



29.11.2016

Akp/8

## 8

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

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Ksv 4844\_1

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä liitteen 3 mukaisen 1.12.2015 päivätyn ja 29.11.2016 muutetun Malmin lentokentän alueen kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavojen, asema-kaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivulla: kohdassa Päätöksenteko.

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

#### 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, kerrosalataavoite on 1 350 000 k-m<sup>2</sup>, josta 1 100 000 k-m<sup>2</sup> on asuinrakentamista ja 250 000 k-m<sup>2</sup> on toimitilarakentamista sekä palveluita.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kaupunginvaltuusto 26.10.2016) Malmin lentokentän alue on merkittävin uusi rakentamisalue.

Kaavarungosta saatiin lausunnot ja kirjeitä (11 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat lämpökeskuksen sijoittamiseen alueelle, energiamavaraisuuteen, hiilineutraaliuteen, aluetehokkuuteen, maaperän rakentamiskelpoisuuteen, taideprosenttiin, puurakentamiseen, viherkatuihin, historiallisiin kiitoteihin, kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, elinkeinopoliittisiin tavoitteisiin, nykyisten katujen hyödyntämiseen, yleiseen kustannustehokkuuteen, viher- ja virkistysalueiden eheyteen, -jatkuvuuteen, -riittävyteen ja monipuolisuuteen, kaavarungon rajauk-



29.11.2016

Akp/8

seen, Longinojan vedenlaatuun ja hulevesisuunnitteluun, lumen vastaanotto paikan sijaintiin sekä nykyisen toiminnan merkityksen korostamiseen, lentotoiminnasta aiheutuvien haittavaikutusten vähäisyyteen ja lentotoiminnan turvaamiseen alueella tulevaisuudessakin ja yritystoiminnan huomioimiseen alueella.

Kaavarunkoon tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavarunkoon tehdyt muutokset ilmenevät myös Tehdyt muutokset -liitteestä.

## Esittelijän perustelut

### Sijainti

Suunnitteluala sijaitsee Koillis-Helsingissä 10,5 km linnuntietä Helsingin keskustasta koilliseen ja Malmin keskustasta 2 km itään. Suunnittelualan pinta-ala on noin 3,3 km<sup>2</sup> eli 330 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 (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tulee oikeusvaikutteisena yleiskaavana voimaan tulon jälkeen ohjaamaan asemakaavamuutoksia. Ennen yleiskaavan lainvoimaisuutta Malmin alueen suunnittelua ohjaa oikeusvaikutteisena ylemmän asteisen kaavana maakuntakaava. Kaavarungon merkitys säilyy ohjeellisena yleiskaavaa tarkempaan maankäyttösuunnitelmana.

Kaavarungossa esitetään yleispiirteisesti alueen kortteli- ja viherrakenne, liikennetarkistukset 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 taso, jonka ensisijainen kaupunkirakenteellinen tavoite on liittää Malmin lentokentän alue tiiviisti ympäröiviin alueisiin - Malmin keskustaan, Jakomäkeen, Tattari-



suohon, Kivikon ulkoilupuiستoon 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, kerrosalataravoite on 1 350 000 k-m<sup>2</sup>, josta 1 100 000 k m<sup>2</sup> on asuinrakentamista ja 250 000 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 ulkoilupuiستoon 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.

Joukkoliikennematkaisu 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 energiatuotannon mahdollistamiseksi.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedet kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kirjeet

Lautakuntakäsittelyn jälkeen saapui kirjallisesti Helsingin Yrittäjät -Koillis-Helsinki ry:n mielipide ja 10 muuta mielipidettä 2 henkilöltä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat Malmin lentokentän toiminnan merkityksen korostamiseen, lentotoiminnasta aiheutuvien haittavaikutusten vähäisyyteen ja lentotoiminnan turvaamiseen alueella tulevaisuudessakin ja yritystoiminnan huomioimiseen alueella. Lisäksi otettiin esiin sanamuodot lentotoiminnan lopettamisesta vuorovaikutusraportissa.

