



05.12.2023

Asia/9

§ 649

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Piki- tehtaankorttelit 2 (Malmi) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12859) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2022-011133 T 10 03 03

Hankennumero 4844_18, 3433

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 13.6.2023 päivätyn ja 5.12.2023 muutetun asemakaavan muuto-
sehdotuksen nro 12859 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan
muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelin
38085 tonttia 9, korttelia 38097 ja 38210 sekä puisto- ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausun-
toihin ja muistutukseen sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjalli-
sesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusra-
portti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalve-
lussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-011133>

- 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, liikenneinsinööri Kari Tenkanen ja tiimipäällikkö Katja Moi-
lanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 09 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, 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 12859 kartta, päivätty 13.6.2023, muutettu 5.12.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12859 selostus, päivätty 13.6.2023, muutettu 5.12.2023, päivitetty Kylk:n 5.12.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 5.12.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7446 / 5.12.2023)
- 7 Tilastotiedot 5.12.2023
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 13.6.2023, täydennetty 5.12.2023
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

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. Pikitehtaankorttelit 2 -kaava-alue jatkaa ja täydentää aiemmin tehdyn, Teerisuontien ja Tullivuorentien pohjoispuolelle sijaituvan Pikitehtaankortteleiden ensimmäisen asemakaava-alueen suunnitteluratkaisuja. Pikitehtaankortteleiden ensimmäinen asemakaava on tullut voimaan 7.4.2023.



Kaavaratkaisu mahdollistaa lisärakentamisen ja alueen kehittämisen nykyistä korttelirakennetta täydentäen. Suunnittelun lähtökohdaksi on ollut alueen nykyisten rakennusten säilyttäminen. Uudella asuinrakentamisella ympäristön eriluonteiset korttelit liitetään toisiinsa niin, että kokonaisuudesta muodostuu korkeatasoista kaupunkiympäristöä. Osaan nykyisistä rakennuksista on osoitettu mahdollisuus lisäkerrosten rakentamiseen. Tavoitteena on moni-ilmeinen ja asuntojakaumaltaan monipuolinen, joukkoliikenteeseen tukeutuva asuinalue palveluineen. Uudisrakennusten kerroslukumäärä vaihtelee 2½ - 10 kerroksen välillä.

Pikitehtaankortteleilla on tulevassa kaupunkirakenteessa keskeinen asema sen yhdistäessä Malmin keskustan Malminkentän alueeseen. Asemakaavassa osoitetaan myös alueen läpi kulkevan Viikin-Malmin pikaraitiotien linjaus Vilppulantietä Vanhanradanaukiolle. Pysäköinti alueella sijoitetaan pääosin keskitetysti pysäköintilaitoksiin.

Kaavaehdotuksessa kerrosalaa on yhteensä 64 800 k-m². Kerrosala lisääntyy nykyisistä asemakaavoista 24 940 k-m². Asuinkerrosalan lisäys on 25 340 k-m² ja liike- ja toimitilakerrosalan 1 200 k-m². Julkisten rakennusten kerrosala vähenee 1 600 k-m².

Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,31. Asukasmäärän lisäys on noin 600 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7446).

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 kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista 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 kaupunkiudistusalueesta. Pikitehtaankortteleiden alue tukee osaltaan hankkeen tavoitteita. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue lähiympäristöineen on vaihtelevaa kaupunkiympäristöä, jossa eri ikäiset asuinalueet lomittuvat Ormuspellon pienteollisuusalu-



eeseen. 1970-luvun loppupuolelle asti alue oli rakentamatonta viljely-
aluetta. Alueen rakennukset on rakennettu 1980-luvulla osana Malmin
aluekeskuksen kokonaisuutta. Alueen rakennusten kerrosluku vaihte-
lee kahden ja kuuden välillä. Alueen koillisreunassa kulkee Teerisuon-
tie ja Tullivuorentie. Katujen ympäristö on nykyisin kaupunkikuvallisesti
jäsentymätöntä aluetta, jonka ilmettä hallitsevat autoliikenne, laajat ka-
tu- ja pysäköintialueet sekä rakentamattomat tontit.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964 - 2023.

Helsingin kaupunki omistaa maan. Nykyisten voimassa olevien asema-
kaavojen mukaiset tontit on vuokrattu. Kaavaratkaisu on tehty kaupun-
gin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu nykyisten tonttien
vuokralaisten kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia il-
man arvonnalisäveroa seuraavasti:

| | |
|------------------------------------------|----------------------|
| Esirakentaminen (yleiset alueet) | 1 milj. euroa |
| <u>Katualueet ja muut yleiset alueet</u> | <u>5 milj. euroa</u> |
| Yhteensä | 6 milj. euroa |

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden
arvo on karkeasti arvioiden 20 milj. euroa. Rakennusoikeuden arvo on
laskettu käyttäen AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotoja-
kaumaa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.7. - 29.8.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 13.6.2023 ja
lautakunta päätti 20.6.2023 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen
nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Nähtävilläoloajan ulkopuolella
saapui 1 kirje.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen huomioimi-
seen.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat Peka-nraitin ympäristön
puiden huomioimiseen sekä jalankulkuun kortteliin 38097 läpi.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-
sesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alu-



een vesihuollon ja liikenteen järjestelyihin, meluntorjuntaan, hulevesien hallintaan sekä asemakaavan ilmastovaikutuksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- 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 muistutuksesta, kirjeestä 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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy toteuttamissopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 09 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37250



05.12.2023

Asia/9

kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12859 kartta, päivätty 13.6.2023, muutettu 5.12.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12859 selostus, päivätty 13.6.2023, muutettu 5.12.2023
- 5 Havainnekuva, 5.12.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7446 / 5.12.2023)
- 7 Tilastotiedot 5.12.2023
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 13.6.2023, täydennetty 5.12.2023
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutus ja kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 20.06.2023 § 373