

Helsinki

Kaavanumero 12948

Asemakaavan selostus

Ormuspellontie 2

kaupunginosa 38. Malmi



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2024-003410
Projektinumero 0000027
ProjectWise-numero 4003_21

Asemakaavan selostus

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Kaavan nimi: Ormuspellontie 2, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 12948

Päiväty:

Asemakaavan muutos koskee:

38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelin 38096 tonttia 14 (muodostuu uusi kortteli 38380).

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.8.2024

Nähtävilläolo (MRL 65 §): 20.1.2025–18.2.2025

Kaupunkiympäristölautakunta:

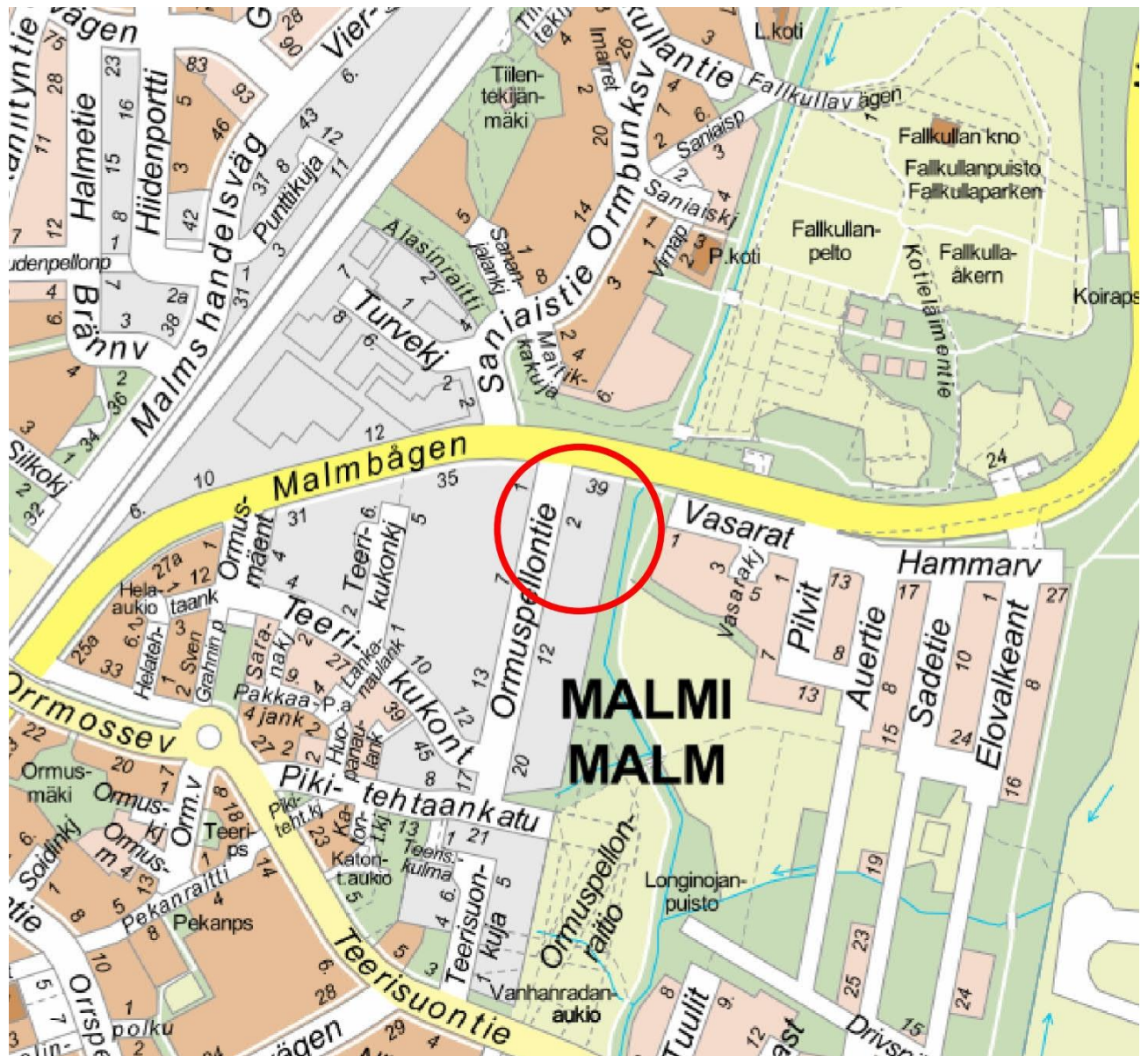
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Kannen kuva: Ilmakuva kaava-alueesta. Kuva: Domos Arkkitehdit Oy

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Ormuspellon pienteollisuusalueella osoitteessa Ormuspellontie 2.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	7
Esteettömyys.....	8
Maisema ja luonnonympäristö.....	8
Virkistys- ja viherverkosto.....	8
Ekologinen kestävyys.....	9
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	9
Ympäristöhäiriöt	10
Vaikutukset.....	10
Toteutus	12
Suunnittelun lähtökohdat	13
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	18

Tiivistelmä

Alueelle on suunniteltu uutta päivittäistavarakauppaa. Kaavaratkaisussa on pyritty monipuolistamaan alueen palveluita. Keskeisenä tavoitteena on myös muodostaa hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteyden uuteen kauppaan. Uutta toimitilakerrosalaa tulee 3 000 k-m². Työpaikkamäärän lisäys on 30.

Kaavaratkaisu on tehty, koska alueen palveluita monipuolistetaan uuden päivittäistavarakaupan rakentamisella tontille. Keskeisenä tavoitteena on muodostaa hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteyden Ormuspellontielle ja uuteen kauppaan.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 4062).

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyinen teollisuus- ja varastointikäyttöön kaavoitettu tontti muuttuu päivittäistavarakaupan mahdollistavaksi ja Ormuspellontien katua voidaan uudistaa paremmaksi jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Lisäksi Longinojan ekologiset arvot tulevat kaavassa paremmin huomioitua.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Tontti on vuokrattu teollisuus- ja varastotarkoitukseen.

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on monipuolistaa alueen palveluita.