Lentotoimintaa ja sen jatkamista alueella on käsitelty vuorovaikutusraportin kohdissa Lentotoiminta. Malmin lentotoimintaan liittyvä yritystoiminta poistuu alueelta, mutta kaavarungossa on pyritty huomioimaan uusien yritysten sijoittumismahdollisuudet alueelle. Kaavakarttaan on hiukan kasvatettu pienteollisuudelle ja toimitiloille varattua korttelialuetta (noin 25 ha) ja lisätty energia toiminnoille varattu korttelialue kaavakarttaan. Lisäksi laskennallisesti katsotaan alueelle suunnitellun rakenteen sisälle syntyvän noin 2 000 uutta työpaikkaa. Vuorovaikutusraportin sanamuodot on korjattu.

#### Lausunnot

Kaavarungosta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- asuntotuotantotoimikunta
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseon johtokunta



29.11.2016

Akp/8

- kiinteistölautakunta
- liikuntavirasto
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristö- ja kaavavirasto

Helen Oy esitti lausunnossaan varautumista lämpökeskuksen sijoittamiseksi alueelle.

Asuntotuotantotoimikunta esitti lausunnossaan tehokkaampaa kerrostalorakentamista, maaperän rakentamiskelpoisuuden huomioimista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, taideprosentista luopumista sekä lievää tulkintaa puurakentamisen ja viherkattojen edistämisestä.

Kaupunginmuseon johtokunta esitti lausunnossaan, että kiitoteiden sijainti tulee lisätä kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin sekä kaavarungon muuttamista siten, että siinä paremmin otettaisiin huomioon arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteet.

Kiinteistölautakunta halusi kiinnittää huomiota elinkeinopoliittisiin tavoitteisiin, joiden toteuttamiseen luonnos ei lautakunnan mielestä tuo riittävästi mahdollisuuksia ja ehdottaa työpaikka-alueen sijoittamista myös Tattarisuon länsireunalle sekä Ormuspellon teollisuusalueen tutkimista asuinkäyttöön ja nykyisten toimijoiden sijoittumista lentokentän alueelle. Lautakunta kehottaa nykyisten katujen hyödyntämiseen ja esittää lievempää tulkintaa puurakentamisen tavoitteisiin. Lisäksi lausunnossa esitetään, että rakennustehokkuutta lisättäisiin, suurempi osuus asuinrakennuksista toteutettaisiin kerrostalotuotantona ja kaavaratkaisun kustannuksiin kiinnitettäisiin erityistä huomiota.

Liikuntavirasto esitti lausunnossaan, että tulee huomioida viher- ja virkistysalueiden eheys ja jatkuvuus, riittävät tilavaraukset ja sijaintipaikkojen monipuolisuus.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että viherrakenteen suunnittelussa tärkeintä on riittävät tilavaraukset ja kytkettyisyys. Osa viheralueista tulee osoittaa luonnonmukaisemmiksi viheralueiksi. Kaavarunkoon tulee ottaa mukaan Alppikylänhuipun alue yhdessä Suurmetsäntien pohjoispuolisen viheralueen kanssa. Longinojan vedenlaatuun ja hulevesisuunnitteluun on panostettava. Korvaava lumen vastaanottoaika tulee esittää ennen jatkosuunnittelua ja yleisten alueiden palveluverkko-



29.11.2016

Akp/8

tarkastelu, viheralueiden yleissuunnitelma ja katualueiden periaate-suunnitelma tulee tehdä yhdessä rakennusviraston kanssa.

Ympäristölautakunta totesi, että alueella tulee tähdätä mahdollisimman suureen energiaomavaraisuuteen ja hiilineutraalisuuteen. Joukkoliikenteen tavoitteellinen kulkutapaosuus tulisi asettaa huomattavasti keskimääräistä korkeammaksi. Luontoarvojen merkittävää heikentämistä ei tule hyväksyä; Tattarisuon metsäalue pienteollisuusalueen länsipuolella tulisi säilyttää yhtenäisenä ja rakentamattomana. Longinojan tilaa ei tule heikentää tai sen luonto- ja virkistysarvoja vaarantaa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: nuorisoasiainkeskus, rakennusvalvontavirasto, sosiaali- ja terveystyövirasto ja varhaiskasvatusvirasto.

#### Toimenpiteet kaavarungon hyväksymisen jälkeen

Vastineet kirjeisiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kirjeissä ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavarungon tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavarunkoon on tehty muutoksia.

Kaavarunkoon tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavarungon selostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat kirjeet, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavarungon perustelut ilmenevät liitteenä olevasta kaavarungon selostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kokonaisuudessaan alueen rakentamiskustannuksiksi on alustavasti arvioitu 430–520 milj. euroa, mistä suurin osa kohdistuu alueelliseen esirakentamiseen. Laskelmassa ei ole huomioitu rakennettavia siltoja tai raitiotieyhteyksiä.

Tonttituloja alueen maankäytöstä on alustavasti arvioitu kokonaisuudessaan noin 540–600 milj. euroa. Laskelmat täsmentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä.



Muita kaavarungon vaikutuksia on käsitelty kaavarungon selostuksessa kohdassa Kaavarungon toteuttamisen vaikutukset.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö  
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi  
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, 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, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi  
Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334  
crista.toivola(a)hel.fi  
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193  
topi.vuorio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Malmin lentokentän alueen kaavarunko, päivätty 1.12.2015, muutettu 29.11.2016
- 4 Malmin lentokentän alueen kaavarungon selostus, päivätty 1.12.2015, muutettu 29.11.2016
- 5 Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva, korttelit sekä virkistys- ja viheralueet, päivätty 1.12.2015, muutettu 29.11.2016
- 6 Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva, kaupunkirakenne, päivätty 1.12.2015, muutettu 29.11.2016
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 1.12.2015, täydennetty 29.11.2016 ja keskustelutilaisuuden muistio 30.9.2015
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Liikenne, Malmin lentokentän alueen kaavarungon selostuksen liiteosa, päivätty 1.12.2015, muutettu 29.11.2016
- 11 Malmin lentokentän kaavarunkoalue, kaupallinen selvitys - osaraportti kappaleet 3-5, Luonnos, WSP, 16.11.2016
- 12 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö, 1.12.2015, täydennetty 29.11.2016
- 13 Malmin lentoasema, ympäristöhistoriallinen selvitys 30.6.2016
- 14 Sunnuntaipalstojen ja Nallenmäen rakennusinventointi, 2016
- 15 Fallkullan tilan ympäristöhistoriallinen selvitys, 2016
- 16 Malmin lentokentän ja sitä ympäröivien alueiden pesimälinnustoselvitys 2015, 15.9.2015



29.11.2016

Akp/8

- 
- |    |  |
|----|--|
| 17 | Heinäkurpan esiintyminen Malmin lentokentän alueella syksyllä 2016, 25.10.2016                   |
| 18 | Malmin lentokentän lepakkoselvitys 2016  |
| 19 | Helsingin Malmin lentokentän alueen huomionarvoisten perhoslajien selvityksiä vuonna 2016        |
| 20 | Malmin lentokenttäalueen hule- ja pohjavesiselvitys 2015   |
| 21 | Malmin lentoaseman kaavarungon alue, maaperän pilaantuneisuus ja sen vaikutus maankäyttöön, 2016 |
| 22 | Malmin lentokenttäalue, rakennettavuusselvitys, alustava esirakentamissuunnitelma 18.12.2015     |
| 23 | Malmin lentokentän joukkoliikennetarkistusten ilmastovaikutusten arviointi, 2016                 |
| 24 | Malmin lentokentän ympäristön nimistöhistoriallinen selvitys, 2016                               |
| 25 | Malmin työhuone, työpajatulosten yhteenveto 21.9.2015  |
| 26 | Osa päätöshistoriaa  |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Mielipidekirjeen lähettäneet

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano