



§ 433

Pikitehtaankortteleiden (Malmi) asemakaavan muutosehdotus (nro 12790) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2021-000109 T 10 03 03

Hankenumero 4844_17, 3432

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Valtteri Heinonen, tiimipäällikkö Kaisa Jama ja liikenneinsinööri Kari Tenkanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Amanda Pasanen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Amanda Pasasen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 kartta, päivätty 30.8.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 selostus, päivätty 30.8.2022
- 5 Havainnekuva, 30.8.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7307 / 30.8.2022)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 30.8.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 30.8.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä) korttelin 38092 tontteja 11–12, 16 ja 18–41, korttelin 38096 tonttia 15, korttelia 38104 sekä puisto-, lentokenttä-, suojaviher- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 38365–38370)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Pikitehtaankortteleiksi nimettyä aluetta, joka sijaitsee Ala-Malmilla, Malmin keskustan ja Malmin kentän 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 II½–12 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 vihreää kaupunkirakenteen solmukohtaa, joka kokoaa yhteen alueen kadut ja reitit. Aukiolle sijoituvat joukkoliikenteen pysäkit ja sen ympärille osoitetaan tiloja alueen lähipalveluille. Myös alueen tehokkain rakentaminen sijoittuu aukion laidolle.

Kaava-alueeseen kuuluvien pienteollisuustonttien kaavaratkaisut säilyvät ennallaan lukuun ottamatta tonttia 38104/8. Kaavaratkaisun toteuttaminen kokonaisuudessaan ennen kyseisen tontin vuokra-ajan päättymistä (31.12.2040) edellyttää kiinteistön 38104/8 sekä tontin vuokraoikeuden lunastamista.

Kaavaehdotuksessa kerrosalaa on yhteensä 67 261 k-m². Kerrosala lisääntyy nykytilanteesta 42 949 k-m². Asuinkerrosalaa kaavaehdotuksessa on 50 400 k-m², liike- ja toimitilakerrosalaa 2 800 k-m² ja teollisuuskerrosalaa 14 061 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 1 200 asukasta. Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,84$ vaihdellen välillä $e=1,5-2,9$.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7307), jonka mukaisesti alueen katuverkkoa täydennetään. Pihakadut ja useat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet avaavat useita reittejä alueella liikkumiselle. Pikitehtaankatua jatketaan itään kohti Malminkentän aluetta. Uuden katuyhteyden valmistuessa Ilmasillankadulle saakka, Tullivuorentien ja Teerisuontien eteläosan merkitys katuhierarkiassa vähenee. Pikitehtaankadulle toteutetaan yksisuuntaiset pyöräliikennejärjestelyt. Pikaraitiotien reitti Vilppulantien ja Pikitehtaankadun välillä kulkee Ormuspellonraitio-nimistä joukkoliikennekatua pitkin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa joukkoliikenteen kehittämisen sekä uusien asuntojen rakentamisen olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden äärelle.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että edistetään sujuvasti ja kestäväillä liikkumismuodoilla saavutettavaa asuntotuotantoa. Segregaatiokehitystä ehkäistään toteuttamalla laadukasta asumisen ympäristöä. Kaava toteuttaa osaltaan



Helsingin yleiskaavan tavoitetta pikaraitiotieverkostoon tukeutuvasta kaupunkirakenteesta. Malmi on yksi kolmesta Helsingin kaupunki uudistusalueesta. Pikitehtaankortteleiden alue tukee osaltaan hankkeen tavoitteita.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty liike- ja palvelukeskusta (C1) -alueeksi, toimitila-alueeksi sekä asuntovaltaisiksi alueiksi (A2), (A3) ja (A4). Yleiskaavassa Pikitehtaankadun suuntaisesti alueen läpi kulkee pikaraitiotiemerkintä ja Longinojan varren puistoalueella pohjoiseteläsuuntainen viheryhteysmerkintä. Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa Helsingin yleiskaavasta 2016 siten, että pikaraitiotien linjausta suunnitellaan Viikki-Malmi pikaraitiotien yleissuunnitelman mukaisesti Vilppulantien kautta Malmin keskustaan. Pikitehtaankortteleiden maankäytön ratkaisu poikkeaa yleiskaavasta raitiotieratkaisua vastaavasti siten, että tehokkain rakentaminen sijoittuu suunnitellun raitiotiereitin ja -pysäkin läheisyyteen.