Alueen liikennesuunnittelussa tavoitteena on osoittaa tontille sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä saavuttaa tontti sujuvasti joukkoliikenteellä. Lisäksi tavoitteena on toimiva ajoneuvojen ja pyörien pysäköintiratkaisu tontilla.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2021–2025 toteutumista:

- 2. Ilmastonmuutoksen vaikutuksiin sopeudutaan ja tavoitteena on Helsinki, joka on varautunut sään ääri-ilmiöihin ja niiden välillisiin vaikutuksiin.
- 7. Alueiden tasapainoista kehitystä edistetään panostamalla kaupunkiuudistusalueisiin, monipuoliseen asuntotuotantoon ja kaupunkiympäristön viihtyisyyteen. Nimetyt alueet: Malminkartano, Kannelmäki, Malmi, Mellunkylä ja Vuosaari.
- 10. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla yrityksille niiden tarpeita vastaavia monipuolisia sijoittumismahdollisuuksia kaupungissa/alueella.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 8 293 m². Uutta toimitilakerrosalaa tulee 3 000 k-m². Keskimääräinen tehokkuusluku on $e=0.36$. Työpaikkamäärän lisäys on 30 uutta työpaikkaa.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti on vuokrattu teollisuus- ja varastotarkoitukseen, jossa sijaitsee nykyisin pienteollisuutta ja varastointitoimintaa sekä asiantuntijapalveluita.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Liikerakennusten korttelialueella mahdollistetaan päivittäistavarakaupan ja muiden liiketilojen rakentaminen. Kaavassa on rakennusoikeutta on osoitettu 3000 kerrosalaneliömetriä. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusala

on osoitettu alueen pohjoispuolelle. Tontin eteläosaan on osoitettu alueelliselle kierrätyspisteelle varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen. Korttelialueen reunoille on osoitettu puin ja pensain istutettavia alueen osia.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaavoitettava tontti sijaitsee Ormuspellontien ja Malminkaaren kulmassa, risteyksen kaakkoispuolella. Ormusmäentie on teollisuusalueen tonttikatu, jonka liikennemäärä on noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Malminkaari on alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on noin 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Malminkaarella liikennöi bussilinja 553. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä tontista.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 4062).

Liikennesuunnitelmassa esitetään Ormusmäentien pohjoisosan jalkakäytävien parantamista kaventamalla tonttiliittymiä. Ormusmäentien ja Malminkaaren risteyksen liikenneturvallisuutta on suunniteltu parannettavaksi risteyksen kaarresäteitä pienentämällä ja toteuttamalla Malminkaaren jalankulku- ja pyörätien suojatie ja pyörätien jatke Ormusmäentien yli eroteltuna. Tontin eteläpuolelle on suunniteltu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie Longinojanpuistosta Ormusmäentielle.

Jalankulku on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että alueelle on suunniteltu paremmat ja toimivammat jalankulun yhteydet. Viitesuunnitelmassa on panostettu myös tontin sisäisiin jalankulun yhteyksiin.

Pyöräliikenne on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että alueelle on suunniteltu paremmat ja toimivammat pyöräliikenteen yhteydet. Viitesuunnitelmassa on panostettu tontin sisäiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikat tulee olla katettuja ja sijoittaa lähelle liiketilojen sisäänkäyntejä.

Julkinen liikenne pysäkit sijaitsevat Malminkaarella.

Autoliikenne on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että tontille ajo tapahtuu Ormuspellontien kautta eikä tonttiliittymä saa olla 30 metriä lähempänä Malminkaaren ja Ormuspellontien risteyksestä.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue on osa Ormuspellon pienteollisuusaluetta, jossa sijaitsee pääosin pienteollisuus- ja varastointitoimintaa sekä erikoistavarakauppaa. Tällä hetkellä tontilla

olevassa rakennuksessa toimii mm. autokorjaamo, varastopalveluita, musiikin-harjoitustiloja, puusepäntiike ja metalliratkaisuja valmistava toimija.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa on osoitettu uusia kaupallisia palveluita, jotka sijoittuvat nykyiselle tontille. Viitesuunnitelmassa on suunniteltu uutta päivittäistavarakauppaa tontille. Tontin eteläosaan on suunniteltu alueellisen kierrätyspisteen sijoittamista.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue on nykyisin maisemaltaan rakennettua teollisuusympäristöä. Ormuspellontien ja Malminkaaren vastaisilla istutetuilla alueen osilla sijaitsee puustoa. Tontti rajautuu idästä lähivirkistysalueeseen, jonka läpi kulkee Longin-oja tontin rajan tuntumassa.

Kaavaratkaisu

Alueen maiseman ja luonnon ominaispiirteet on otettu huomioon kaavaratkaisussa, siten että tontin rakennusalan ja viereisen Longinojanpuiston lähivirkistysalueen väliin jää puin ja pensain istutettavia alueen osia. Tämä varmistaa myös sen, ettei rakentamista tarvitse suorittaa yleisen alueen puolelta. Maisemallisesti tontille sijoittuva päivittäistavarakauppa monipuolistaa alueen kaupunkirakennetta. Muu tonttialue muodostuu avoimesta pysäköintialueesta ja istutettavista alueen osista.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei sijaitse virkistyspalveluita. Alue rajoittuu lähivirkistysalueeseen sekä jalankulun ja pyöräilyn katualueisiin ja reitteihin.

Kaavaratkaisu

Alueen virkistys- ja viherverkostoa on kehitetty kaavaratkaisussa siten, että jalankulun ja pyöräilyn yhteydet paranevat Ormuspellontiellä ja uusi yhteys osoitetaan Ormuspellontien ja Longinojanpuiston välille.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue sijaitsee lähellä joukkoliikenneyhteyksiä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla on pyritty ekologiseen kestävyYTEEN siten, että rakentaminen huomioi läheiset viherverkoston sekä Longinojan ekologiset arvot riittävällä etäisyydellä kohteista. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä parannetaan. Tontilla tulee myös tuottaa aurinkoenergiaa. Lisäksi orsi- ja pohjavesi, maaperän pilaantuneisuuden puhdistustarve sekä mahdolliset happamat sulfaattimaat otetaan huomioon rakentamisessa. Tontin alueellinen kierrätyspiste parantaa huomattavasti lähialueen materiaalien kierrätysmahdollisuuksia.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on liitettävissä ympäröiviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Asemakaava ei edellytä yleisen vesihuollon lisärakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan topografia alueella on tasaista. Korkeusasemat kaava-alueella vaihtelevat +15.3—15.0 välillä. Ormuspellontien korkeusasema on tontinkohdalla on +14.9.

Alueen maaperä on savikerroksen päällä olevaa täyterrosta. Happamista sulfaattimaista ei ole tontilta tutkimustietoa. Kohteessa harjoitetaan toimintaa, josta

voi aiheutua maaperän pilaantumista. Kadun toisella puolella sijaitsevalla alueella on suoritettu 2010-luvun lopussa pilaantuneiden maiden kunnostus.

Tontilla ei ole pohjaveden pinnankorkeuden seurantapistettä. Viereisen tontin seurantapisteen havaintoputken pinnankorkeus on vaihdellut vuosina 2000—2001 +13,65...+14,11 m. (noin 0,5—1 m nykyisestä maanpinnasta).

Kaavaratkaisu

Orsi- ja pohjavesi, maaperän pilaantuneisuuden puhdistustarve sekä mahdolliset happamat sulfaattimaat otetaan huomioon rakentamisessa. Tarvittavat selvitykset tulee laatia ennen rakennuslupavaihetta. Asemakaavassa on annettu tarvittavat määräykset.

Tontin maaperän täytöt ja sijainti savikolla tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Perustamistavat ja mahdolliset pohjanvahvistustarpeet tulee määritellä jatkosuunnittelussa riittävään pohjatutkimustietoon tukeutuen.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alue sijaitsee pienteollisuusalueella, josta muodostuu ympäristöhäiriöitä. Alue sijaitsee seudulla, jossa on toimintoja, joiden kemikaaliturvallisuusvaikutukset tulee erityisesti ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Kaavaratkaisu

Pienteollisuusalueen ympäristöhäiriöitä voidaan vähentää kaavassa parantamalla Ormuspellontien jalankulun ja pyöräilyn liikennettä. Kaava-alueita ympäröivät istutettavat alueen osat estävät ympäristöhäiriöiden muodostumista.

Asemakaavan osallitus- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty kemikaali- ja turvallisuusvirasto Tukesin lausunto. Tukesilla ei ollut huomauttamista asemakaavan muutoksesta.

Vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyinen teollisuus- ja varastointikäyttöön kaavoitettu tontti muuttuu päivittäistavarakaupan mahdollistavaksi ja Ormuspellontien katu voidaan uudistaa paremmaksi jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Lisäksi Longinojan ekologiset arvot tulevat kaavassa paremmin huomioitua.

Yhteenvedona kaavan vaikutusten arvioinnista voidaan todeta, että vaikutukset kaupallisesti ja liikenteellisesti sekä suhteessa Longinojaan ovat vähäiset.

Merkittävien vaikutusten selvittämiseksi on tehty erillisselvitys kaupallisista vaikutuksista. Lisäksi maaperän pilaantuneisuuden ja happamien sulfaattimaiden kartoittamiseksi on hankkeeseen ryhtyvää pyydetty tilaamaan tarvittavat selvitykset ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaavaa varten tehtyt, ja suunnittelussa tai vaikutusten arvioinnissa hyödynnetyt selvitykset on lueteltu kohdassa Liitteet.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Kaava-alueelle sijoittuu uusi kävelyn ja pyöräilyn yhteys, jonka toteuttamisen alustava arvio kustannustaso on noin 100 000 euroa. Kaavalueeseen liittyvistä muista katujen rakentamisesta ja parannuksista aiheutuu kustannuksia kaupungille. Kustannukset eivät ole kaavan toteuttamisen edellytyksiä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Jatkosuunnittelua varten on huomioitava, että hankkeessa vältetään kiintoaineksen, kuten katupölyn tai lumenaurauksen haittavaikutukset Longinojaan. Suo-
lauksen, öljypäästöjen tai muiden päästöjen estämiseen tulee myös kiinnittää huomiota.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa virkistykseen. Alueen lähialueen katujen ja puistoreittien yhteyksiä kehitetään, ja siten jalankulun ja pyöräilyn yhteydet paranevat.

Vaikutukset palveluverkkoon

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa alueen palveluverkkoon. Kaavaratkaisu monipuolistaa alueen palvelurakennetta.

Kaupallisen selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan sijoittuminen Malmin keskustan sekä Malminkentän kehittyvien alueiden väliin ja alueiden yhdyskätävään varteen on palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta positiivista. Yleiskaavassa alue on osin toimitila-alue ja osin asuntovaltaista aluetta (A3). Toimitila-alueella ei sallita päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Kaavan rakennusoikeus on 3000 kerrosneliömetriä, joten se jää alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan (4000 k-m²). Yleiskaavan asuntovaltaista aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Päivittäistavarakauppa on yksi tärkeimmistä lähipalveluista. Näin ollen hanke on yleiskaavan mukainen. Suunnitellun myymälän lähialueella on jo tällä hetkellä laskennallista vajuusta erityisesti supermarket-tasoisien koon myymälätilasta. Lisäksi alueen asukasmäärä kasvaa tulevaisuudessa voimakkaasti. Ormuspellon tielle suunniteltu myymälä täydentää markkinoiden tarjontaa, mutta sen mitoitus ja vaikutukset suhteessa Malmin keskustaan ja rakentuvaan Malminkentän alueeseen jäävät pieniksi.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Hankkeen sijainti palvelee lähtökohtaisesti autoliikennettä, mutta tulevaisuudessa lähialueen asuinrakentaminen muuttaa tapoja saavuttaa kauppa. Kaavaratkaisun arvioidaan lisäävän jalankulkumatkoja lähikaduilla yhteensä noin 300:lla ja joukkoliikennematkoja noin 600:lla. Pyöräliikenteen arvioidaan lisääntyvät lähikaduilla yhteensä noin 1000 pyörällä vuorokaudessa ja moottoriajoneuvoliikenteen määrän arvioidaan lisääntyvän Malminkaarella ja Ormuspellontien pohjoisosalla 2000–3000 ajoneuvolla vuorokaudessa. Ormuspellontien eteläosalla ja muilla lähikaduilla moottoriajoneuvoliikenne lisääntyy vain vähän. Ormuspellontien kehittäminen parantaa jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan. Lähialue säilyy pienteollisuusalueympäristönä, mutta monipuolisempi palvelurakenne parantaa sen kehittämistä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaava luo hyvät edellytykset alueella asioivien ja työskentelevien turvallisuudelle lähiympäristön kemikaaleja käyttävien ja varastoivien laitosten vaikutusten osalta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavamuutoksen myötä pienteollisuudelle ja varastoinnille tarkoitettu alue Ormuspellossa pienenee vähäisesti. Asemakaavan myötä T-korttelialueiden pinta-ala pienenee alueella kuudella prosentilla ja rakennusoikeus viidellä prosentilla. Yleisesti Helsingissä on kuitenkin haasteena pienteollisuusalueiden kutistuminen maankäytön muuttuessa nykyistä asunto- ja palvelupainotteisemmaksi. Kysyntää kaupungissa tuntuu olevan edullisen hintatason toimitiloille, mutta myös kaupan sijaintipaikoille.

