitykset voidaan tehdä rakennusluvan yhteydessä.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 5.4.2017 esittää terminaalien ja hangaarin välisen sisääntuloaukion nimeksi Malmin lentotaseman aukio - Malms flygplats torg.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaava toteuttamisen yhteydessä tulee varautua maaperän pilaantuneisuuden kunnostuskustannuksiin. Varsinaisella kaava-alueella sijaitsee lähinnä entinen lämpökeskus, jonka aiheuttaman pilaantuneisuuden kunnostamisen kustannusten suuruusluokaksi on arvioitu noin 2 miljoonaa euroa. Kustannukset sisältävät pilaantuneen aineksen poiston pysäköintialueena toimineen ja jatkossakin toimivan alueen alta. Poiston tarve tulee jatkosuunnittelussa arvioida etenkin rakennuksiin ja pohjaveteen kohdistuvan riskin kannalta.

Lentoasemarakennusten kunnostus- ja muutostöiden kustannukset ovat riippuvaisia lopullisista käyttötarkoituksista ja niiden laajuudesta ja laatutasosta. Rakennusten mahdolliset haitta-ainekunnostukset tulevan käyttötarkoituksen mukaan, sekä näistä aiheutuvat kustannukset tulee myös arvioida erikseen jatkosuunnittelussa.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaava-aluetta laajempaa aluetta koskevia vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Kaava-alueen kaikki nykyiset rakennukset suojellaan ja alueelle ei osoiteta uudisrakentamista, joten asemakaavalla ei ole vaikutuksia kaupunkikuvaan tai maisemaan.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat sisällöllisiä. Asemakaavan muutos tähtää tilanteeseen, jolloin Malmin lentokentän alueella ei ole enää nykyisen kaltaista lentoliikennettä. Sen vuoksi asemakaava pyrkii esittämään laajan kirjon toimintoja, jotka voisivat sijoittua suojeltaviin rakennuksiin. Lentotoiminnan loputtua kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti merkittävän arvokkaille rakennuksille tulee löytää niihin sopiva käyttö, joka myös parhaiten suojelee rakennuksia. Toiminnan muuttuminen tulee vaikuttamaan alueen kulttuuriperintöön monin tavoin.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee seuraavat erityistavoitteet:

- Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina.

Tavoite on kaavaratkaisun valmistelussa otettu huomioon siten, että kaikki merkittävimmät rakennukset suojellaan Malmin lentokentän RKY-alueelta asemakaavan muutoksen yhteydessä.

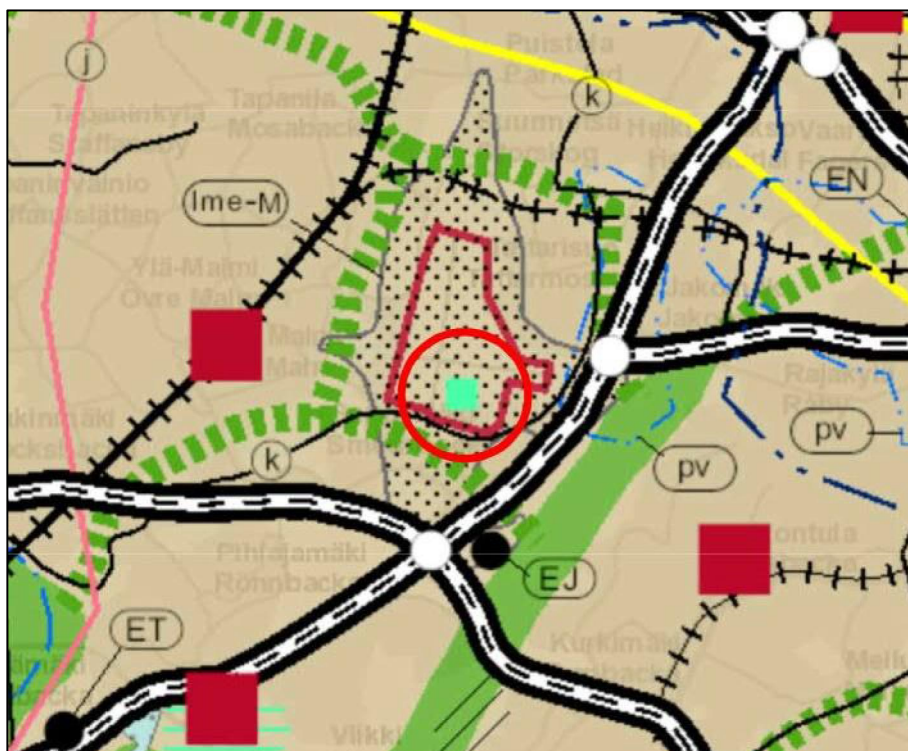
- Alueidenkäytön suunnittelussa pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Maaperän puhdistusta käsitellään tarkemmin selostuksen kohdassa *maaperän pilaantuneisuus*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

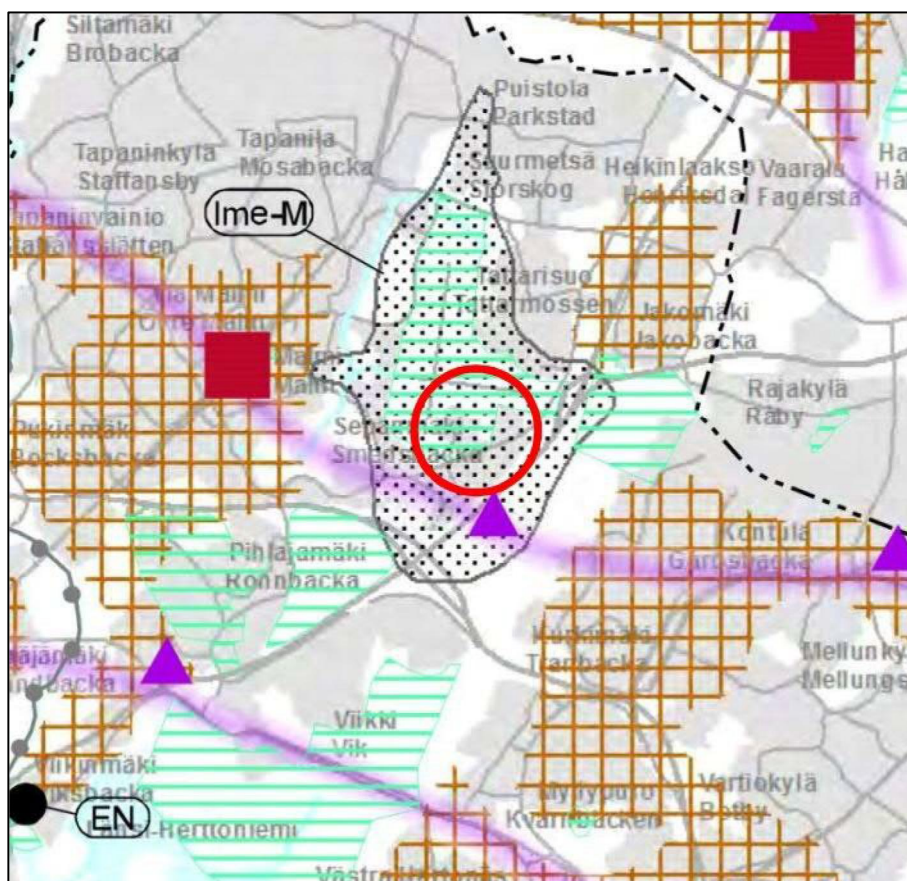
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on liikennealuetta, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue. Alue varataan yleisilmailulentokentäksi. Kun alueen käyttö lentokenttätoimintaan päättyy, se varataan taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.



