



helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Viite: KYLK/HEL 2021-000109

## **Asemakaavan muutos, Helsinki, Pikitehtaankorttelit (Malmi), nro 12790**

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Pikitehtaan kortteleiden (nro 12790) asemakaavan muutosehdotuksesta.

### **Yhdyskuntarakenne**

Asemakaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu mahdollistaa raideliikenteeseen tukeutuvan tiivistyvän kaupunkirakenteen. Oman haasteensa luo kuitenkin asutuksen keskelle jäävä TY-korttelialueiden kokonaisuus.

ELY-keskus toteaa, että Helsingin yleiskaava 2016 on ollut riittävästi ohjeena asemakaavaehdotuksen laadinnassa.

### **Meluntorjunta**

Kaava-alueelle aiheutuu ennustetilanteessa melua tie- ja raitiotieliikenteestä johtuen. Kaavaselostuksen mukaan asuinrakennusten Teerisuontien ja Pikitehtaankadun puoleisille julkisivuille kohdistuu enimmillään 65-66 dB:n keskiäänitaso. Julkisivuille kohdistuvia liikenteen enimmäisäänitasoja ei ole esitetty kaava-aineistossa. Kaava-aineistoon tulee täydentää tiedot julkisivuille kohdistuvista enimmäisäänitasoista sekä keskiäänitasoista asuinkerroksittain, jotta voidaan varmistua kaavassa annettujen julkisivun ääneneristävyyksien riittävyydestä.

Asunnoille tulee pystyä järjestämään hiljainen (ohjearovot huomioon ottava) aukeamissuunta, ja parvekkeet tulee sijoittaa hiljaiselle julkisivulle. Erityisen tärkeää tämä on niille asunnoille, joiden julkisivuille kohdistuu korkeiden keskiäänitasojen lisäksi myös korkeita melun enimmäisäänitasoja.

Kaava-alueella on teollisuusrakennusten korttelialueita (TY), joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaava-aineistossa ei käy ilmi, minkälaista melua TY-kortteleissa harjoitettavasta toiminnasta aiheutuu asuinkortteleille. TY-kortteleiden toiminnasta aiheutuva melu tulee selvittää ja ottaa huomioon kaavan valmistelussa. TY-korttelin kaavamääräyksiin tulee täsmentää, mitä erityisiä vaatimuksia ympäristö toiminnan laadulle asettaa. Toiminnasta

aiheutuvaa melua tulee esimerkiksi tarvittaessa rajoittaa kaavamääräyksillä.

Kaavamääräyksen mukaan: *"Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitiotieliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten/asuinrakennusten sisätiloissa."* Kaava-aineistoon tulee täsmentää, mitä tavoitteena pidettävät tärinän ja runkoäänien enimmäisarvot ovat.

### **Tulvariski ja hulevedet**

Rakennettavuutta koskevaan kaavamääräyksen on kirjattu, että *"rakennusten alin lattiataso tulee olla vähintään 1m, tuulettuvissa alapohjarakenteissa 2m alueellisen tulvatason yläpuolella"*. Rakennuspaikat sijoittuvat osin Longinojan mahdolliselle tulva-alueelle. Kaava-aineistossa ei ole esitetty määritettyjä tulvavedenkorkeuksia.

Tulvariskiä koskevaa kaavamääräystä tulee täsmentää alimman rakentamiskorkeuden osalta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista, myös yhdyskuntatekniikan rakenteita. Suosituksen tulee vastata vähintään keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvaa tulvaa (vuotuinen esiintymistodennäköisyys 1 %). Tulvatasoon tulee lisätä tapauskohtaisesti harkittava varmuusvara. Tietävästi Helsingin kaupunki on selvittänyt Longinojan tulvakäyttötymistä ja em. tulvavedenkorkeus on määritetty hydraulisen virtausmallin avulla.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen -kaavamääräyksen mukaan *"Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää."* Viivytyksen mitoitus tiedot ei ole esitetty. Longinojan valuma-alueen maankäytön tulevien muutosten voidaan arvioida olevan merkittäviä hulevesien muodostumisen kannalta. Läpäisemättömän pinnan osuus tullee lentokentän nykyisistä laajoista päällystetyistä alueista huolimatta kasvamaan. Hulevesien käsittelyä ja johtamista tulee tarkastella koko valuma-alueen laajuudelta, mutta kokonaisuuden hallitsemiseksi varsinaisista järjestelmien mitoituksista on syytä määrätä asemakaavoittain.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä varten tulee toteuttaa kiinteistökohtaisia tai alueellisia viivytyksrakenteita, joista tulee varata viivytystilavuutta vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömä neliometriä kohti (1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup>). Viivytyksjärjestelmien tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille. Mitoitustiedot määritelmien tulee kirjata kaavamääräyksiin.

Hule- ja pintavesien laadun osalta kaavamääräyksissä on todettu, että hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja ohjata maanvaraiselle pihan osalle. Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että paikoitusalueilta ja pysäköintiin osoitetuilta alueilta mukaan lukien pysäköintilaitokset (merkinnät LPA ja LPA-1) hulevedet on käsiteltävä öljyn- ja hiekanerotuksella ennen johtamista viivytyrakenteisiin.

Hankkeessa on Longinojan läheisyyden vuoksi kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen aikaisten työmaavesien käsittelyyn. Vesien kiintoaineesta ja muista haitta-aineista ei saa aiheutua samentumista tai muita vaikutuksia Longinojan veden laadulle. Polttoaineiden ja muiden kemikaalien varastointi ja käsittely työmaa-alueella on tehtävä erityistä varovaisuutta noudattaen.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY, valmisteluun osallistuneet: Erika Heikkinen, Olli Jaakonaho, Tuomas Lahti, Larri Liikonen, Anna Mikkola, Anu Schulte-Tigges, Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/12164/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/12164/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 10.10.2022 16:16

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 10.10.2022 16:15

06.10.2022

28/10.02.03/2021

[Malmin  
Pikitehtaankortteiden  
asemakaavan muutos]

Helsingin kaupunki  
Kirjaamo  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite  
Lausuntopyyntönnö 9.9.2022  
Diaarinumero HEL 2021-000109  
Hankenumero 4844\_17

### **Malmin Pikitehtaankortteiden asemakaavan muutosehdotus**

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen Malmin Pikitehtaankortteiden alueelle. Suunnitelma-alue sijoittuu yleiskaavan mukaisen pikaraitiotielinjauksen ympäristöön noin kilometrin etäisyydelle Malmin keskustasta. Suunnittelualue sijoittuu Ala-Malmille, Malmin keskustan ja entisen Malmin lentokentän alueen välille. Pikitehtaankortteiden kaava-alue rajautuu idässä Longinojan puistoalueeseen ja etelässä Niinimäentiehen sekä Vilppulantiehen. Lännessä alue ulottuu Pekanpuistoon sisältäen Pekanpuiston länsipuolella olevan entisen päiväkodin tontin ja luoteessa Pekanraittiin. Pohjoisreunaltaan alue rajautuu Pikitehtaankatuun ja olemassa oleviin pienteollisuustontteihin.

Pikitehtaankortteiden alueelle suunnitellaan uutta asuntorakentamista sekä nykyisten asuin- ja pienteollisuustonttien täydennysrakentamista ja kehittämistä. Asemakaavassa ratkaistaan alueen läpi kulkevan Viikin–Malmin pikaraitiotien linjaus sekä raitiotiepysäkin sijoitus. Tavoitteena on monipuolinen asuntovaltainen nykyistä kaupunkirakennetta täydentävä alue palveluineen ja työpaikkoineen. Alueelle suunnitellaan uusia asuinkortteileita ja nykyisten asuintonttien täydennysrakentamista. Suunnittelualueeseen kuuluvien pienteollisuustonttien käyttö voi jatkua nykyisellään tai niille voidaan tutkia erilaisten palveluiden sijoittumista nykyistä laajemmin. Tavoitteena on toiminnoiltaan sekoittunut ja tiivis alue, joka tukeutuu joukkoliikenteeseen ja muodostaa laadukasta kaupunkiympäristöä sekä mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan.

*Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:*

HSL pitää kannatettavana maankäytön tiivistämistä Malmin aluekeskuksen ympäristössä suunnitellun pikaraitiotielinjauksen varrella. Alueen suunnittelu

06.10.2022

28/10.02.03/2021

[Malmin  
Pikitehtaankortteiden  
asemakaavan muutos]

perustuu vahvasti pikaraitiolinjana toteuttavaan joukkoliikenteen runkoyhteyteen.

Kaavaselostusluonnos sisältää liikennesuunnitelmaluonnoksen, johon on merkitty bussi- ja raitiovaunupysäkit. Lausuimme aiemmin kaavaselostusluonnos-vaiheessa, että bussipysäkkien osalta jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että pysäkit ovat riittävän kokoiset alueen lisääntyvän bussiliikenteen tarpeisiin. Bussiliikenne tulee lisääntymään merkittävästi Ala–Malmin ja Malmin entisen lentokentän alueen rakentuessa. Myös pikaraitiotien toteuduttua alueen bussiliikenne tulee olemaan selvästi nykyistä vilkkaampaa, joten jatkosuunnittelussa tulee pyrkiä mitoittamaan pysäkit kahden linja-auton mukaan.

Vuorovaikutusraportissa oli otettu kantaa toivomiimme pysäkkien pituuksiin, ja siinä todettiin, että tila ei riitä Pikitehtaankadulla toivomiimme 36-metrisiin pysäkkeihin. Sen sijaan ehdotettiin tutkittavaksi 27-metristä pysäkkitaskua, mitä puollamme. Vaikka pysäkkitasku jää optimitalanteesta paljonkin, saattaisi se juuri ja juuri mahdollistaa kahden 2-akselisen bussin peräkkäin olon. Mutta koska tila on niukka, on erityisen tärkeää, että lumet saadaan pysäkeiltä aurattua tarkasti pois, eli lumitilat tulee ottaa tässäkin erityishuomioon.

Liikennesuunnitelmassa ja havainnekuvassa oli sijoitettu puita lähelle suojateitä saapuvan bussin suunnasta. Nämä tulee tarkistaa, etteivät puut estä autoilijaa näkemästä jalankulkijaa ja toisaalta bussin kuljettajaa näkemästä pysäkillä olevia matkustajia. Myöskin näkemät Osmuspelloraitiolla raitioliikenteen ja kevyenliikenteen välillä tulee varmistaa, etteivät esimerkiksi talojen kulmat muodosta näköesteitä. Vaikka raitiovaunun vauhti ei ole tuolla osuudella kova, ei raitiovaunu pysty pysähtymään nopeasti jos jalankulkija tai pyöräilijä eteen yllättäen tulee. Myös ympäristön tulee psykologisesti auttaa orientoitumaan siten, että raitiovaunua tulee väistää.

On hyvä, että alueelta löytyy tarvittaessa tilaa bussiliikenteen kääntöpaikalle ajankohdalle, jolloin raitioliikenne ei vielä palvele aluetta. Vanhanradan aukion raitiovaunupysäkin kohdille olisi hyvä pyöräpysäköinnin lisäksi tutkia mahdollisuutta myös kaupunkipyöräasemalle.

HSL haluaa olla jatkossakin mukana alueen joukkoliikennejärjestelyiden suunnittelussa.

Lisätietoja lausunnosta antaa joukkoliikennesuunnittelija Miska Peura ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on liikennesuunnittelija Teija Visa, etunimi.sukunimi@hsl.fi

06.10.2022

28/10.02.03/2021

[Malmin  
Pikitehtaankortteiden  
asemakaavan muutos]

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Mika Nykänen  
toimitusjohtaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 06.10.2022.  
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.