Toteutus

Hanketta koskevaa viitesuunnittelua on tehty kaavan valmistelun aikana. Hankkeen toteuttaminen alkaa kaavan tultua voimaan. Päivittäistavarakaupan avaaminen vaatii noin 1—2 vuotta.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia valtakunnallisia tavoitteita:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin

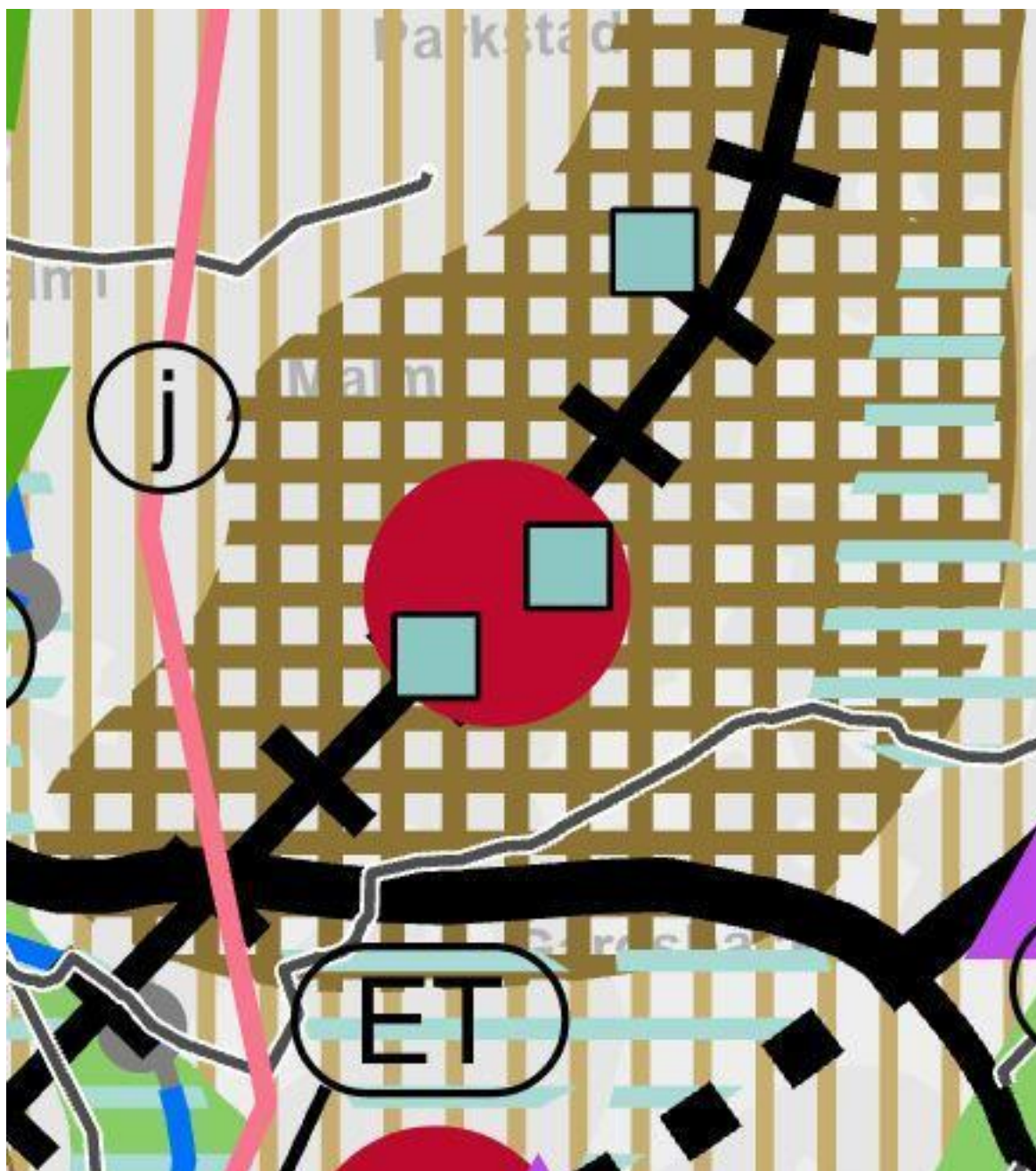
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavataso

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuus:

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.