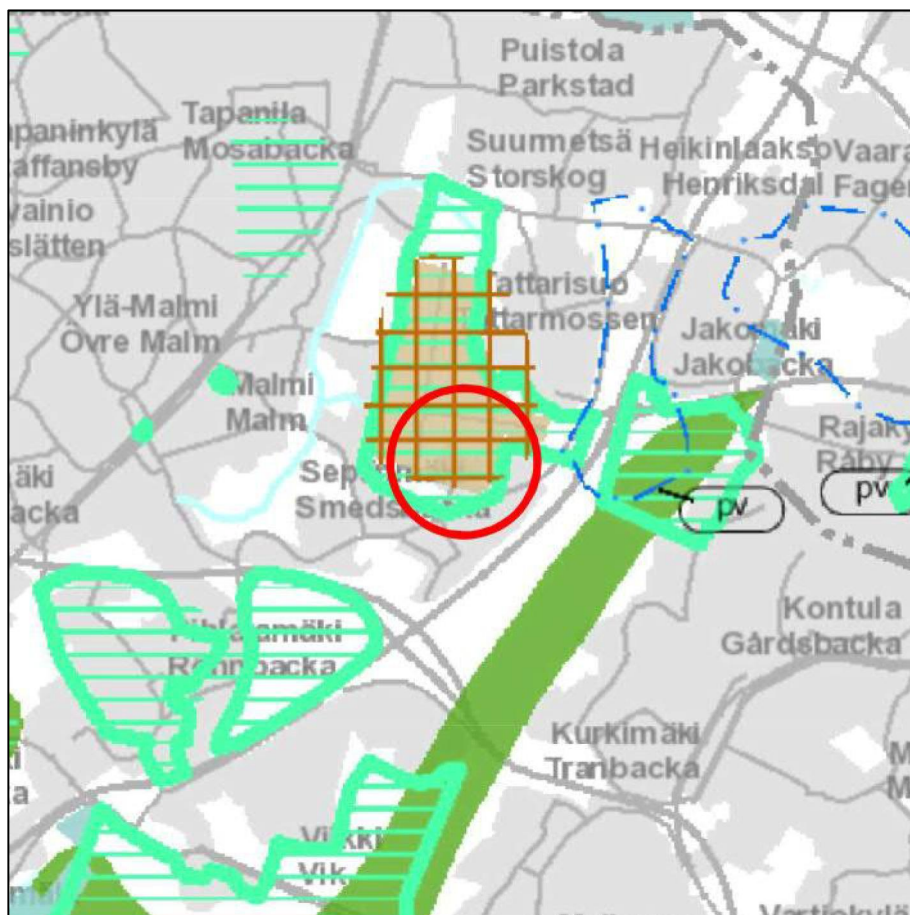
Ote Uudenmaan maakuntakaavasta

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Lisäksi alue on merkitty lentomelualueeksi 1 ($L_{Aeq\ 7-22}$ yli 55 dB). Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Helsingin Malmin lentokentän melualue, jolla melutaso ($L_{Aeq\ 7-22}$) on yli 55dB. Alueella on toimintojen sijoittelun ja rakennusten rakenteiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava lentomelu huomioon, kunnes Malmin lentokentän toiminta päättyy.



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta

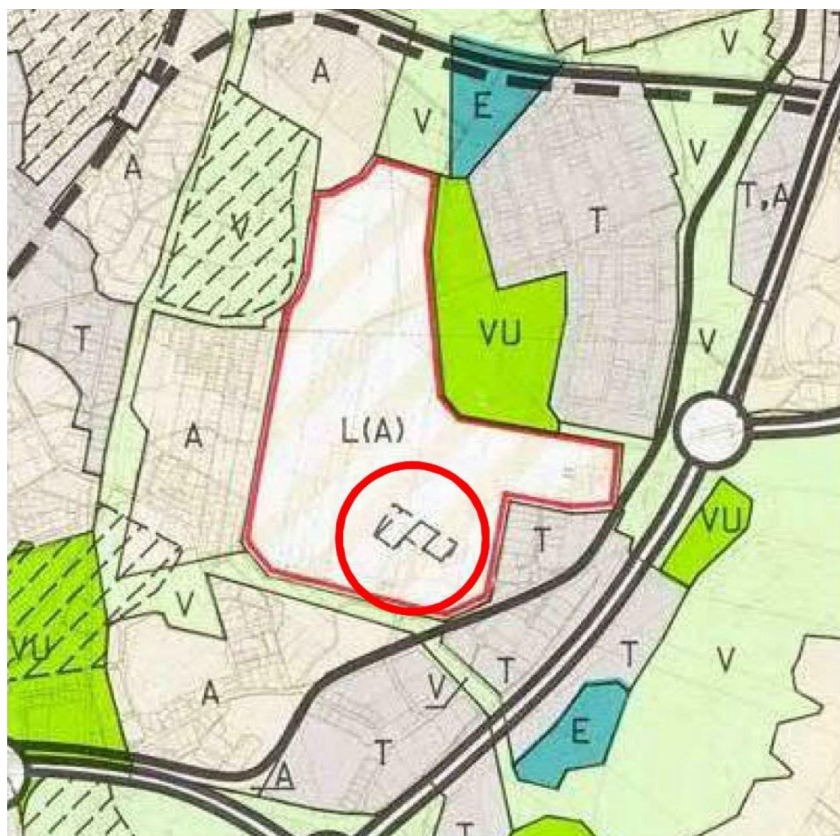
21.8.2017 voimaan tullessa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualaue on tiivistettävää aluetta. Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen. Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009 Malmin lentoasema). Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käytötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Lisäksi alue on taajamatoimintojen aluetta. Malmin lentokenttää osoittava liikennealue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue -merkintä sekä siihen liittyvä melualueen merkintä on kumottu ja osoitettu taajamatoimintojen alueena.



Ote Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta

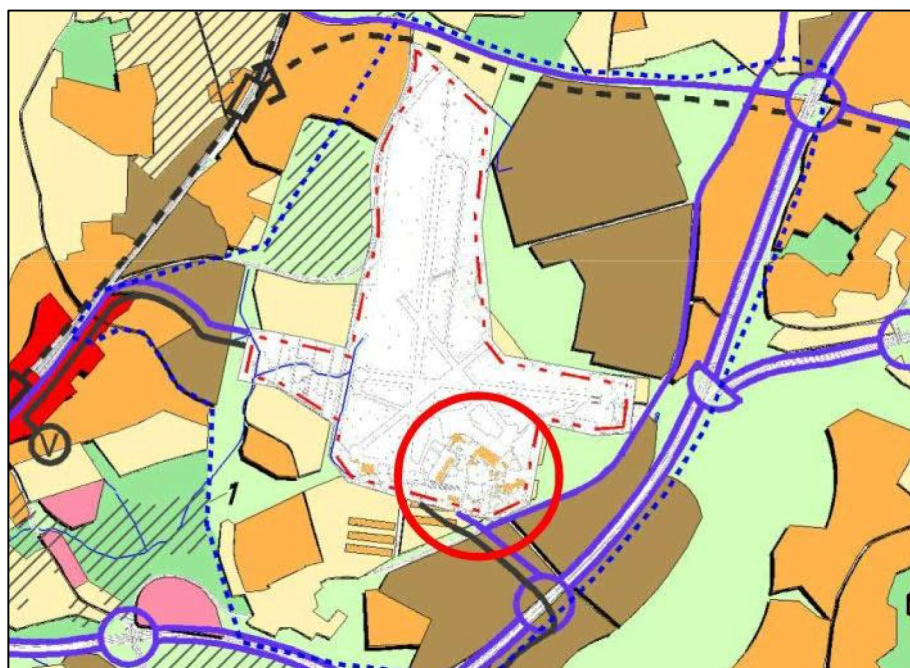
Yleiskaava

Maakuntakaavat ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ohjeena asemakaavoituksessa lentokenttäalueen osalta. Lentokenttäalueella on voimassa oikeusvaikutukseton Helsingin yleiskaava 1992.