Investointien hallinta / Risto Seppänen

3.10.2022

Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)  
00099 Helsingin kaupunki  
[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

KYLK/ HEL 2021 - 000109

MALMIN PIKITEHTAANKORTTELEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12790)

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen selostukseen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Aki Hämäläinen  
suunnittelupäällikkö

JAKELU

Hinkkanen Mika	Kp
Hämäläinen Aki	Kp
Seppänen Risto	Kp
Salomaa Kristiina	St
Helsingin Kaupungin kirjaamo	



# Electronic signature

Signed by

**AKI HÄMÄLÄINEN**

(Identity verified with Finnish eID)



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

04.10.2022 08.13.12

Signature method

Finnish eID



Kaupunkiympäristölautakunta  
Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lausunto  
30.09.2022  
123/00.02.022.0220/2021

KYMP/HEL 2021-000109  
Hankenumero 4844\_17

## Lausunto Pikitehtaankortteiden asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12790)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa Pikitehtaankortteiden asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä) korttelin 38+92 tontteja 11-12 ja 18-14, korttelin 38096 tonttia 15, korttelia 380104 sekä puisto-, lentokenttä-, suojaviher-, ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 38365-38370).

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Pikitehtaankortteiksi nimettyä aluetta, joka sijaitsee Ala-Malmilla, Malmin keskustan ja Malminkentän välillä. Kaavaratkaisu mahdollistaa lisärakentamisen ja alueen kehittämisen nykyistä korttelirakennetta täydentäen. Uudella asuinrakentamisella liitetään ympäristön eriluonteiset korttelit toisiinsa niin, että syntyvästä kokonaisuudesta muodostuu korkeatasoista kaupunkiympäristöä. Tavoitteena on moni-

ilmeinen ja asuntorakentamiseltaan monipuolinen, joukkoliikenteeseen tukeutuva asuinalue palveluineen ja työpaikkoineen. Uudisrakennusten kerroslukumäärä vaihtelee 11½–12 kerroksen välillä.

Pikitehtaankortteilla on tulevassa kaupunkirakenteessa keskeinen asema sen yhdistäessä Malmin keskustan Malminkentän alueeseen. Asemakaavassa osoitetaan myös alueen läpi kulkevan Viikin-Malmin pikaraitiotien linjaus sekä raitiotiepysäkin sijoitus. Pysäköinti alueella sijoitetaan keskitetysti pysäköintilaitoksiin. Alueen keskeisenä kaupunkitilana on Vanhanradanaukio. Aukiosta tavoitellaan tunnistettavaa, korkeatasoista ja vehreää kaupunkirakenteen solmukohtaa, joka kokoaa yhteen alueen kadut ja reitit. Aukiolle sijoittuvat joukkoliikenteen pysäkit ja sen ympärille osoitetaan tiloja alueen lähipalveluille. Myös alueen tehokkain rakentaminen sijoittuu aukion laiduille.

Kaavaehdotuksessa kerrosalaa on yhteensä 67 261 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala lisääntyy nykyisistä asemakaavoista 42 949 k-m<sup>2</sup>. Asuin-kerrosalaa kaavaehdotuksessa on 50 400 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilakerrosalaa 2 800 k-m<sup>2</sup> sekä teollisuuskerrosalaa 14 061 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 1 200 asukasta.”

## **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:**

### **Vesihuolto**

Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista sekä johtosiirtoja. Pikitehtaankortteleiden alueelle on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelmaluonnos sisältäen vesihuollon yleisasemapiirustuksen (Sitowise 2022).

Uudet muodostuvat korttelit 38366–38370 edellyttävät vesihuollon lisärakentamista. Lisäksi kortteleiden 38365 sekä 38230 toteutus edellyttää johtosiirtoja. Uusi kaava-alue liitetään olemassa oleviin verkostoihin Pikitehtaankadulle ja Teerisuontielle. Uuden kaava-alueen jätevedet johdetaan painovoimaisesti Tullivuoren jätevedenpumppaamolle (JVP1028). Korttelin 38365 jätevedet ohjataan Ormuspellontien jätevedenpumppaamolle (JVP 1177), joka sijaitsee asemakaavamuutosalueen uudella LPA-tontilla. Asemakaavaehdotukseen on tontilla 38096/17 merkitty pumppaamoa varten aluevaraus (kaavamerkintä et, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa). Lisäksi korttelialueille jääville vesihuoltolinjoille on kaavassa osoitettu johtokujat. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida riittävä tilavaraus jätevedenpumppaamolle sekä vesihuoltolinjoille, jotta niiden huolto ja kunnossapito onnistuu asianmukaisesti. Tämä edellyttää, että pumppaamon päälle ja et-alueelle ei sijoiteta kiinteitä rakenteita.

Yleissuunnitelmassa vesihuollon kokonaiskustannukseksi on arvioitu 6 miljoonaa euroa, joista johtosiirtojen osuus on 0,3 miljoonaa. Alueen haastavat maaperäolosuhteet aiheuttavat kustannusriskiä. Jatkosuunnittelussa tulee tarkentaa uuden vesihuollon tarve ja kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuoltolinjat tulee ensisijaisesti sijoittaa yleisille alueille, missä vain mahdollista. Lisäksi alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston sekä pumppaamoiden kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa jatkosuunnittelussa.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Roosa Silaste, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

### **Jätehuolto**

Pääkaupunkiseudun jätehuollossa noudatetaan Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiä. Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset koskevat kaikkia Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan sekä Kirkkonummen asukkaita sekä HSY:n järjestämän jätehuollon piiriin kuuluvia muita toimijoita. HSY:n järjestämä jätteiden kiinteistökohtainen keräys perustuu jätehuoltomääräyksille.

Kaikki asumisessa syntyvä jäte on kuntavastuullista jätettä ja sen keräys kuuluu HSY:lle. Kiinteistön haltijan vastuulla on jätteiden keräyspaikan järjestäminen. Keräyspaikkaan tulee voida sijoittaa jätehuoltomääräysten mukainen riittävä määrä jätteistöitä tai muuta keräyskalustoa. Riittävällä määrällä jätteistöitä tarkoitetaan kiinteistöllä syntyvään jätemäärään, sekä erilliskeräysvelvoitteeseen ja tyhjennysväliin suhteutettua kapasiteettia. Keräysvälineiden ja niiden tyhjennystarpeen tulee sopia HSY:n alueella järjestämään jätteenkeräykseen. Jätehuoltoa suunniteltaessa on hyvä selvittää etukäteen, miten HSY:n jätehuolto on alueella organisoitu, jotta vältetään tilanteelta, että yksittäisien keräyshuoneiden jätteistöiden tyhjennystarpeet olisivat epäsuhdassa alueella järjestettävän jätehuollon kanssa.

Pikitehtaankorttelien suunnittelussa toivomme erityisesti, että jättilojen sijoittelussa huomioidaan käsin siirrettävien jätteistöiden maksimivetomatka, joka on kymmenen metriä. Jäteautojen tulisi pystyä liikkumaan alueella turvallisesti. Jäteautojen

liikkumista kevyenliikenteen väylillä täytyy suunnitella huolellisesti, jotta vaaratilanteita ei synny ja toisaalta jäteautokuljettajat saavat työrauhan.

Teiden tulisi esimerkiksi olla tarpeeksi leveät, että niiden varsille mahtuu jäteautolla pysähtymään ilman, että muu liikenne häiriintyy tai kuljettajan työ on ohikulkijoiden takia työturvaton.

Jätteiden keräys alueella suoritetaan 6–22 välisenä ajanjaksona. Tämä on hyvä huomioida asuntojen äänierityksiä suunniteltaessa, sekä alueen liikennettä tarkasteltaessa.

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiin voi tutustua tarkemmin HSY:n verkkosivuilla. Tarvittaessa lisätietoja jätehuoltomääräyksistä ja opastusta jätehuollon suunnittelussa voi kysyä HSY:n asiantuntijoilta.

Tommi Fred  
toimitusjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

### **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä**

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, [www.hsy.fi](http://www.hsy.fi)

### **Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster**

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, [www.hsy.fi](http://www.hsy.fi)