

TOTEUTUSSUUNNITELMA MALMINKARTANON PIHKATIEN ALUEEN RAKENTAMISESTA

Sijainti yhdyskuntarakenteessa, asemakaavatilanne ja pääliikennejärjestelyt

Pihkatien asemakaava-alue sijoittuu Helsingin Malminkartanon osa-alueelle. Malminkartano on yksi kaupungin määrittämistä kaupunkiuudistusalueista. Pihkatien alue on aikaisemmin toiminut pääasiassa opetus- ja koulutustilojen käytössä. Nykyinen kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle uusien asuinrakennusten, koulurakennuksen, liiketilojen ja julkisen puiston rakentamisen. Tonteilla olevat koulu- ja hallirakennukset puretaan. Alueella sijaitsevan koulutuskeskuksen päärakennus säilyy. Kaavaratkaisu on tehty, koska nykyiset opetus- ja hallitilat eivät sovellu enää nykyiseen opetustapaan, joten rakennusten käyttöaste on vähäinen.

Alueella on vuonna 2022 voimaan tullut asemakaava (12690). Asemakaavassa on uutta asuntokerrosalaa on 52 750 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 1 300. Liiketilakerrosalaa on 400 k-m² ja energiatuotantotilaa enintään 250 k-m². Uuden koulutontin kerrosala on 4 000 k-m².

Asemakaava-aluetta lännestä rajaa paikallinen kokoojkatu, Naapuripellontie. Naapuripellontien kautta muodostuu katuyhteys Vantaalle, uuden Honkasuontien kautta. Kaava-aluetta muilta reunoilta rajaavat Kartanonmetsäntie, Kaarnatie, Pihkatie ja Neulastie ovat vähäliikenteisiä tonttikatuja. Naapuripellontielle rakennetaan pyöräkaistat ja jalkakäytävä kadun molemmille reunoille Neulastiestä etelään. Naapuripellontien kaikille sivukaduille tulee ylijatkettu jalkakäytävä.

Kaavaratkaisun myötä osa nykyisistä, Naapuripellontien varren viheralueista muuttuvat korttelialueeksi. Vastapainona kaava-alueelle syntyy uusi laajempi viheralue, Sydänpuunpuisto, joka yhdistää kaava-alueen koillispuolella olevan Pihkapuiston Malminkartanonhuippuun. Uusi puisto täydentää ja parantaa alueen viherverkostoa ja virkistysmahdollisuuksia.

Naapuripellontien ajoradan itäreunassa sijaitsee 1980-luvun lopulla rakennettu korkeapaineinen maakaasun siirtojohto DN300, joka aiheuttaa nykyisen vuonna 2009 voimaan tulleen maakaasunasetuksen vuoksi merkittäviä rajoituksia uudisrakentamiselle siirtojohdon läheisyydessä. Maakaasun siirtojohdolle rakennetaan nykyisten standardien ja määräysten mukainen uusi linjaus Naapuripellontien länsipuolelle. Siirtojohdon uusiminen kaavamuutosalueen kohdalla mahdollistaa täydennysrakentamisen Naapuripellontien katualueen itäreunaan.

Pihkatien alueen asemakaavakartta ja asemakaavan havainnepiirros ovat **liitteinä 1a ja 1b**.

Väestön ja työpaikkojen määrän kehitys

Pihkatien asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Malminkartanon kaupunkirakenteeseen sopivan kerrostaloalueen rakentaminen. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja mahdollistaa uuden monipuolisen asuntotuotannon toteuttamisen kaupunkiudistusalueelle.

Asemakaava mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen noin 1 300 asukkaalle.

Asuntotuotannon määrä-, hallintamuoto- ja talotyyppitavoitteet

Pihkatien alueelle rakennetaan noin 700 uutta asuntoa arviolta vuosien 2024–2030 aikana.

Alueelle kaavoitetut tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Kaupungin ja maanomistajan välinen maankäytösopimus edellyttää toteuttamaan alueelle asuntoja eri hallintamuotoihin noudattaen Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) asuntotuotantotavoitteita.

Maanomistaja täyttää Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma) hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi kaavatonteille 33239/1 ja 33236/7 yhteensä noin 12 550 k-m² välimuodon aso-asuntotuotantoa. Lisäksi maanomistaja sitoutuu toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi sääntelemättömänä omistus- ja vuokratuotantona 33 433 k-m² siten, että omistusasuntotuotannon osuus on vähintään noin 15 040 k-m².