Raitiotien linjausta ja Pikitehtaankortteleiden kaavaratkaisun mukaisen maankäytön vaikutuksia laajempaan kokonaisuuteen on tarkasteltu Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa (kaupunkiympäristölautakunta 1.6.2021).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue lähiympäristöineen on vaihtelevaa kaupunkiympäristöä, jossa eri ikäiset asuinalueet lomittuvat Ormuspellon pienteollisuusalueeseen. 1970-luvun loppupuolelle asti alue oli rakentamatonta viljelyaluetta. Kaavamuuotosalueella sijaitsee kahdeksan teollisuus- ja varastorakennusta 1980-luvulta. 2010-luvulla osa Ormuspellon teollisuusalueesta on muuttunut asuinalueeksi. Alueen eteläpuolelta kaava-aluetta sivuten kulkee Teerisuontie ja Tullivuorentie. Katujen ympäristö on nykyisin kaupunkikuvallisesti jäsentymätöntä aluetta, jonka ilmettä hallitsevat autoliikenne, laajat katu- ja pysäköintialueet sekä rakentamattomat tontit. Teerisuontien ja Pikitehtaankadun välissä on useita rakentamattomia tontteja. Ormuspellon asemakaavan mukaisesti toteutuneet tontit on rajattu pois asemakaavanmuutosalueesta. Alueen itäosa pienteollisuustonttien ja Longinojan välissä on rakentamatonta peltoaluetta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964–2007.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Osa nykyisten voimassa olevien asemakaavojen mukaisista tonteista on vuokrattu. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun muutoksista on neuvoteltu kaava-alueen nykyisten tonttien vuokralaisten kanssa. Pikaraitiotien sekä vanhanradanaukion toteuttaminen kokonaisuudessaan ennen tontin vuokra-ajan päättymistä edellyttää kiinteistön 38104/8 sekä tontin



vuokraoikeuden lunastamista. Muiden pienteollisuustonttien osalla nykyinen toiminta voi jatkua entisellään.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnalisäveroa (07/2022) seuraavasti:

Esirakentaminen,	3,1 milj. euroa
josta yleiset alueet	1,6 milj. euroa
josta tontit	1,5 milj. euroa
Katualueet ja muut yleiset alueet	3,0 milj. euroa
Johtosiirrot	0,3 milj. euroa
Yhteensä	6,4 milj. euroa

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 40–50 milj. euroa. Rakennusoikeuden arvo on laskettu käyttäen AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen palveluihin, raitiotie- ja linja-autoliikenteen järjestelyihin sekä hulevesien käsittelyyn ja vesihuoltoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueelle on osoitettu tiloja lähipalveluiden sijoittumiselle, liikennesuunnitelmaluonnoksessa on huomioitu raitiotie- ja linja-autoliikenteen tarpeet ja alueelle laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa selvitetään hulevesien käsittely sekä kunnallistekniset ratkaisut.



Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomais-
ten kannanotot kohdistuivat joukkoliikenteen sekä kunnallistekniikan
järjestelyihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaava-
työssä siten, että alueelle laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma,
jonka pohjalta asemakaavaan on merkitty tarvittavat kaavamerkinnot ja
tilavaraukset.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-
neistosta kohdistuivat alueen täydennysrakentamiseen ja sen ilmee-
seen, alueen liiketiloihin ja palveluihin, jalankulkijoiden huomioimiseen,
raitiotiehen ja sen aiheuttamiin häiriöihin, liikenteen ja pysäköinnin rat-
kaisuihin sekä puisto- ja viheralueisiin, luontoarvojen huomioimiseen ja
Longinojaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että
täydennysrakentamisessa huomioidaan alueen nykyinen rakennuskanta,
alueelle on osoitettu tiloja lähipalveluiden sijoittumiselle ja kaupunki-
tilojen suunnittelussa miellyttävä ja toimiva kävely-ympäristö on keskei-
nen tavoite, liikennesuunnitelmaluonnoksessa on huomioitu alueen lii-
kenne- ja pysäköintitarpeet, raitiotien aiheuttamia häiriöitä ehkäistään
suunnitteluratkaisuilla ja alueen puisto- ja viheralueita kehitetään ja ni-
iden luontoarvot huomioidaan suunnittelussa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet
kohdistuivat alueen täydennysrakentamiseen, sen ilmeeseen, mitta-
kaavaan ja sijoittumiseen, liikenteen ratkaisuihin sekä puisto- ja vihera-
alueisiin ja luontoarvojen huomioimiseen. Mielipiteet on otettu huomioon
kaavoitustyössä siten, että suunnitelman hyvinä pidettyjä piirteitä on
vahvistettu, kerroslukumääriä on paikoin vähennetty, Pikitehtaankadun
pohjoispuolista korttelialuetta on pienennetty ja puistoaluetta laajennet-
tu sekä kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen Pikitehtaankortteleiden
kaava-alue jaettiin kahteen osaan. Pikitehtaankortteleiden asemakaa-
van vuorovaikutusraportissa vastataan asemakaavaluonnoksen ja sitä
seuraavien kaavavaiheiden palautteesta ainoastaan Teerisuontien ja
Tullivuorentien itä- ja pohjoispuolta sekä alueen suunnittelua yleisesti
koskeviin huomautuksiin. Teerisuontien ja Tullivuorentien etelä- ja län-
sipuolen alueiden suunnittelu jatkuu luonnosvaiheessa esitetyn ratkai-
sun pohjalta omana kaavaprosessinaan.

Tarkemmat perustelut



30.08.2022

Asia/4

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 kartta, päivätty 30.8.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 selostus, päivätty 30.8.2022
- 5 Havainnekuva, 30.8.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7307 / 30.8.2022)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 30.8.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



30.08.2022

Asia/4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Nimistöimikunta 16.02.2022 § 4

Nimistöimikunta 08.12.2021 § 91