Ote Helsingin yleiskaava 1992:sta

Helsingin Yleiskaava 2002 on tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta. Malmin lentokentän alueella on vielä voimassa edellinen Yleiskaava 1992.



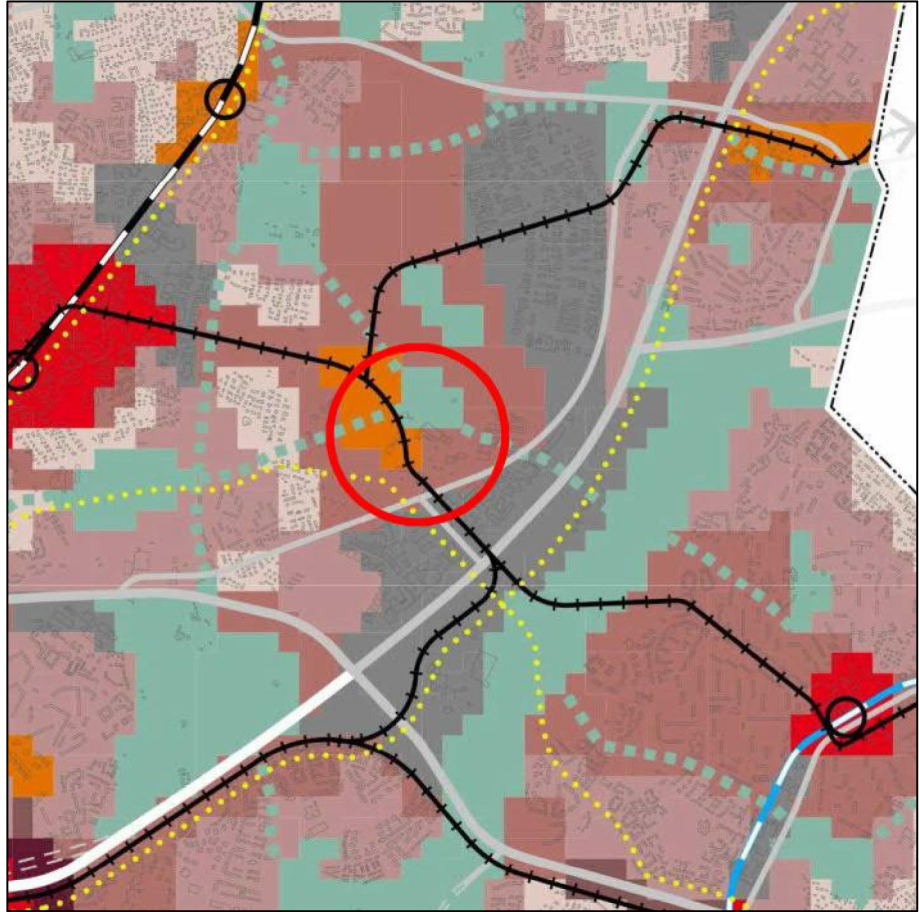
Ote Helsingin yleiskaava 2002:sta

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty osittain asuntovaltaiseksi alueeksi (A2), aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Alue on osittain virkistys- ja viheraluetta, aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohtana on säilyttää verkoston metsäinen luonne.

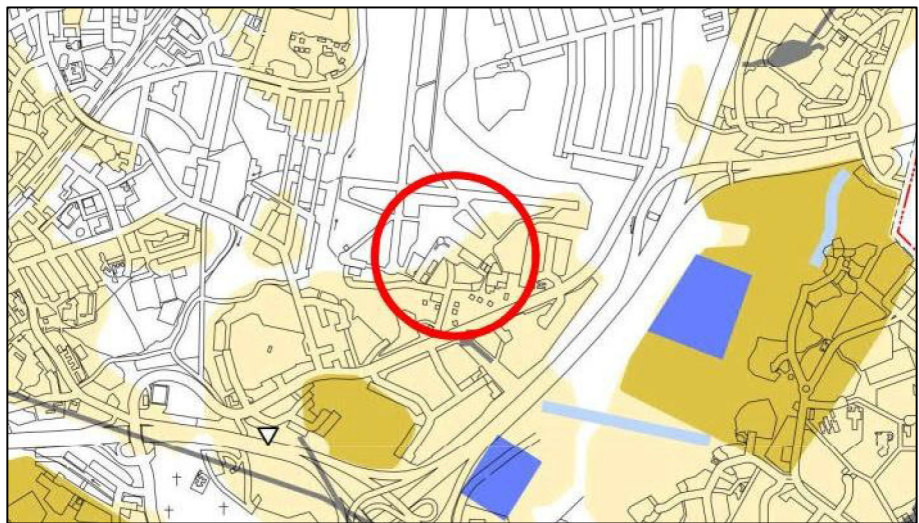
Lisäksi alue on pieneltä osin lähikeskustaa (C3), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on keskeisillä paikoilla osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja monipuolisempana. Lähikeskustan alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan myymälöitä. Tällä ei kuitenkaan tarkoiteta kivijalkamyymälöistä muodostuvaa kokonaisuutta.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on osittain esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 5343 (hyväksytty 21.4.1964). Kaavan mukaan alue on lentokenttäaluetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
 - Museovirasto
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - ympäristökeskus
-

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Koillis-Helsingin lähitiedossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 12.12.2016–23.1.2017 seuraavissa paikoissa:

- Malmin kirjastossa, Ala-Malmin tori
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavoittaja oli tavattavissa Malmitalolla 18.01.2017 klo 15.30–19.30.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asemakaavan rajaukseen, nykyisen käytön jatkamiseen, kaavamääräysten ja merkintöjen tarkentamiseen, katuaukion rajaukseen, selostusluonnokseen ja eri toimintojen sijoittumisedellytyksiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksiä ja merkintöjä on tarkistettu, katu- ja korttelialueiden rajauksia on tarkistettu ja kaavaselostusta on täydennetty.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lentoliikenteen säilyttämisen alueella, lentokentän suojeluun kokonaisuudessaan, RKY-alueen statukseen, käyttötarkoituksen muutosten vastustamiseen, rakennusten suojeluarvojen säilymiseen, lentokentästä tehtyyn suojeluesitykseen, ainoastaan sellaisen yritystoiminnan sallimiseen alueelle, joka ei olisi ristiriidassa nykyisen toiminnan kanssa, uuden vuorovaikutustilaisuuden järjestämiseen ja kaavaluonnoksen puutteisiin sekä joihinkin kaavamääräyksiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Malmin lentokentän alueen asemakaavoituksesta tullaan järjestämään useita keskustelutilaisuuksia tulevaisuudessa ja asemakaavaehdotusta on täydennetty ja kaavamääräyksiä on tarkistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Malmin lentokentän alueen kaavarungon (Kslk 1.12.2015, muutettu 29.11.2016) jatkossa laadittavien asemakaavojen, asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.12.2017–22.1.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 21.11.2017 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtävillille.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 20 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten säilymiseen lentokäytössä, vaikutusten selvittämiseen, RKY-alueen sekä kansainvälisen merkityksen huomioimiseen, vuorovaikutukseen, tarkoituksenmukaisuuteen, yleiskaava 1992:n vastaisuuteen, elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioimiseen sekä asuntopulan ratkaisemiseen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat suojelun ulottamiseen koko lentokenttäalueelle sekä rakennusten sisätiloihin, lentomelun huomioimiseen rakennuksissa sekä sähkönjakelumuuuntamovaruksen lisäämiseen asema-kaava-alueelle.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

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.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta:

- Kaavakarttaan on merkitty autotallirakennuksen eteläpuolelle muuntamovaraus (et) ja asemakaavaan on lisätty määräys ”Korttelissa tulee varautua alueellista tarvetta palvelevan määrälaltaan 20 m² jakelumuuntamon rakentamiseen.”