Asuntotuotannon määrät hallintamuodoittain ja talotyypeittäin on esitetty **liitteessä 2**.

ARA-tuotannon osuus

ARA-tuotannon (asumisoikeus) osuus on tämänhetkisen arvion mukaan noin 24 % koko alueen asuntotuotannosta, mikä vastaa noin 165 asuntoa.

Maanomistus

Kaupunki omistaa yleiset katu- ja puistoalueet. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Katujen, siltojen ja puistojen rakentamisen kustannukset ja aikataulu

Alueen katualueiden, aukioiden ja puistojen suunnittelu- ja toteutuskustannukset vuosina 2023 – 2030 ovat yhteensä noin 6,7 milj. euroa.

Kaava-alueen katusuunnittelu on edistynyt 2023. Katu-alueiden sekä aukioiden töistä on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 3,5 miljoonaa euroa. Kustannusarvio sisältää katualueiden sekä aukioiden esirakentamis- ja pohjarakennuskustannukset. Kustannukseen eivät sisälly väliaikaisten liikennejärjestelyjen aiheuttamat kustannukset.

Puistojen ja virkistysalueiden kustannuksiksi on arvioitu 1,2 miljoonaa euroa.

Kaupunki kustantaa alueen toteuttamisen edellytyksenä olevan Naapuripellontien maakaasuputken siirron. Kaasuputken siirron kustannusarvio on noin 2 milj. euroa. Kaasuputken siirto toteutetaan vuoden 2023 aikana.

Kaupungin investointikustannukset ovat etupainotteisia asuntorakentamiseen nähden. Vuosittaiset rakentamiskustannukset on esitetty **liitteessä 3**.

Alueen rakentamisaikataulu on kunnallistekniikan osalta seuraava:

Katujen ja puistojen suunnittelu vuosina 2022 – 2023
Katujen ja puistojen rakentaminen vuosina 2023 – 2028

Lopullisesti kadut ja puistoalueet valmistuvat asuntorakentamisen tahdissa.