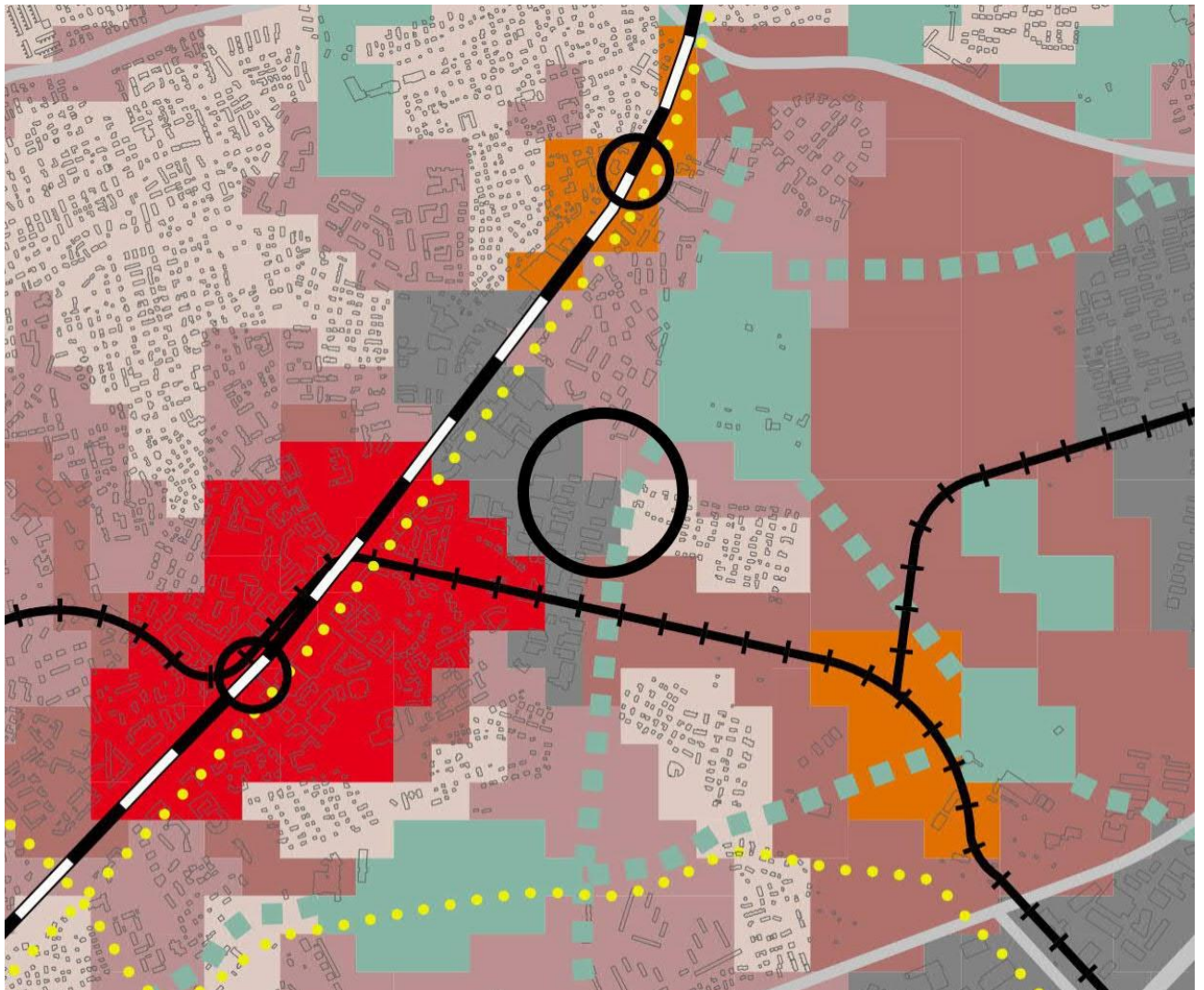
Kuva: Ote maakuntakaavasta

Laadittu kaavaratkaisu on maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymän Uusi-maa-kaava 2050 -kokonaisuuden sekä maakuntavaltuuston 12.6.2018 hyväksy-män Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava mukainen.

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan alue on osittain yleiskaavan toimitila-alue ja asuntovaltaisella alueella (A3). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

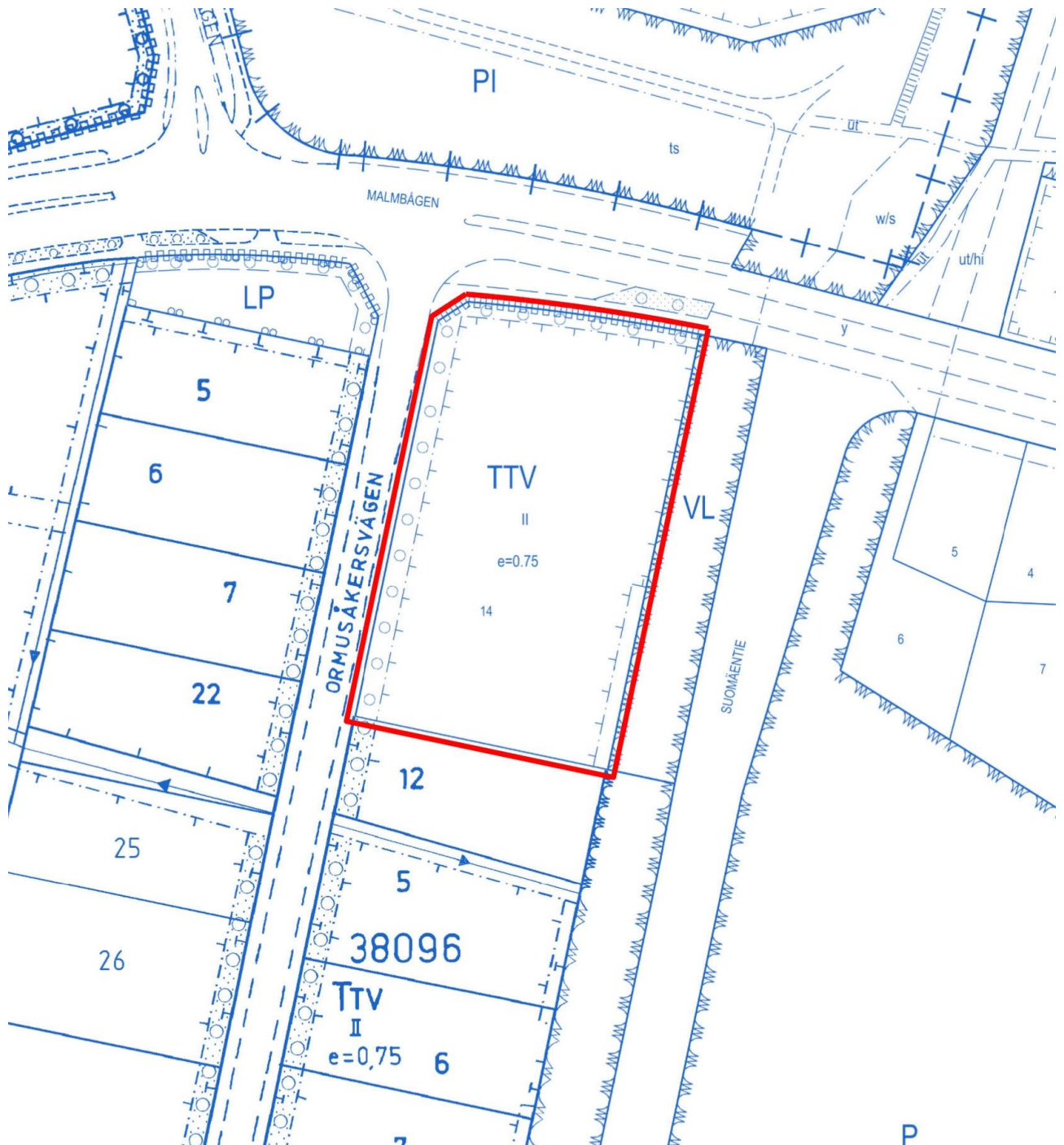
Alueella ei ole Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

8598 (22.10.1982)

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan (tehokkuusluku) on 0,75. Rakennusten suurin sallittu korkeus on II-kerrosta. Ormuspellontien ja Malminkaaren reunalle on tontilla osoitettu istutettava puurivi.



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Tontti on vuokrattu teollisuus- ja varastotar-koitukseen.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kunkin aiheen kohdalla.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta vuonna 2024.

Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston nähtävilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehdessä Helsingin Uutiset kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston nähtävilläolosta 9.9.2024–27.9.2024 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Malmin kirjasto
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

OAS-aineistosta saapuneet mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen turvallisuuteen, kaupallisiin vaikutuksiin ja ympäristöarvoihin. Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintujen turvallisuus on huomioitu kaavamääräyksenä ja ympäristöhäiriöihin liittyvät asiat ovat huomioitu jatkosuunnittelua varten. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomaistahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yhdyskuntatekniikkaan, liikennejärjestelyihin ja kaupunkikuvaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä

siten, että joukkoliikennepysäkkien uudelleensijoittamista voidaan tutkia jatko-suunnittelussa ja vaikutukset lähivirkistysalueen pidetään vähäisinä.