Kaavamääräys ”Rakennushistoriaselvitys on liitettävä lupahakemukseen ja ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto” on muutettu muotoon ”Ympäristöhistoriaselvitys on liitettävä lupahakemukseen ja ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto”.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta

Lisäksi kaavasta järjestettiin kaupunkiympäristön toimialan sisäinen kuulemistilaisuus muiden palveluiden edustajille 28.2.2018. Siellä ei tuotu esiin lisämuutostarpeita.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 21.11.2017 päivätyn ja 5.6.2018 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12450 hyväksymistä.

Käsittely:

Vastaehdotus: Atte Kaleva: Muutetaan kohdan 2 ensimmäiseksi virkkeeksi: ”21.11.2017 päivätyn ja 5.6.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12450 hyväksymistä siten, että asemakaavan muutos astuu voimaan siinä vaiheessa kun lentotoiminta alueella päättyy.”

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

1 äänestys: JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Muutetaan kohdan 2 ensimmäiseksi virkkeeksi:
"21.11.2017 päivätyin ja 5.6.2018 muutetun asemakaavan muu-
tosehdotuksen nro 12450 hyväksymistä siten, että asemakaavan
muutos astuu voimaan siinä vaiheessa kun lentotoiminta alueella
päättyy."

Jaa-äännet: 10: Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hern-
berg, Mai Kivelä, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Risto Rautava,
Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Ei-äännet: 3: Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva
Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 10-3.

Helsingissä 5.6.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	23.11.2017
Kaavan nimi	Malmin lentoaseman rakennukset		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	21.11.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.11.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112450
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2143	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,2143

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2143	100,0	7500	0,34	0,0000	7500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,5174	68,5	7500	0,49	1,5174	7500
T yhteensä						
V yhteensä	0,0506	2,3			0,0506	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6463	29,2			-1,5680	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä			3	7500

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2143	100,0	7500	0,34	0,0000	7500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,5174	68,5	7500	0,49	1,5174	7500
KTY/s	1,5174	100,0	7500	0,49	1,5174	7500
T yhteensä						
V yhteensä	0,0506	2,3			0,0506	
VP	0,0506	100,0			0,0506	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6463	29,2			-1,5680	
Kadut	0,0705	10,9			0,0705	
Katuauk./torit	0,5758	89,1			0,5758	
LL					-2,2143	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä			3	7500
Asemakaava			3	7500



MALMIN LENTOASEMAN RAKENNUKSET, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Malmin lentoaseman lentoterminaalille, lentokonehallille sekä autotalille laaditaan asemakaavan muutos, jossa rakennukset suojellaan kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaina rakennuksina sr-1 ja sr-2 -merkinnöin.

Rakennukset osoitetaan toimitilakäyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa rakennusten mahdollisimman monipuolinen julkinen käyttö. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio ja näyttelytiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Liiketilaa saa tontilla olla enintään 5 % kerrosalasta. Rakennusten kerrosala ei muutu.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoittaja on tavattavissa Malmitalolla keskiviikkona 18.01.2017 klo 15.30–19.30. Samaan aikaan on paikalla myös Fallkullan tilan asemakaavan valmistelijoita.

Kaavaluonnos sekä muuta suunnitteluaineistoa on esillä 12.12.2016–23.1.2017 seuraavissa paikoissa:

- Malmin kirjastossa, Ala-Malmin tori
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi tutustua myös kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat. Tietoa Malmin kentän suunnittelusta saa verkkosivulta www.hel.fi/malmi. Sivulta voi myös tilata uutiskirjeen.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 23.1.2017**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN



KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset mm. Malmin ilmailukerho, Malmin lentokenttäyhdistys ry, Malmin lentoaseman ystävät ry
- Lähialueen seurat ja yhdistykset
 - Malmi-Seura, Puistola-seura, Puistolän omakotiyhdistys r.y., Koillis Seura ry,
 - Malmin seudun yritysyhdistys ry, Koillis-Helsingin yrittäjät, Helsingin yrittäjät, Helsingin seudun kauppakamari
- Helsingin kaupungin hallintokunnat, kuten Helsingin kaupunginmuseo, kiinteistöviraston geotekninen osasto ja tilakeskus, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto ja ympäristökeskus
- Asiantuntijaviranomaiset, kuten Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Museovirasto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, ja kulttuuriperintöön ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Tontilla sijaitsee nykyisin kolmikerroksinen lentoterminalirakennus, jossa on lennonjohto-, toimisto- ja ravintolatiloja, lentokoneiden säilytystilana toimiva yksikerroksinen, kylmä hangaarihalli sekä autotalli.

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Rakennukset siirtyvät Finavialta Helsingin kaupungin omistukseen 1.1.2017. Kaavoitus on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.



Voimassa olevassa asemakaavassa (1964) alue on merkitty lentokenttäalueeksi.

Maakuntakaavat ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ohjeena asemakaavoituksessa lentokenttäalueen osalta. Lentokenttäalueella on voimassa oikeusvaikutukseton Helsingin yleiskaava 1992.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A2), jota kehitetään pääasiassa asumisen puistojen virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön ja jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0 - 2,0.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) määritellään alueen maankäyttömuoto. Siinä alue on liikennealuetta, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue. Lentokenttärakennus on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

Voimassa olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) kentän alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue (RKY 2009). Merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattu merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavan valmistelu on käynnissä. Kaavaluonnoksessa Malmin kentän alue on ensisijaiselta maankäyttömuodoltaan taajamatoimintojen alue. Alueella säilyy kulttuuriympäristöön liittyvä ominaisuusmerkintä (RKY 2009). Kaavaehdotus on tulossa nähtäville keväällä 2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.11.2016 hyväksymässä Malmin kaavarungossa alue on merkitty suojelumerkinnällä P/SR. Laadittu kaavaluonnos on kaavarungon mukainen.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä ja päätöksiä:

- Malmin lentoasema, ympäristöhistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Freese Oy, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2016)
- Malmin lentoasema, uusiokäytön ideasuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Freese Oy, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2016)
- Kaupunginvaltuusto päätti ostaa kiinteistöt ja rakennukset Malmin lentokentältä 26.11.2014