Avustuksen vaikutus alueen asuntotuotannon ja hankkeiden aikaistamiseen

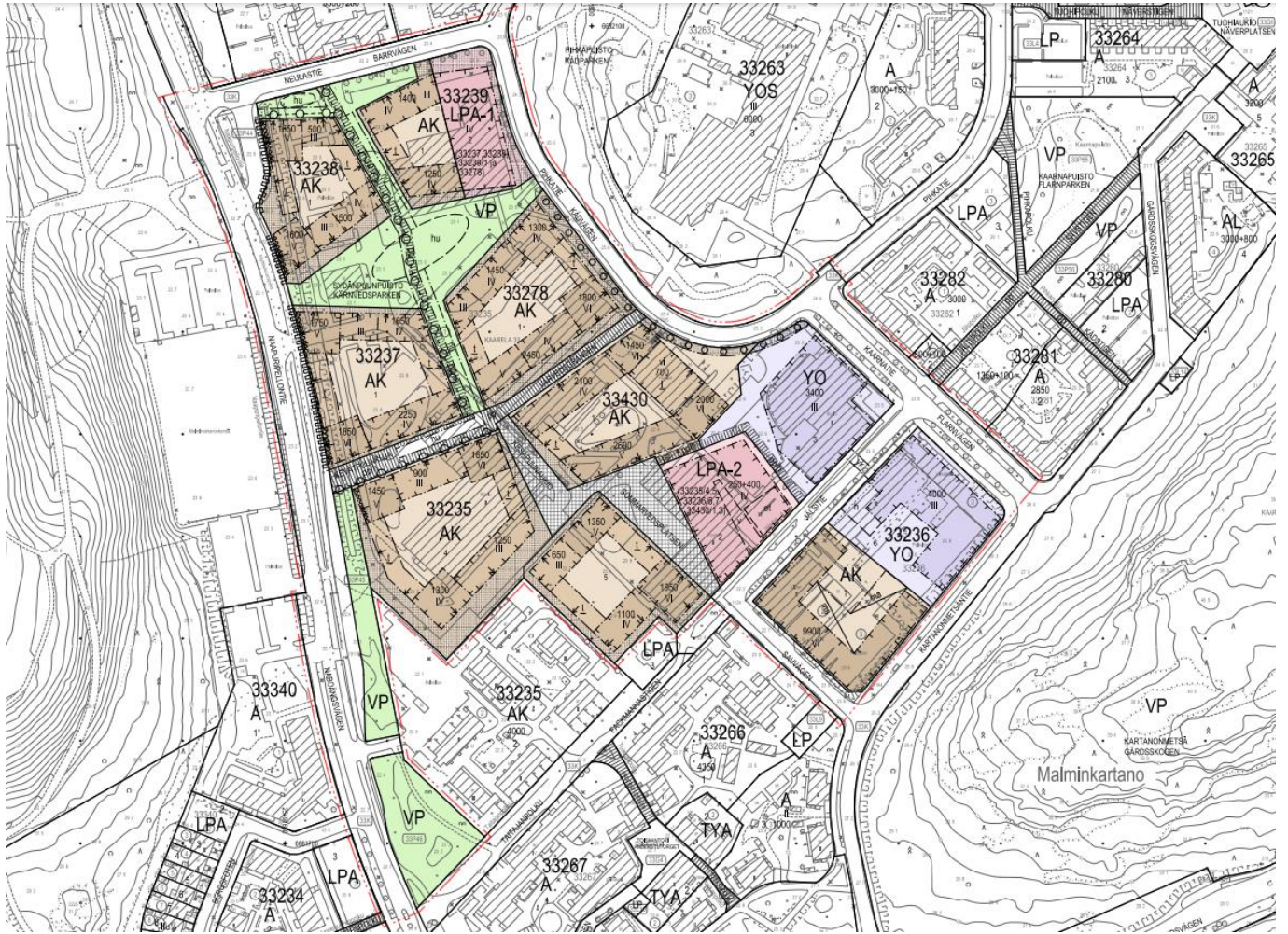
Pihkatien asuntotuotannon toteutuminen maankäyttösopimuksen mukaisena edellyttää, että alueen pääkatuverkot sekä niihin liittyvät esirakentamistoimenpiteet ja kunnallistekniset työt tehdään osin etupainotteisesti sekä osin vaiheistetusti rinnan tontinrakentamisen kanssa.

Avustuksella on siten huomattava vaikutus katujen ja kunnallistekniikan rakentamiseen siten, että asunrakentaminen voi toteutua tavoitellussa aikataulussa.

Liitteet

- 1a Asemakaavakartta
- 1b Asemakaavan havainnekuva
- 2 Väestö- ja työpaikkatavoite sekä asuntotuotannon määrä-, hallintomuoto- ja talotyypitavoitteet
- 3 Katujen ja puistojen rakentamiskustannusarvio

LIITE 1a: Pihkatien asemakaavan (12690) kartta



LIITE 2: Pihkatien väestö- ja työpaikkatavoitteet sekä asuntotuotannon määrä ja talotyyppitavoitteet vuoteen 2026 mennessä

Vuosi	Väestötavoite vuoden lopussa (kpl)	Työpaikkatavoite vuoden lopussa (kpl)	Asuntotuotanto Aloitusvuosittain (asuntoa)				Asuntomäärät talotyypeittäin	
			Vapaa-rah. (kpl)	ARA-vuokra (kpl)	Asumisoik. (kpl)	Yhteensä (kpl)	Kerrostalo (kpl)	Pientalo (kpl)
2020	0	0	0	0	0	0	0	0
2021	0	0	0	0	0	0	0	0
2022	0	0	0	0	0	0	0	0
2023	0	0	0	0	0	0	0	0
2024	0	0	0	0	147	147	2	0
2025	0	0	150	0	0	150	2	0
2026	300	0	200	0	0	200	2	0
Yht.	300	0	350	0	147	497	6	0

LIITE 3: Pihkatien katujen ja puistojen rakentamiskustannusarvio 2020 – 2026

Vuosi	Katujen suunnittelu ja rakentaminen (sis. maakaasuputken siirto) (tuhatta euroa)	Puistoalueiden suunnittelu ja rakentaminen (tuhatta euroa)
2020	0	0
2021	0	0
2022	190,5	0
2023	2 000	0
2024	1 000	500
2025	500	0
2026	0	0
Yhteensä	3690,5	500