Turvallisuus ja -kemikaalivirasto (Tukes) ilmoitti, ettei heillä ole kaavasta lausuttavaa. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (MRL 65 §) 20.1.2025–18.2.2025. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 30 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

****Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.****

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Liikennesuunnitelma
4. Viitesuunnitelma

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Tuomo Näränen, arkkitehti, asemakaavoitus
, asemakaavoitus

Katja Raevuori, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat

Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Elina Luukkonen, erityisasiantuntija, maankäytön yleissuunnittelu

Henna Vennonen, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Hakijataho

Esa Sallinen, Domos Arkkitehdit Oy

Patrick Blomqvist, Lidl Suomi Ky

Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	27.11.2024
Kaavan nimi	Ormuspellontie 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.8.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09112948
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8294	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8294

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,8294	100,00	3000	0,36	0,0000	-3220
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7944	95,8	3000	0,38	0,7944	3000
T yhteensä					-0,8294	-6220
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0350	4,2			0,0350	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,8294	100,00	3000	0,36	0,0000	-3220
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7944	95,8	3000	0,38	0,7944	3000
KL	0,7944	100,0	3000	0,38	0,7944	3000
T yhteensä					-0,8294	-6220
TTV					-0,8294	-6220
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0350	4,2			0,0350	
Kev.liik.kadut	0,0350	100,0			0,0350	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos**

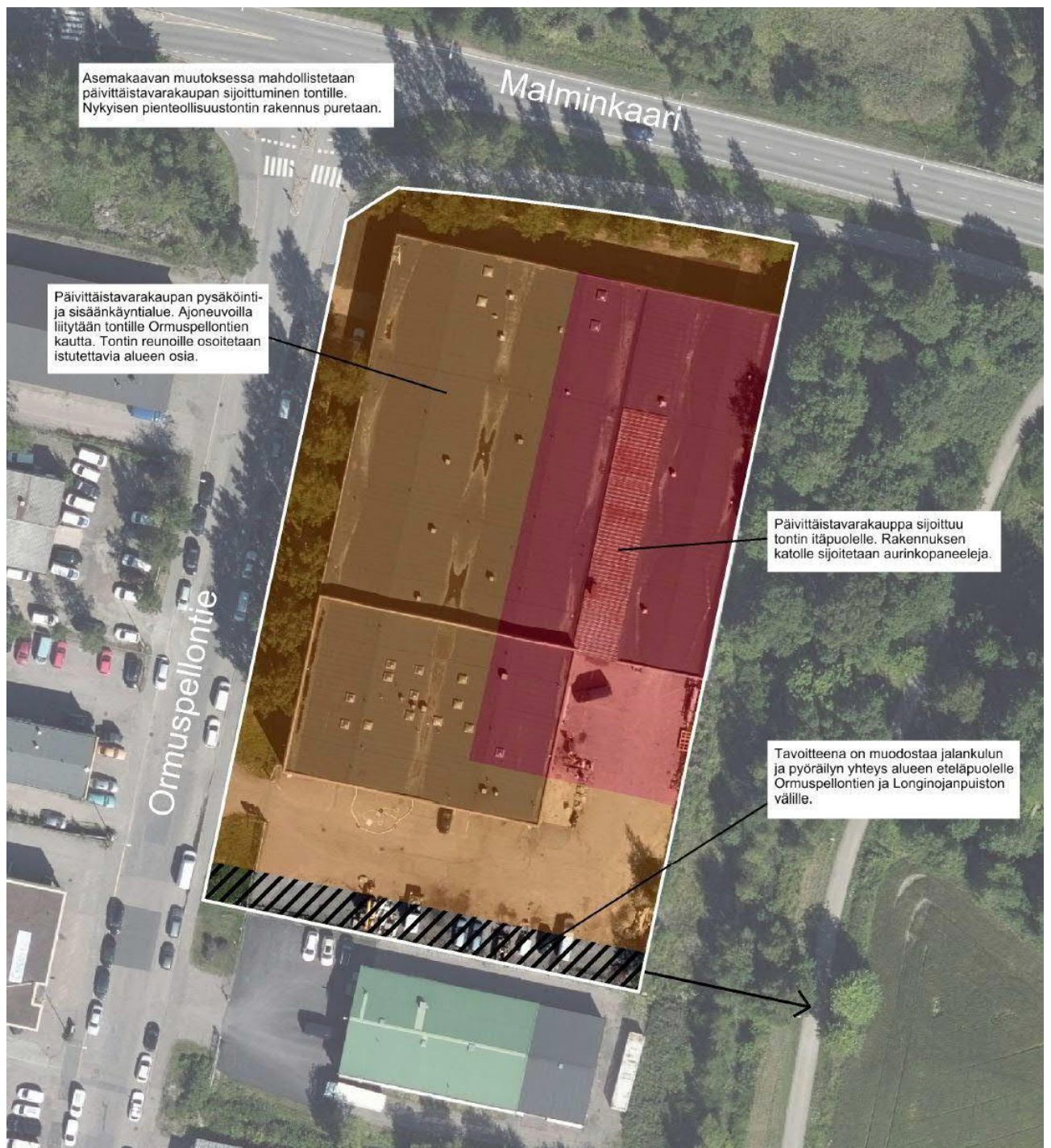
Ormuspellontie 2

Päiväys 21.8.2024

Helsinki

Projektinnumero 0000027
Diaarinumero HEL 2024-003410
ProjectWise-numero 4003_21
OAS-numero 1720-00/24

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>. Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelma-vahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).



Kuva: Asemakaavan muutoksen sijainti ja tavoitteet.

Tiivistelmä

Alueelle on suunniteltu uutta päivittäistavarakauppaa. Kaavaratkaisussa on pyritty monipuolistamaan alueen palveluita. Keskeisenä tavoitteena on myös muodostaa hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteyden uuteen kauppaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan päivittäistavarakaupan rakentaminen tontille.

Alue sijaitsee Ormuspellon pienteollisuusalueella osoitteessa Ormuspellontie 2.

Kaavaratkaisun tavoitteena on monipuolistaa alueen palveluita.

Alueen liikennesuunnittelussa tavoitteena on osoittaa tontille sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä saavuttaa tontti sujuvasti joukkoliikenteellä. Lisäksi tavoitteena on toimiva ajoneuvojen ja pyörien pysäköintiratkaisu tontilla.

Osallistuminen ja aineistot

Valmisteluaineisto on nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (Viite-suunnitelma) voi tutustua 9.9.2024–27.9.2024 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Malmin kirjasto, Ala-Malmintori 1.

