



1.12.2015

Akp/6

## 6

### Malmin lentokentän alueen kaavarunko (a-asia)

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Ksv 4844\_1, karttaruudut 681501-03, 682501-03, 683501-03

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä 1.12.2015 päivätyn Malmin lentokentän alueen kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavojen, asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavarungosta tarvittavat lausunnot
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja saatuihin kannanottoihin.

### Tiivistelmä

Malmin lentokentän alueelle on laadittu kaavarunko, joka tulee toimimaan suunnitteluohjeena alueen asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille. Kaavarungossa esitetään alueen jatkosuunnittelun keskeisimmät tavoitteet, alueen korttelirakenne ja rakentamismahdollisuudet, lähikeskustan sijoittuminen, liikenneverkko, palveluiden ja virkistysmahdollisuuksien sijoittuminen sekä alueen viherrakenne.

Alue suunnitellaan noin 25 000 asukkaalle, kerrosalatavoite on 1 200 000 k-m<sup>2</sup>, josta 1 100 000 k-m<sup>2</sup> on asuinrakentamista ja 100 000 k-m<sup>2</sup> on toimitilarakentamista sekä palveluita.

### Esittelijän perustelut

#### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Koillis-Helsingissä 10,5 km linnuntietä Helsingin keskustasta koilliseen ja Malmin keskustasta 2 km itään. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,0 km<sup>2</sup> eli 300 ha.

#### Kaavarungon tarkoitus

Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa yksityiskohtaisempi, ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarunko tulee toimimaan kaupunkisuunnitteluviraston suunnitteluohjeena Malmin lentokentän alueen asemakaavoille ja asemakaavojen muutoksille.



Helsingin uusi yleiskaava (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2015) tulee oikeusvaikutteisena yleiskaavana voimaan tulon jälkeen ohjaamaan asemakaavamuutoksia. Ennen yleiskaavan lainvoimaisuutta Malmin alueen suunnittelua ohjaa oikeusvaikutteisena ylemmän asteisena kaavana maakuntakaava. Kaavarungon merkitys säilyy ohjeellisena yleiskaavaa tarkempaa maankäyttösuunnitelmana.

Kaavarungossa esitetään yleispiirteisään alueen kortteli- ja viherrakenne, liikennetkaisu sekä palveluiden ja virkistysmahdollisuuksien järjestäminen. Alueen asemakaavoitus on tarkoitus toteuttaa vaiheittain siten, että alueen ensimmäisten osien rakentaminen voisi alkaa noin vuonna 2020. Koko alueen toteuttamisen arvioidaan kestävän noin 25–30 vuotta.

#### Kaavarungon sisältö

Malmin lentokentän alueesta suunnitellaan koko koillista Helsinkiä yhdistävä ja aluetta vahvistava kaupunkirakenteen nivel, jonka ensisijainen kaupunkirakenteellinen tavoite on liittää Malmin lentokentän alue tiiviisti ympäröiviin alueisiin - Malmin keskustaan, Jakomäkeen, Tattarisuohon, Kivikon ulkoilupuistoon ja edelleen Viikki-Kivikon vihersormeen, Kontulaan, Viikkiin, Pukinmäkeen, Tapanilaan ja Puistolaan.

Uusi kaupunkirakenne jaetaan 7-10 osa-alueeseen, joista jokainen suunnitellaan erikseen. Kullekin osa-alueelle luodaan sen suunnitteluajankohdalle ominainen kaupunkirakenteellinen teema.

Alue suunnitellaan noin 25 000 asukkaalle, kerrosalataavoite on 1 200 000 k-m<sup>2</sup>, josta 1 100 000 k-m<sup>2</sup> on asuinrakentamista ja 100 000 k-m<sup>2</sup> on toimitilarakentamista sekä palveluita.

Alueen kokonaisrakenne perustuu ekologisesti ja toiminnallisesti kytkeytyvään puistoverkkoon, joka luo voimakkaan identiteetin alueelle. Puistoverkon osien suunnittelussa huomioidaan alueen vahvuustekijöitä, kuten muistumia kiitoradoista, avoimet tilat ja pitkät näkymät. Puistoverkkoon kuuluu rakennettuja ja luonnonkaltaisessa tilassa olevia osia. Virkistysalueita suunnitellaan niin, että syntyy sekä laadukkaita virkistyspalveluja että uutta monimuotoista kaupunkiluontoa.

Puistoverkon osat yhdistyvät luonteviksi reiteiksi ja se mahdollistaa katuverkosta erotetun turvallisen jalankulku- ja pyöräilyreitistön rakentamisen alueelle. Alueelle suunnitellaan sujuvasti jatkuva ja kiertävä ulkoilureitti, jolla mahdollistetaan hiihtäminen. Malmin lentokentän alueen puistoverkosto yhdistetään Kivikon ulkoilupuistoon



erillisellä sillalla Lahdenväylän yli. Puistoverkon välityksellä alue liittyy ympäröivään viheraluejärjestelmään ja osaksi ekologista verkostoa.

Lentoasemarakennus ja lentokonehalli sekä niiden välitön ympäristö suojellaan, lisäksi lähiympäristö suunnitellaan vanhaa kokonaisuutta kunnioittaen. Lentoaseman rakennuksiin liittyviä pitkiä näkymiä säilytetään osana uutta kaupunkirakennetta.

Malmin lentokentän alueesta suunnitellaan monimuotoinen ja korkeatasoinen asuinalue, joka kohottaa myös ympäröivien asuinalueiden statusta. Asuinalueet suunnitellaan väestörakenteeltaan ja asumisvaihtoehtoiltaan monipuolisiksi AM-ohjelman periaatteiden mukaisesti.

Malmin lentokentän alueella varaudutaan noin 2 000 työpaikan sijoittumiselle alueelle. Varaudutaan kahden uuden koulun ja tarvittavien päiväkotien rakentamiseen. Alueelle laaditaan erillinen palveluverkkoselvitys. Tattarisuon etelä- ja pohjoispuolelle suunnitellaan pienteollisuus/toimitilatontteja korvaamaan lentokentän alueelta ja uuden rakenteen tieltä poistuvia tontteja.

Joukkoliikenneneratkaisu perustuu uuden yleiskaavan mukaisen liikennejärjestelmän mukaisesti raitioliikenteeseen – poikittaiseen Raide-Jokeri 2 yhteyteen ja kantakaupungista Viikin kautta lentokentän alueen läpi pohjoiseen kulkevaan pikaraitiotiehen. Joukkoliikenteellä on merkittävin rooli tavoitteessa yhdistää koillisen Helsingin kaupunkirakennetta.

Malmin lentokentän alueesta suunnitellaan uuden helsinkiläisen tiiviin ja kestäväen kaupunkirakenteen mallialue. Alueella varaudutaan paikalliseen uusiutuvaan energiantuotantoon.

Alueella hyödynnetään uusimpia teknisiä ratkaisuja osana tulevaisuuden kaupunkiympäristön rakentamista mm. pysäköintikustannusten alentamiseksi, jätteiden kokonaismäärän vähentämiseksi ja paikallisen energiantuotannon mahdollistamiseksi.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen toteuttamisesta on alustavasti arvioituvan kaupungille kustannuksia noin 450 - 520 miljoonaa euroa, mistä suuri osa kohdistuu alueelliseen esirakentamiseen. Laskelmassa ei ole huomioitu rakennettavia siltoja tai raitiotieyhteyksiä. Tonttituloja alueelta on arvioitu kertyvän kaupungille 540 - 590 miljoonaa euroa. Laskelmat täsmentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä.



Muita kaavarungon vaikutuksia on käsitelty kaavarungon selostuksessa kohdassa 7 Kaavarungon toteuttamisen vaikutukset. Vaikutusten arviointi täsmentyy vuoden 2016 aikana.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavarungon valmistelu on käynnistynyt Helsingin kaupungin aloitteesta. Suunnittelun käynnistymisestä tiedotettiin 12.8.2015.

Syksyn 2015 aikana järjestettiin neljä kaikille avointa tilaisuutta. Malmin infotilaisuudessa 20.8.2015 esiteltiin suunnittelun taustoja sekä päätöksenteko- ja sopimustilannetta. Malmin työhuone - suunnittelutyöpajoissa 1.9.2015 ja 3.9.2015 visioitiin Malmin lentokentän alueen tulevaisuutta. Työpajojen tulokset on koottu erilliseen Malmin työhuone -työpajaraporttiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavarunkoluonnos ja muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 21.9.–12.10.2015. Kaavarungon esittely- ja keskustelutilaisuus pidettiin 30.9.2015.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian, kaupunginkirjaston, kaupunginmuseon, kiinteistöviraston geoteknisen osaston, kiinteistöviraston tilakeskuksen, kiinteistöviraston tonttiosaston, liikuntaviraston, nuorisosiainkeskuksen, opetusviraston, pelastuslaitoksen, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, varhaiskasvatusviraston ja ympäristökeskuksen kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat mm. yritystoiminnan huomioimiseen, kirjastotoimintaan, suojeluarvoihin, maaperään, nykyiseen rakennuskantaan, palveluihin, viheralueisiin ja lumen vastaanottoon, ympäristön huomioimiseen, ympäristöhäiriöihin ja joukkoliikenteen järjestämiseen.

Viranomaisten esille tuomat asiat voidaan pääosin ottaa huomioon jatkosuunnittelun yhteydessä. Kaupunginmuseon ja Museoviraston esittämää suojelutarvetta lentokentän alueella ei voida ottaa huomioon esitetyssä laajuudessaan, mutta suunnitelmaa pyritään muokkaamaan suojelun näkökulman paremmin huomioivaksi.

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

Malmin lentokentän alueen asemakaavoituksesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 21.10.2015. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavarungon selostuksen liitteenä.



## Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 64 mielipidettä, jotka koskivat kaavarunkoluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Saapuneet mielipidekirjeet ovat liitteenä.

Saadut mielipiteet kohdistuivat kattavasti kaikille osa-alueille lentotoiminnan, yritystoiminnan, kulttuurihistorian, maaperän, viheralueiden ja luontokohteiden, kaavarungon sisällön, liikenneratkaisuiden, kaavarungon valmistelun, rakentamisen vaikutusten, vaihtoehtoisten suunnitelmien, asukasmielipiteen, Helsingin maankäytön ja päätöksentekoprosessin alueilla.

Osa mielipiteistä on voitu ottaa kaavarungon valmistelussa huomioon ja osa voidaan ottaa huomioon tarkemman suunnittelun yhteydessä. Mielipiteitä lentoliikenteen jatkamiseksi ei voida ottaa huomioon valitun lähtökohdan johdosta.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

## Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavarungosta asuntotuotantotoimikunnan/Att:n, Helsingin kaupungin liikennelaitos - liikelaitoksen (HKL) johtokunnan / Helsingin kaupungin liikennelaitos - liikelaitoksen (HKL), kaupunginmuseon johtokunnan / kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, liikuntalautakunnan/liikuntaviraston, nuorisolautakunnan/nuorisoasiainkeskuksen, opetuslautakunnan/opetusviraston, pelastuslautakunnan, rakennuslautakunnan/rakennusvalvontaviraston, sosiaali- ja terveyslautakunnan / sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnan / rakennusviraston, ympäristölautakunnan/ympäristöviraston, varhaiskasvatuslautakunnan/varhaiskasvatusviraston lausunnot sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Saadut lausunnot ja niiden johtopäätökset tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn syksyllä 2016.

Alueen asemakaavoitus aloitetaan vuoden 2016 aikana. Ensimmäisinä valmistellaan asemakaavan muutokset Fallkullan, lentokenttärakennusten ja Tattarisillan alueille.



Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi  
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325  
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi  
Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795  
valtteri.heinonen(a)hel.fi  
Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257  
jouni.heinanan(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Anna Pätynen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37110  
anna.patynen(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi  
Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334  
crista.toivola(a)hel.fi  
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37193  
topi.vuorio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Malmin lentokentän alueen kaavarunko, päivätty 1.12.2015
- 4 Malmin lentokentän alueen kaavarungon selostus, päivätty 1.12.2015
- 5 Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva, korttelit sekä virkistys- ja viheralueet
- 6 Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva, kaupunkirakenne
- 7 Vuorovaikutusraportti 1.12.2015 liitteineen
- 8 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö, 1.12.2015
- 11 Malmin lentokentän ja sitä ympäröivien alueiden pesimälinnustoselvitys 2015
- 12 Malmin työhuone, työpajatulosten yhteenveto 21.9.2015
- 13 Malmin lentokenttäalueen hule- ja pohjavesiselvitys 2015
- 14 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin  
+358 9 310 1673  
Faksi  
+358 9 310 37409

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



1.12.2015

Akp/6

---

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano  
Liite 7