



§ 676

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Piki- tehtaankortteleiden (Malmi) tarkistettu asemakaavan muutosehdo- tus (nro 12790)

HEL 2021-000109 T 10 03 03

Hankennumero 4844_17, 3432

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 30.8.2022 päivätyn ja 29.11.2022 muutetun asemakaavan muuto-
sehdotuksen nro 12790 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan
muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin len-
tokenttä) korttelin 38092 tontteja 11–12, 16 ja 18–41, korttelin
38096 tonttia 15, korttelia 38104 sekä puisto-, lentokenttä-, suojavi-
her- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 38365–38370).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausun-
toihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat
luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työ-
pajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätökseen-
teko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan
MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavas-
ta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

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

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, muutettu 29.11.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 selostus, päivätty 30.8.2022, muutettu 29.11.2022, päivitetty Kylk:n 29.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7307 / 29.11.2022)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 30.8.2022, täydennetty 29.11.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Pikitehtaankortteleiksi 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 II½–XII 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 nykyisen kaltaisina lukuun ottamatta tonttia 38104/8. Kaavaratkaisun toteuttaminen kokonaisuudessaan ennen kyseisen tontin vuokraajan 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. Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,84$ vaihdellen välillä $e=1,5-2,9$. Asukasmäärän lisäys on noin 1 200 asukasta.

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 toteutumisesta 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. Kaavaratkaisun toteuttaminen kokonaisuudessaan ennen tontin vuokra-ajan päättymistä edellyttää kiinteistön 38104/8 sekä tontin vuokraoikeuden lunasta-



mista. Muiden pienteollisuustonttien osalla nykyinen toiminta voi jatkua entisellään.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan 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 lisäyksen arvo on karkeasti arvioiden 35–40 milj. euroa. Rakennusoikeuden arvo on laskettu käyttäen AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.9.–11.10.2022

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 30.8.2022 ja lautakunta päätti 6.9.2022 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puurakentamisen edistämiseen, liikenteen ratkaisuihin ja meluntorjuntaan, alueen maaperään, puistoalueen reitistöihin ja puroihin sekä lintujen huomioimiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat joukkoliikenteen järjestelyihin, meluntorjuntaan, hule- ja tulvavesien käsittelyyn sekä kunnallistekniikan ja jätehuollon järjestelyihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.



Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

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, muutettu 29.11.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12790 selostus, päivätty 30.8.2022, muutettu 29.11.2022
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7307 / 29.11.2022)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 30.8.2022, täydennetty 29.11.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.11.2022

Asia/11

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.09.2022 § 446

Nimistötoimikunta 16.02.2022 § 4