Aineistosta voi esittää mielipiteitä

Mielipiteet aineistosta pyydetään esittämään viimeistään 27.9.2024.

Kirjalliset mielipiteet tulee esittää

- sähköpostitse osoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai
- postitse osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099
HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo,
Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asiakaspalvelu>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8. Tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - o Koillis-Seura
 - o Malmi-Seura
- Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - o Helen Oy
 - o Helen Sähköverkko Oy
 - o Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - o Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - o Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
 - o kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kaupunkiympäristön toimiala.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa seuraaviin:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset luontoon
- vaikutukset liikenteeseen

Valmistelun yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Tontti on vuokrattu teollisuus- ja varastotarkoitukseen.

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 8598 (22.10.1982).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan alue on osittain yleiskaavan toimitila-alue ja asuntovaltaisella aluetta (A3).

Tontti on vuokrattu teollisuus- ja varastotarkoitukseen, jossa sijaitsee nykyisin pienteollisuutta ja varastointitoimintaa sekä asiantuntijapalveluita.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Maankäyttö

Tuomo Näränen (tuomo.naranen@hel.fi)
arkkitehti, asemakaavoitus, p. 0931020462

Liikenne

Kari Tenkanen (Kari.Tenkanen@hel.fi)
liikenneinsinööri, p. 0931037132

Teknistaloudelliset asiat

Kaarina Laakso (Kaarina.Laakso@hel.fi)
tiimipäällikkö, p. 0931037250

Julkiset ulkotilat, maisema

Sini Moilanen (sini.moilanen@hel.fi)
maisema-arkkitehti, p. 0931038527

Helsingissä 21.8.2024

Kaisa Jama, tiimipäällikkö

Malmi-tiimi

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2024 kaupungin aloitteesta ja tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS-vaiheen aineisto on nähtävillä 9.9.2024–27.9.2024. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset).

Nähtävillä olevasta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Ehdotus

Kun suunnittelu etenee, valmistellaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset. Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Muistutukset, lausunnot ja tarkistettu kaavaehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa arviolta keväällä 2025. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunnan esittämä tarkistettu kaavaehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen kaava etenee kaupunginvaltuustoon.

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.

Muutoksenhaku ja voimaantulo

Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi



Sijaintikartta
Ormuspellontie 2

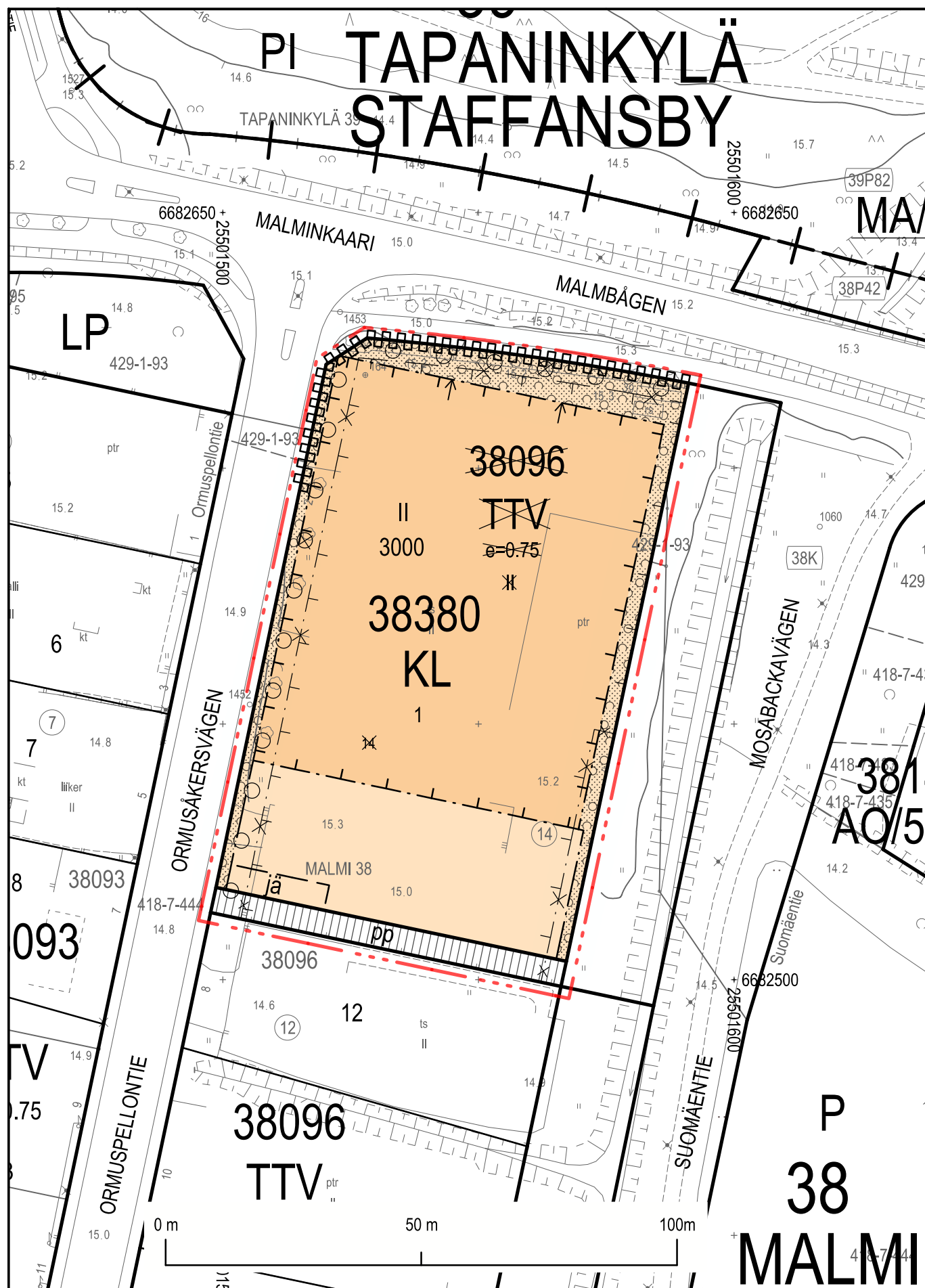
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



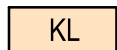
Ilmakuva
Ormuspellontie 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi

PI TAPANINKYLÄ STAFFANSBY



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liikerakennusten korttelialue.



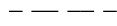
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



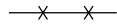
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

38380

Korttelin numero.

1

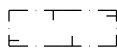
Ohjeellisen tontin numero.

3000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

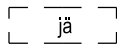
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



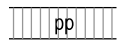
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Alueelliselle kierrätyspisteelle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Teknisiä laitteita saa sijoittaa rakennuksen kerrosluvun estämättä.