- alueella on voimassa kaupunginhallituksen 11.3.2013 asettama rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi 23.4.2018 saakka.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Pia Kilpinen, arkkitehti, p. (09) 310 37443,

pia.kilpinen@hel.fi

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, p. (09) 310 37205,

pia.kilpinen@hel.fi

Liikenne

Topi Vuorio, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37193,

topi.vuorio@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37252,

mikko.juvonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37257,

jouni.heinanan@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,

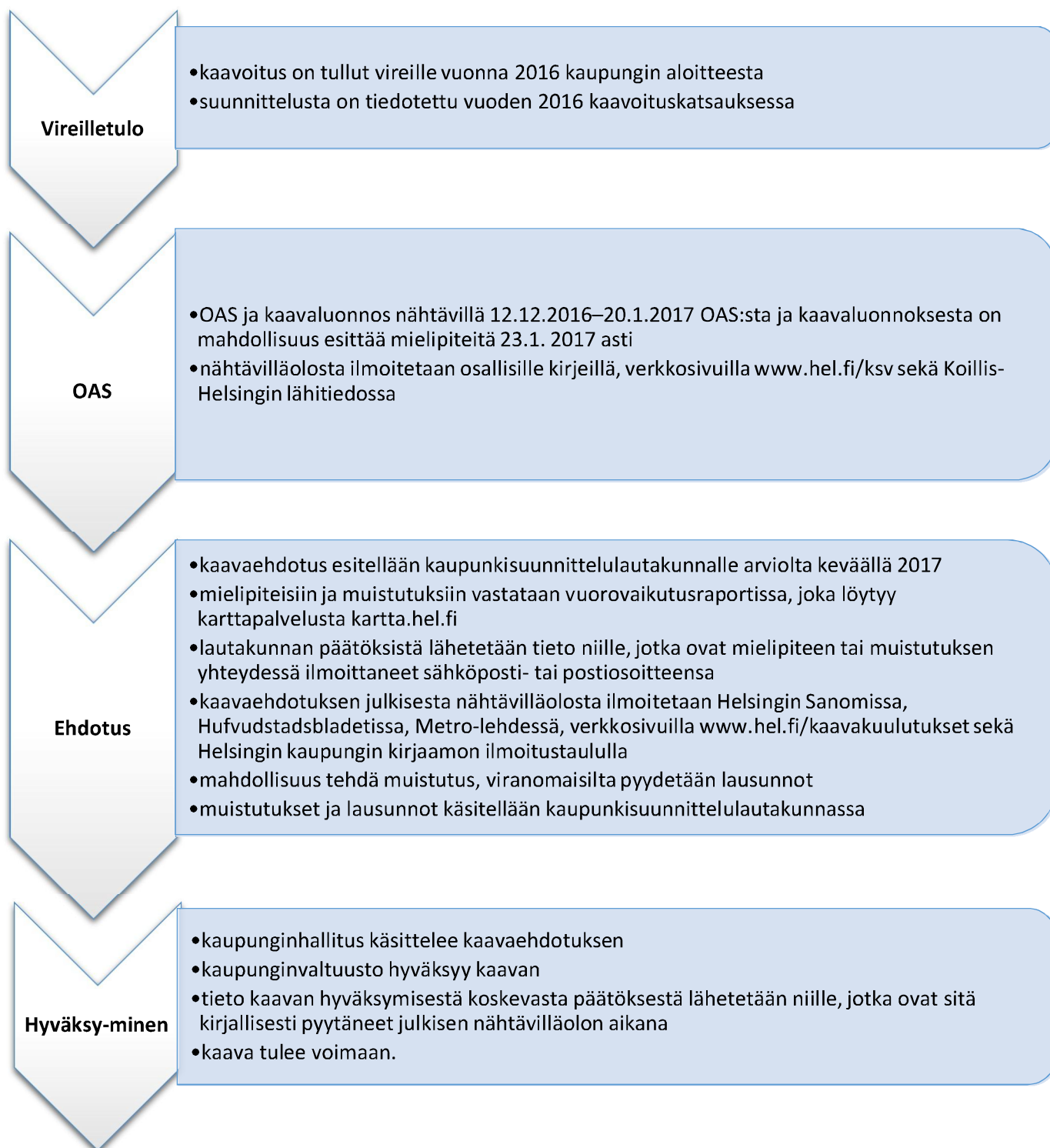
sakari.mentu@hel.fi

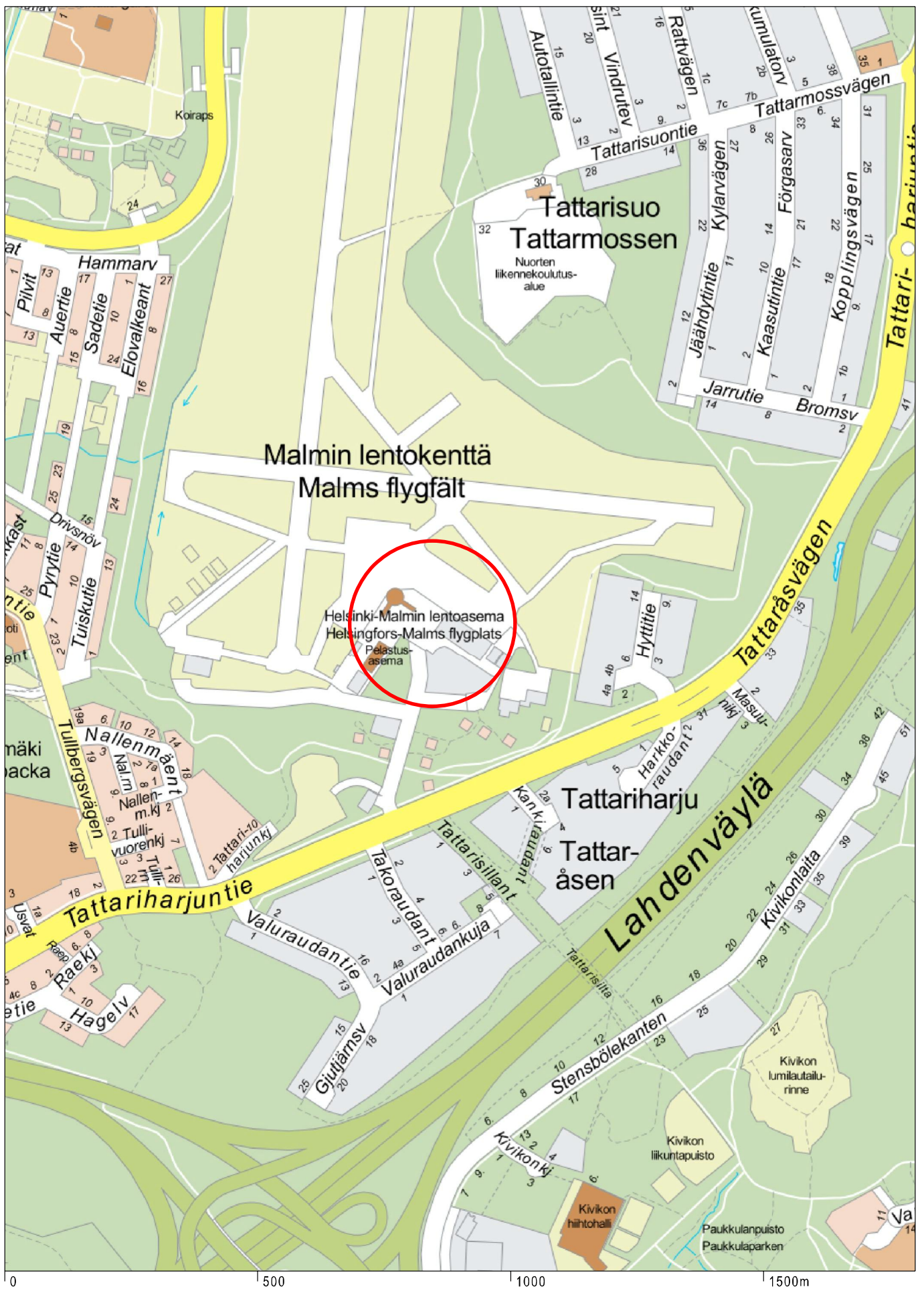


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



Kaavoituksen eteneminen





Sijaintikartta
Malmi lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama–Malmi-tiimi



Ilmakuva
Malmin lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama-Malmi-tiimi



38
**MALMI
MALM**

38
**MALMIN LENTOASEMAN AUKIO
MALMIS FLYGPLATS TORG**

38340
KTY/S

38341
KTY/S

5000

VP

418-6-146

25502450

6681900

LL

14.7

25502700

6681850

16.0

15.9

6681750

15.8

25502450

6681700

25502700

100 m

50

25

18.0

16.4

7156

25.1

22.6

22.0

20.8

19.8

18.1

15.6

15.3

18.0

16.4

7156

25.1

22.6

22.0

20.8

19.8

18.1

15.6

15.3

18.0

16.4

7156

25.1

22.6

22.0

20.8

19.8

18.1

15.6

15.3

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto-, opetus-, varasto- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.



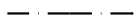
Puisto.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

38

Kaupunginosan numero.

38340

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

MALMIN LENTO

Katuaukion nimi.

2500

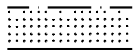
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

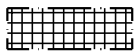
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Palautettava porrasyhteys.



Istutettava alueen osa.



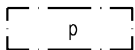
Tontin osa, joka tulee säilyttää aukiomaisena.



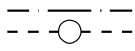
Ohjeellinen istutettava puurivi.



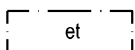
Katuaukio. Alueella tilapäinen pysäköinti on sallittu.



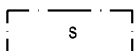
Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



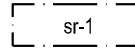
Korttelissa 38341 tulee varautua alueellista tarvetta palvelevan määrälaltaan 20 m² jakelu- ja muuntamon rakentamiseen.



Suojeltava alueen osa.

RAKENNUSSUOJELU:

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Malmin lentoasema).



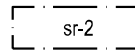
Ympäristöhistoriaselvitys on liitettävä lupahakemukseen ja ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Rakennukset tulee kunnostaa siten, ettei niistä aiheudu tulevan käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä terveys- tai turvallisuushaittaa.

Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen alkuperäiset puuikkunat ja ovet tulee säilyttää eikä huonejakoa saa oleellisesti muuttaa.

Lennonjohtotornin, sääaseman ja lennonvalmisteluhuoneen tilat tulee säilyttää nykyisessä asuunsa nähtävyysskäytössä.



Historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät:

- Toimistotilat 1 ap/60 k-m²
- Myymälät ja liiketilat 1 ap/60 k-m²
- Opetus- ja näyttelytilat 1 ap/130 k-m²

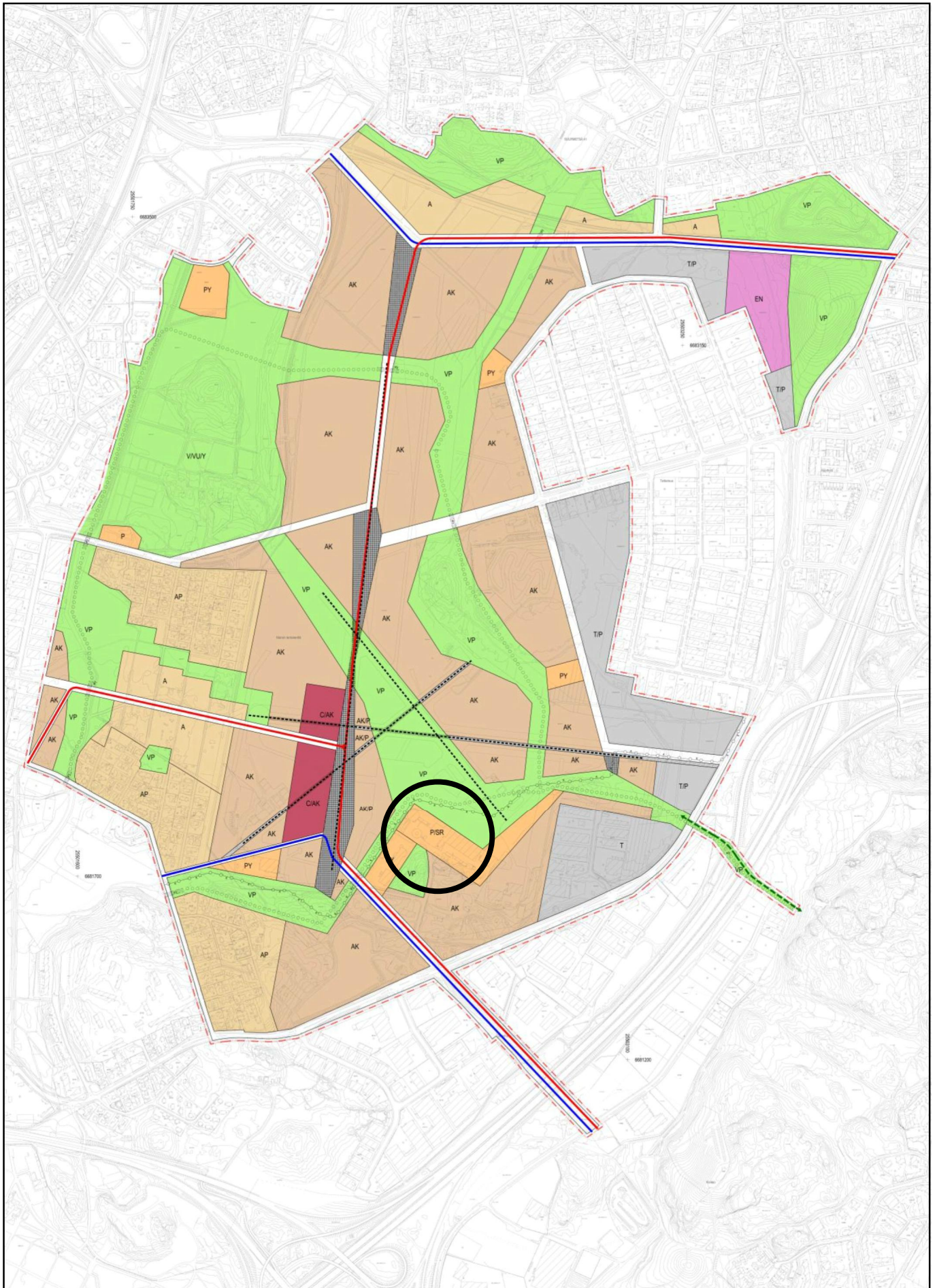
- Kahvila- ja ravintolatilat 1 ap/120 k-m²
- Varasto 1 ap/200 k-m²
- Kokoontumis-, liikunta- ja vapaa-ajantilat 1 ap/80 k-m²

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN vähimmäismäärät ovat:

- 1 pp/80 k-m²

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvittävä ja pilaantunut maaperä puhdistettava asemakaavan mukaiseen käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Malmin lentokentän alueen kaavarunko
 Malmin lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Kalasatama–Malmi-tiimi

 8 m suunnittelualueen ulkopuolella oleva viiva.

A Asuntoalue. Alueelle saa rakentaa pientaloja ja kerrostaloja. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistykseen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

AK Kerrostalovaltainen asuntoalue. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistykseen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa.

AK/P Kerrostalovaltainen ja palvelujen sekä hallinnon alue. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa.

AP Pientalovaltainen asuntoalue.

C/AK Keskustatoimintojen alue sekä kerrostalovaltainen asuntoalue.

P Palvelujen ja hallinnon alue.

PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

P/SR Palvelujen ja hallinnon alue, jolla ovat rakennukset, lentoasemarakennus ja lentokonehalli, suojellaan.

T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.


T/P Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten sekä palvelujen ja hallinnon alue.


VP Puistot ja lähivirkistysalueet.

V/VU/Y Virkistysalue, jota kehitetään opetuksen, urheilun ja kulttuurin monipuoliseen käyttöön kulttuuriympäristön suojelutavoitteet huomioiden.

EN Energiahuollon alue.

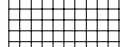
 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Katualue.

 Jalankululle ja pyöräliikenteelle varattu yhteys.

 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

 Katuaukio/tori.

 Ulkoilureitti, jolla mahdollistetaan hiihtäminen.

 Virkistysyhteyden ylikulku/alikulku.

 Raitioliikenteen yhteystarve.

 Virkistysyhteystarve.

 Pyöräliikenteen pääreitti.

 Historiallisen kiitotien linja.

 Maakaasulinja, sijainti ohjeellinen.

Historiallisten kiitoteiden linjaukset tulee huomioida kaupunkirakenteen suunnittelussa siten, että niiden luettavuus säilyy uudessa kaupunkirakenteessa.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suositettava energiatehokkaita ja ympäristöstä-välisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja.

Alueella tulee pyrkiä kierrättämään rakentamisessa muodostuvia massoja mahdollisimman tehokkaasti ja rakentamisen aikana alueella tulee varautua massojen välivarastointi- ja käsittelytoimintaan.

Uusiutuvien energiamuotojen käyttöä tulee edistää.

Kortteli- ja yleisillä alueilla syntyvien hulevesien virtauksen hidastamista ja niiden hyödyntämistä tulee edistää.

Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot. Raideliikenteen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tärinän ja runkoäänien suositusarvot.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on kaavoituksen ja muun suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja pilaantunut maaperä puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



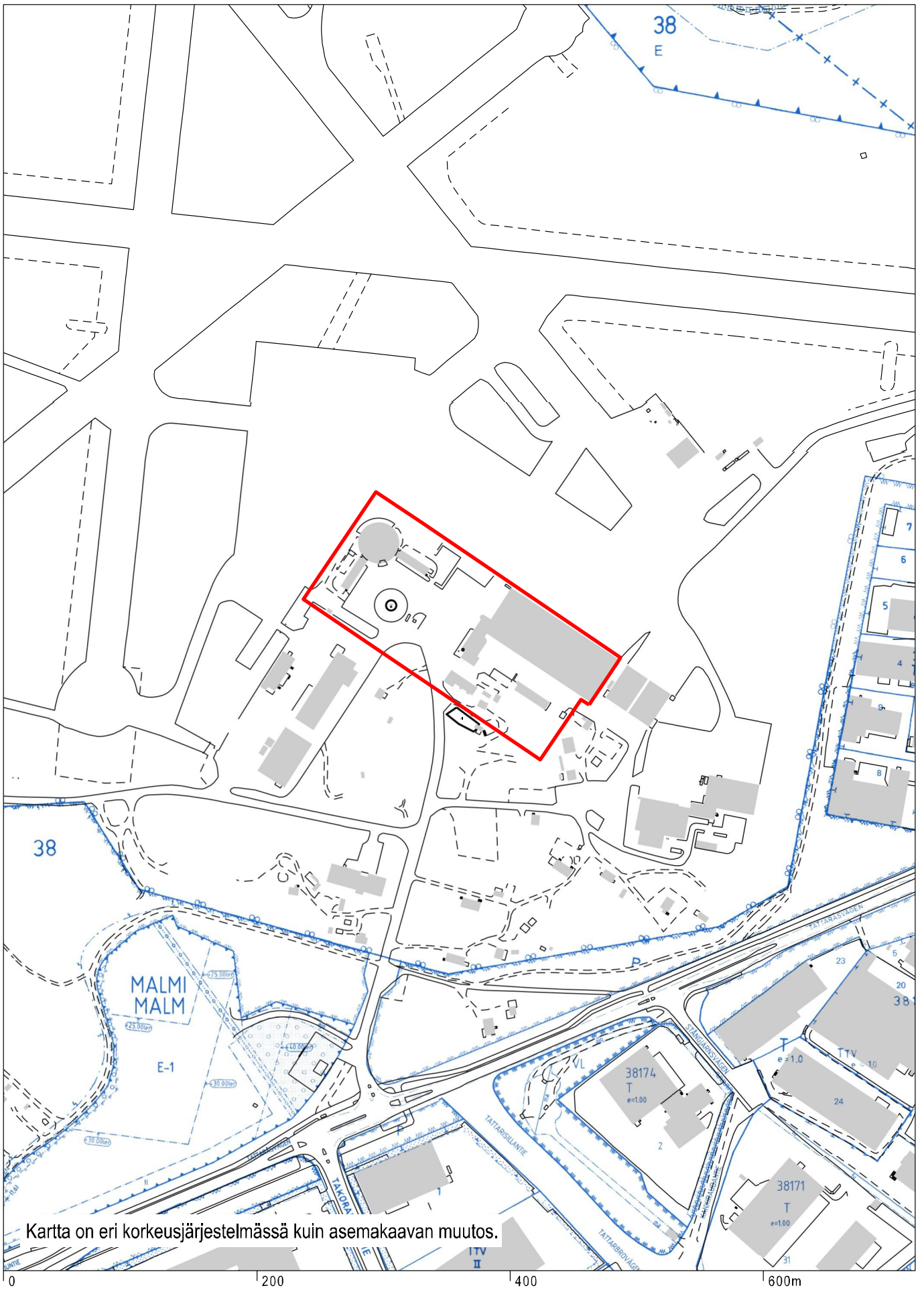
Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva 1
Malmin lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama–Malmi-tiimi



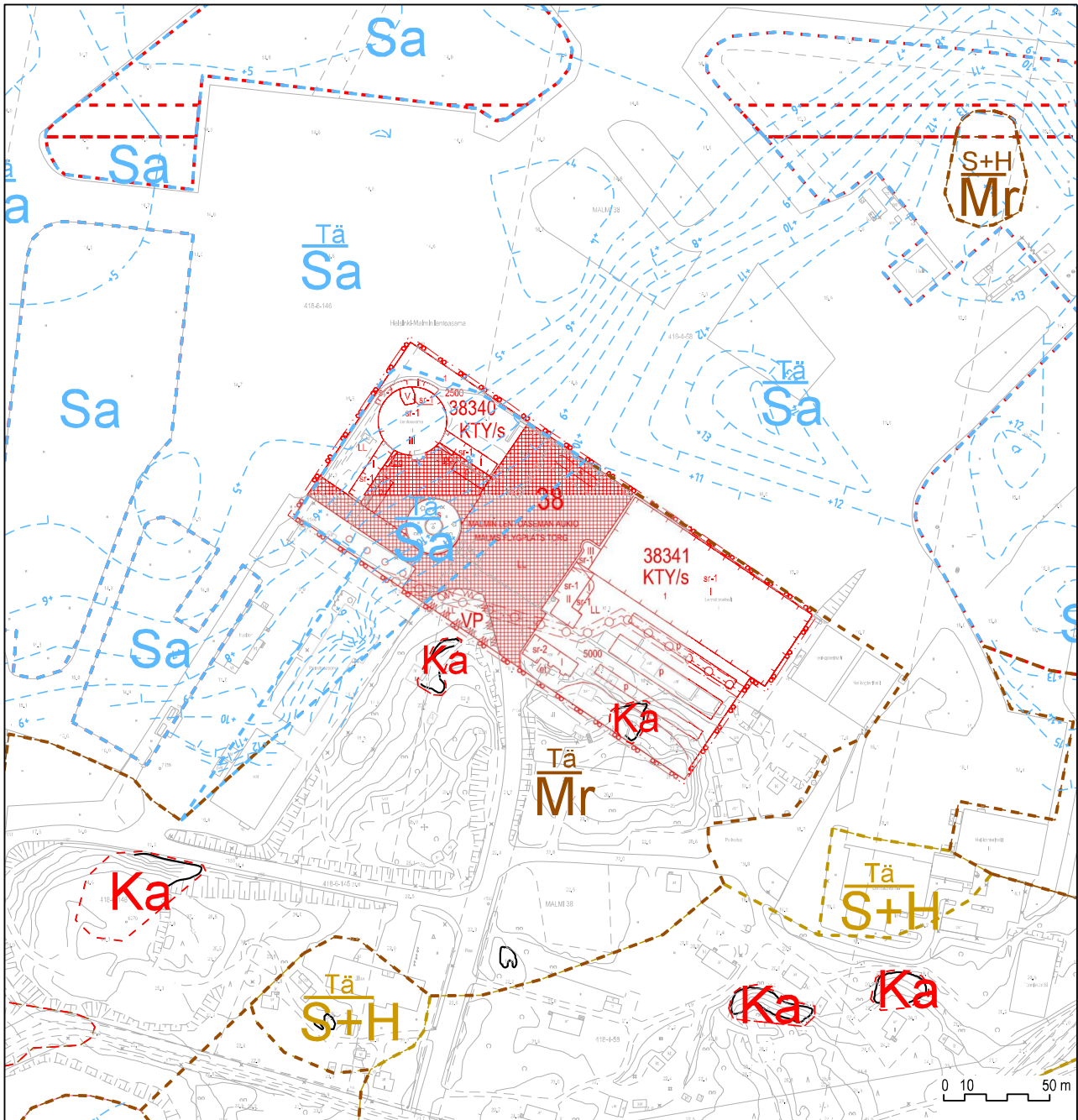
Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva 2
Malmin lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama–Malmi-tiimi



Ote ajantasa-asemakaavasta
Malmin lentoaseman rakennukset

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama-Malmi-tiimi



Malmin lentoaseman rakennukset Maaperä

1 : 3000

Kalliopaljastuma

Maalejalueen raja

Saven alapinnan arvioitu taso

Sa Pääsavikerroksen paksuus $\geq 3\text{m}$.
Savi ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Ka Kalliainen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.

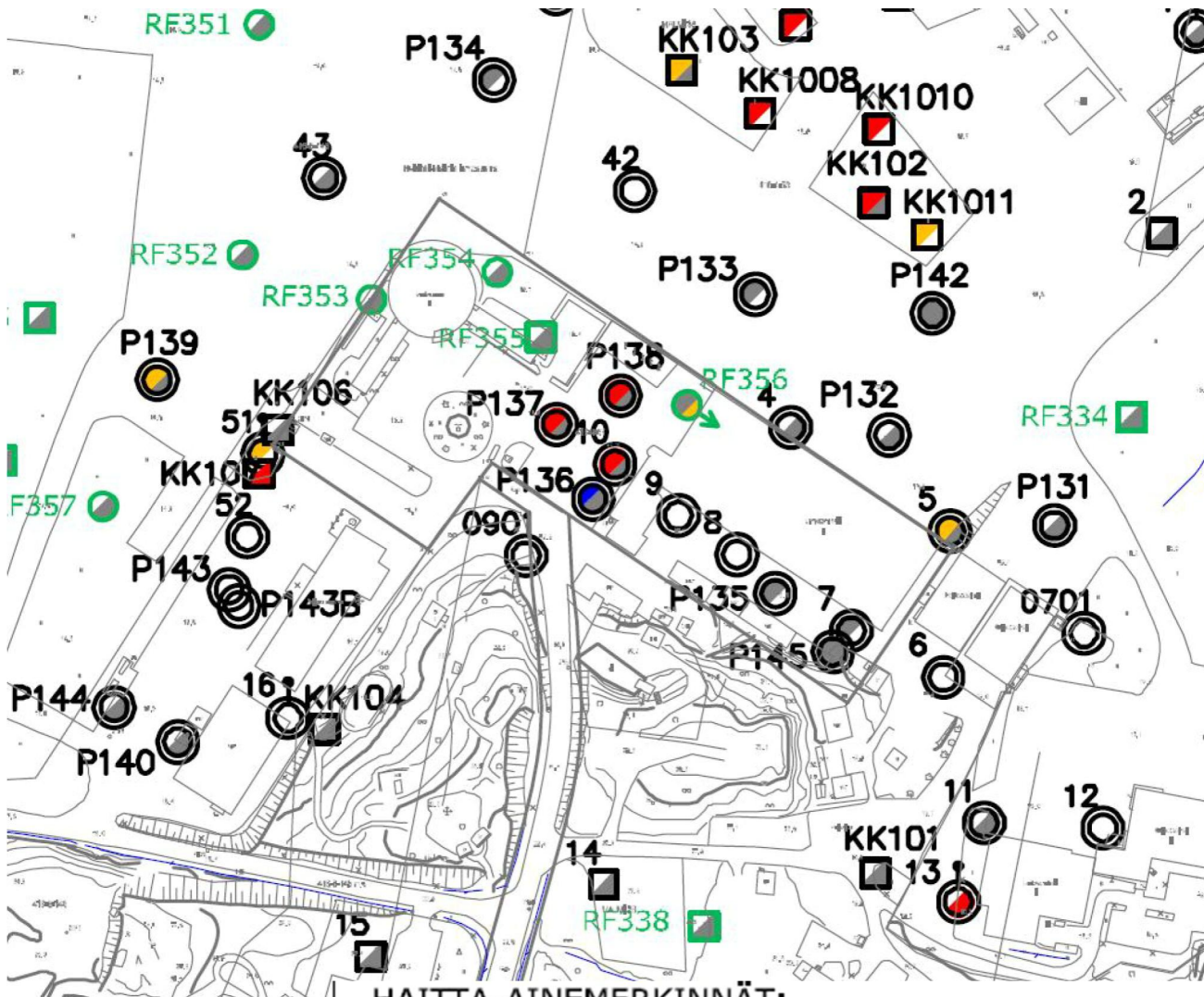
Tä Sa Savikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Savikerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Täyte on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.

S+H Mr Moreenikerroksen päällä olevan siltti+hiekkakerroksen paksuus on 1-3m.
Moreenikerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Siltti+hiekkakerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä S+H Siltti+hiekkakerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Siltti+hiekkakerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä Mr Moreenikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Moreenikerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Malmin lentoasemarakennukset Maaperän pilaantuneisuus - tutkimukset ja luokittelu



HAITTA-AINEMERKINNÄT:

	orgaanisia-
	haitta-aineita yli <u>vaarallisen jätteen raja-arvon</u>
	epäorgaanisia-
	orgaanisia-
	haitta-aineita yli <u>ylemmän ohjearvon</u>
	epäorgaanisia-
teollisuus-, varasto- ja liikennealueen tms. viitteellinen pilaantuneisuusraja	
	orgaanisia-
	haitta-aineita yli <u>alemman ohjearvon</u>
	epäorgaanisia-
yleinen viitteellinen pilaantuneisuusraja	
	orgaanisia-
	haitta-aineita yli <u>kynnysarvon</u>
	epäorgaanisia-



1.Lentoterminaali, v. 1937, ark. Martti Välikangas, Dag Englund, Onni Ermala, Vera Rosendal, sr-1,



2.Lentokonehalli eli hangaari, v. 1937, ark. Dag Englund, Onni Ermala, Yrjö Sadeniemi, sr-1

Kuvaliite suojelukohteista
MALMIN LENTOASEMAN RAKENNUKSET

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kalasatama–Malmi-tiimi



3. Autotalli (vanha paloasema), 1940-l. arkkit. Antero Pernaja, sr-2

Valokuvat: Simo Freese, Lentoaseman ympäristöhistoriaselvitys 30.6.2016.
Arkkitehtitoimisto Freese Oy - Arkkitehtitoimisto Schulman Oy