



§ 603

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Sunnuntaikortteleiden tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12858) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2021-003897 T 10 03 03

Hankennumero 4844_16, 7433

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

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

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mika Raatikaisen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomo Näränen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 20462
tuomo.naranen(a)hel.fi

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12858 kartta, päivätty 9.5.2023, muutettu 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12858 selostus, päivätty 9.5.2023, muutettu 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7433/21.11.2023)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 9.5.2023, täydennetty 21.11.2023 ja verkkotilaisuuden 7.6.2022 yhteenveto
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 9.5.2023 päivätyn ja 21.11.2023 muuetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12858 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä) puisto-, lentokenttä-, lähivirkistys- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 38345–38364 ja 38371).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Sunnuntaikortteleiden aluetta, joka sijaitsee Ala-Malmilla, Malmin keskustan ja Malminkentän välillä. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle uutta asuinrakentamista ja palveluita sekä puistoalueita. Kaavaratkaisu on tehty, koska se toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita ja Malmin alueen kehittämistä.

Tavoitteena on uudella rakentamisella kehittää aluetta osaksi muuta ympäröivää kaupunkirakennetta sekä luoda laadukasta kaupunkiympäristöä.

Asemakaavassa ratkaistaan Viikin-Malmin pikaraitiotien linjaus Pikitehtaankadun ja Malminkentän välillä sekä raitiotiepysäkin sijoittuminen. Tulevan raitiotiepysäkin ympärille ja läheisyyteen suunnitellaan Sunnuntaikortteleiden keskeiset julkiset ulkotilat ja liittyminen ympäröivään puistoverkostoon. Lisäksi pysäkin lähetyville osoitetaan liiketilaa.



Kaavaehdotuksessa uutta kerrosalaa on yhteensä 73 610 k-m². Asuin-kerrosalaa kaavaehdotuksessa on 71 675 k-m², josta on liiketilaa 1 200 k-m². LPA-1-korttelialueelle liiketilaksi on osoitettu kerrosalaa 600 k-m². Kerrosalaa yleisiä rakennuksia varten on osoitettu 1 200 k-m². Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,82$ vaihdellen välillä $e=0,4-2,47$.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7433), jonka mukaan liikennesuunnitelma perustuu toimiviin julkisiin joukko-liikenneyhteyksiin ja sujuviin virkistysyhteyksiin. Asuin-kerrostalojen asukaspysäköinti keskitetään alueen keskeisiin pysäköintitaloihin. Pientalojen pysäköinti sijoittuu omille tonteille.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se edistää asuntotuotantoa, liikkumisen sujuvuutta ja kestäviä kulkumuotoja sekä luo eläviä, omaleimaisia ja turvallisia kaupunginosia.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että se edistää asuntotuotantoa, liikkumisen sujuvuutta ja kestäviä kulkumuotoja sekä luo eläviä, omaleimaisia ja turvallisia kaupunginosia. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on entisen Malmin lentokentän turvasektorialuetta, jota on pidetty lentotoiminnan myötä kasvillisuudeltaan matalana ja pääosin rakentamattomana. Aluetta halkoo reittejä, jotka ovat peruja lentokenttää edeltävistä katulinjauksista. Osa reiteistä toimii huoltoajoväylinä muutamille olemassa oleville vanhoille asuin-kiinteistöille. Aluetta hallitsevat laajat maisemapellot ja -niityt sekä muita jäsentämättömiä viheralueita. Alueella sijaitsee Longinojan pääuoma sekä Longinojaan haarautuvia sivuoja, joista merkittävin on entisen lentokentän alueeseen liittyvä Lentokentänjoja.

Sunnuntaipalstojen pientaloalueiden nykyiset asuintontit eivät kuulu kaava-alueeseen. Tonttien ja kaava-alueen raja-alueet tarkastellaan pientaloalueen luonne ja ominaispiirteet huomioiden. Sunnuntaipalstojen pientaloalueella sijaitsee pääosin vanha ajantasa- asemakaavatilanne, jonka muuttamiseen suunnitteluperiaatteet ovat toimiva keino. Samanaikaisesti laadittavat suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueelle ohjaavia periaatteita, joiden mukaan alueen asemakaavoja voidaan muuttaa tarpeen mukaan. Periaatteet liittyvät esimerkiksi tonttien rakentamisen tehokkuuteen ja pysäköinnin järjestämiseen. Sunnuntaipalstojen pientaloalueen suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 16.5.2023.



Alueella on voimassa muutamia asemakaavoja vuosilta 1964-1982.

Helsingin kaupunki omistaa pääosin alueen. Alueella sijaitsee muutamia kiinteistöjä, jotka ovat yksityisomistuksessa tai vuokrattu. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa.

Yhdyskuntataloudellisten vaikutusten kustannusarviot perustuvat asemakaavoituksen aikana laadittuun kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan ja esirakentamisen yleissuunnitelmaan. Suunnitelmat on laadittu Sunnuntaikorttelien luonnosvaiheessa.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille kohdistuvia kustannuksia yhteensä noin 27 milj. euroa.

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden arvo on kokonaisuudessaan noin 56 milj. euroa, josta kaavoitettavan asuinkerrosalan arvo on noin 55 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.5. - 29.6.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 9.5.2023 ja lautakunta päätti 16.5.2023 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen tehokkuuteen, luontoarvojen säilyttämiseen, liito-oravahavaintoihin, hulevesiin ja kunnallisteknisten selvitysten tarpeeseen.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen tehokkuuteen ja etäisyyksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen tehokkuuteen, joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn, luonnonsuojeluun, hulevesiin, ilmastovaikutuksiin ja meluntorjuntaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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



- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ja Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä 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.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin 13.10.2023, jossa tarkastettiin muutokset tarkastettuun kaavaehdotukseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomo Näränen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 20462
tuomo.naranen(a)hel.fi

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet



21.11.2023

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12858 kartta, päivätty 9.5.2023, muutettu 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12858 selostus, päivätty 9.5.2023, muutettu 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7433/21.11.2023)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 9.5.2023, täydennetty 21.11.2023 ja verkkotilaisuuden 7.6.2022 yhteenvedo
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirje
- 2 Viranomaisneuvottelun pöytäkirja, 13.10.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
20.6.2023