Liikerakennuksen sisäänkäyntijulkisivun ja Malminkaa-
ren puoleisen julkisivun on oltava pääosin lasia.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheden, kuten lasikaiteiden,
koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut
ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava
sitien, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

PIHAT JA ULKOALUEET

Pihalle sijoittuvat pysäköintipaikat tulee rajata yleisiä
alueita vastaan matalin luonnonkivimuurein.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitet-
tävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa
maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaa-
van käyttötarkoitukseen.

Happamat sulfaattimaat on otettava huomioon rakentei-
den suunnittelussa, maarakentamisessa, maa-ainesten
käsittelyssä ja vesienhallinnassa. Alueella tulee rakenta-
misen yhteydessä varautua toimenpiteisiin happaman
valuman syntymisen sekä sen haittojen ehkäisemiseksi.

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti
eikä pysyvästi.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Hulevesien ja rakentamisen aikaisten työmaavesien hal-
linnan ja käsittelyn tarpeeseen tulee kiinnittää erityistä
huomiota Longinojan turvaamiseksi.

Tontilla tulee tuottaa aurinkoenergiaa.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

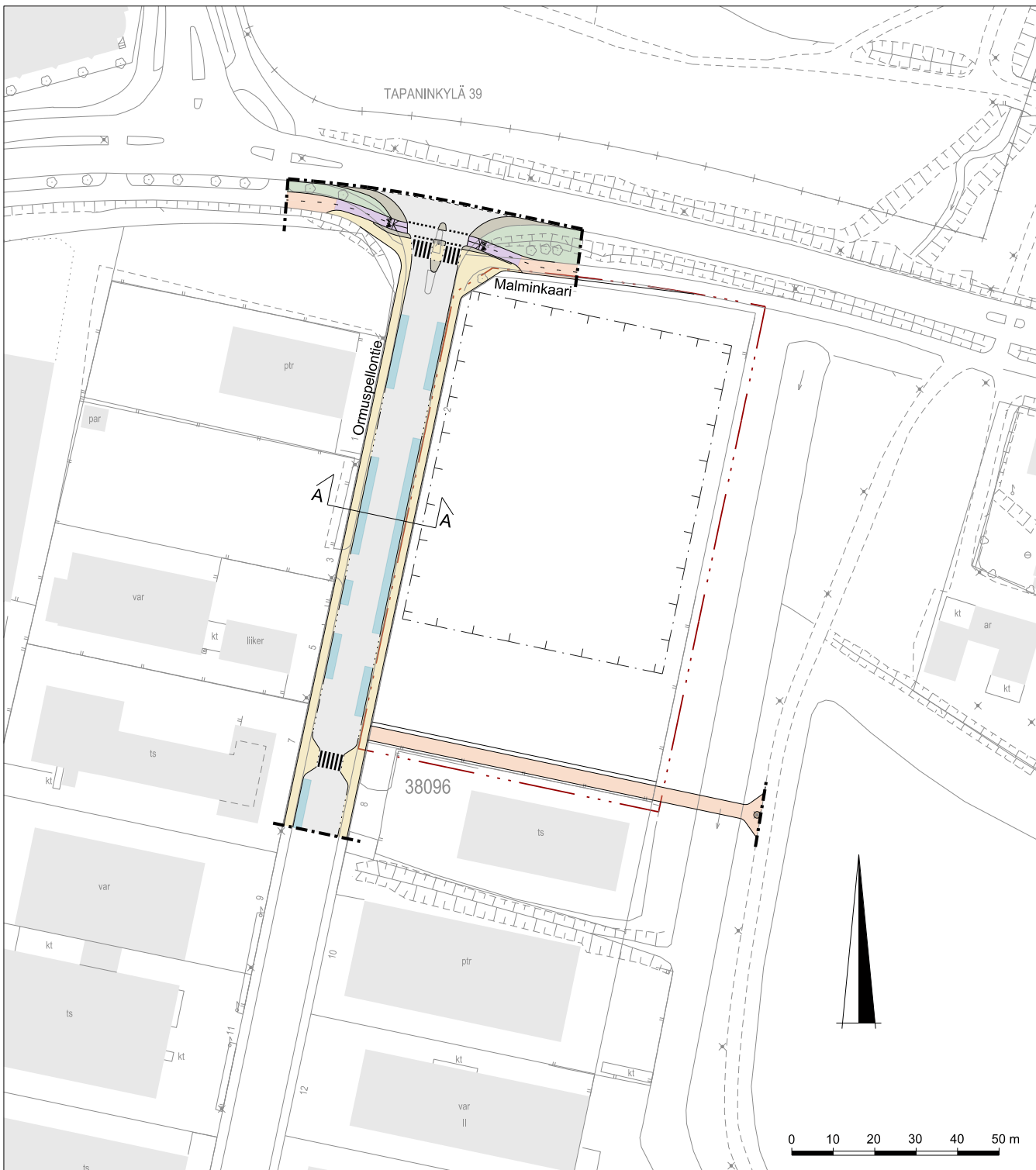
– päivittäistavarakauppa ja liiketilat vähintään
1 ap/100 k-m².

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

– päivittäistavarakauppa ja liiketilat vähintään
1 pp/70 k-m².

Pyöräpaikat tulee olla katettuja ja sijoittaa lähelle liike-
lojen sisäänkäyntejä.

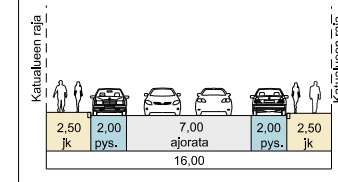
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava
erillinen tonttijako.



Selite:

- Suunnitelma-alueen raja
- - - Kaava-alueen raja
- Ajoina
- Jalkakäytävä
- Pyörätie jalankulun tasossa
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Pysäköinti
- Istutuskalsta
- Erotuskaista
- Asemakaavan 12948 mukainen uusi rakennusala

Leikkaus A-A
1:300



Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
38, Malmi

ORMUSPELLONTIEN POHJOISOSAN LIIKENNESUUNNITELMA

Liikennesuunnitelma

Mittakaava 1:1000	Diaarinro HEL 2024-003410	Piirustusno 7759	Päiväys 20.1.2025
	Hanke 4062	Muutettu pvm 00.00.0000	
	Asemakaava 12948	Tasokoordinaatisto ETRS-GK25	Hyväksyjä Reetta Putkonen
	Käsitellyt I Nähtäville 20.1.2025	Korkeusjärjestelmä N2000	Tarkastanut Jouni Korhonen
	II Kylk/kirje 00.00.0000		Laatinut Kari Tenkanen



Prestoloy



Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi