

## Vuorovaikutusraportti

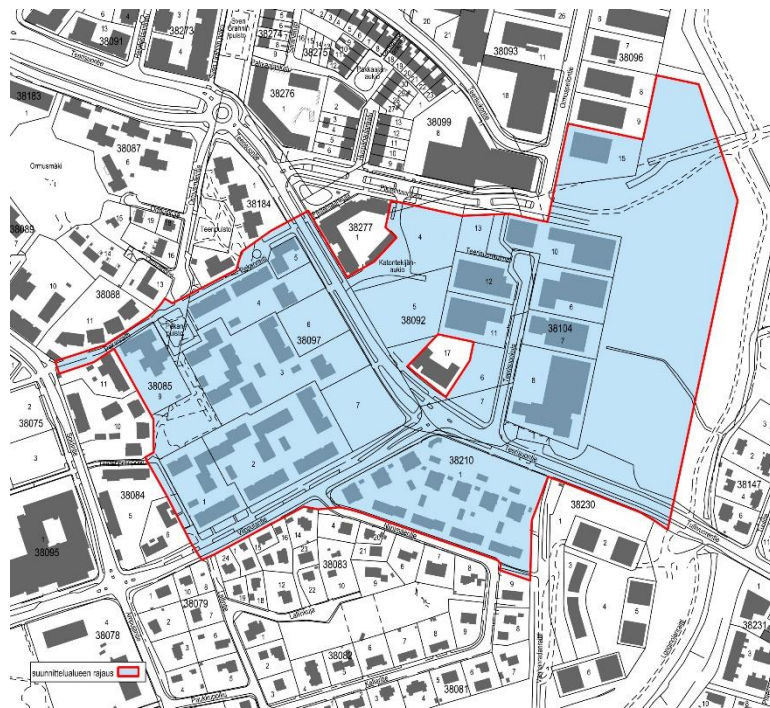
### Pikitehtaankorttelit (Malmi), asemakaavan muutos

Päiväty 30.8.2022, täydennetty 29.11.2022

Diaarinumero HEL 2021-000109

Hankenumero 4844\_17

Asemakaavakartta nro 12790



Kuva 1. Suunnittelualan raja oas- ja luonnosvaiheessa.

### Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 8.2.–5.3.2021, asukastilaisuus oli 5.5.2021 osana Uutta Koillis-Helsinkiä -verkkotilaisuutta
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Luonnos

- luonnosvaiheen aineisto on nähtävillä 16.5.–6.6.2022, asukastilaisuus järjestetään verkkotilaisuutena 24.5.2022 klo 17–18
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



**Hyväksyminen**

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
  - kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
  - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
  - 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.
-

## **Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 8.2.–5.3.2021**

#### **Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen palveluihin, raitiotie- ja linja-autoliikenteen järjestelyihin sekä hulevesien käsittelyyn ja vesihuoltoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueelle on osoitettu tiloja lähipalveluiden sijoittumiselle, liikennesuunnitelmaluonnoksessa on huomioitu raitiotie- ja linja-autoliikenteen tarpeet ja alueelle laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa selvitetään hulevesien käsittely sekä kunnallistekniset ratkaisut.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

#### **Vastineet viranomaisten kannanottoihin**

##### **Alueen lähipalvelut**

Alueelle keskeisesti sijoittuvan Vanhanradanaukion ympärille osoitetaan asemakaavassa tiloja alueen lähipalveluille. Asuinrakennusten maantasokerrokseen osoitetaan pienempiä tiloja liike- ja palvelutoiminoille sekä aukion laidoilla oleviin pysäköintitaloihin varataan tilaa päivittäistavarakauppojen sijoittumiselle. Nykyisiin pienteollisuuskiinteistöihin voidaan kiinteistöjen omistajien kehittämistavoitteiden perusteella mahdollistaa nykyistä laajemmin palveluita. Kaavaratkaisuja tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

##### **Joukkoliikenteen järjestelyt**

Kaavaluonnoksen yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelmaluonnos, jossa raitiotien tilavarauksien lisäksi on suunniteltu tilavaraukset bussiliikenteen järjestämiseksi Pikitehtaankadulla, Tullivuorentiellä ja Teerisuontiellä. Raitiotievarausta voidaan ennen pikaraitiotien toteutumista tarvittaessa hyödyntää bussiliikennereitin osana. Suunnittelualueelle on tarvittaessa järjestettävissä bussiliikenteen väliaikainen päätepysäkki siihen asti, kunnes pikaraitiotie aloittaa liikennöinnin. Pyöräliikenteen liityntäpysäköintipaikkoja on suunniteltu raitiotiepysäkkien ja bussipysäkkien läheisyyteen uudelle Vilppulantien itäpään jatkeeksi muodostuvalle aukiolle.

##### **Kunnallistekniikka ja hulevedet**

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa suunnitellaan alueen yleistaus, hulevesien käsittely ja

tilavaraukset sekä alueen kunnallistekniset ratkaisut. Suunnitelmassa huomioidaan nykyiset kunnallistekniset yhteydet. Maankäyttösuunnitelman ratkaisua kehitetään kaavaehdotusvaiheeseen kunnallisteknisen yleissuunnitelman pohjalta.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen täydennysrakentamiseen ja sen ilmeeseen, alueen liiketiloihin ja palveluihin, jalankulkijoiden huomioimiseen, raitiotiehen ja sen aiheuttamiin häiriöihin, liikenteen ja pysäköinnin ratkaisuihin sekä puisto- ja viheralueisiin, luontoarvojen huomioimiseen ja Longinojaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että täydennysrakentamisessa huomioidaan alueen nykyinen rakennuskanta, alueelle on osoitettu tiloja lähipalveluiden sijoittumiselle ja kaukunkitilojen suunnittelussa miellyttävä ja toimiva kävely-ympäristö on keskeinen tavoite, liikennesuunnitelmaluonnoksessa on huomioitu alueen liikenne- ja pysäköintitarpeet, raitiotien aiheuttamia häiriöitä ehkäistään suunnitteluratkaisuilla ja alueen puisto- ja viheralueita kehitetään ja niiden luontoarvot huomioidaan suunnittelussa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

### **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

#### **Alueen täydennysrakentaminen**

Täydennysrakentaminen Vilppulantien ja Teerisuontien sekä Niinimäentien ja Tullivuorentien välisillä alueilla nähdään mielipiteissä toivottavana alueiden ilmeen kohentamiseksi. Kiertotalousnäkökulman edistämiseksi ja hiilidioksidipäästöjen minimoimiseksi tulisi suosia täydennysrakentamista vanhaa rakennuskantaa hyödyntäen sen purkamisen sijaan. Myös tyhjien toimitilatonttien rakentaminen nähdään suositeltavana. Mielipiteissä esitetään myös täydennysrakentamisen keskittämistä Malmin entisen lentokentän alueen sijaan Malmin keskustaan, katettavan junaradan päälle.

Pikitehtaankadun pohjoispuolista rakentamisaluetta pidetään mielipiteissä pienenä ja esitetään alueen tai ainakin sen takaosan jättämistä puistoksi. Alueen rakentaminen vaatisi raskaita esirakentamisprosesseja ja sen myötä menetettäisiin luontoarvoja.

Pekaraitin, Teerisuontien ja Vilppulantien rajaaman korttelin 38097 yhtenäinen ja alkuperäisenä säilynyt ilme sisäpihoineen toivotaan otettavan huomioon korttelin täydennysrakentamista suunniteltaessa.

#### **Vastine**

Täydennysrakentamisessa hyödynnetään nykyisiä rakentamattomia tontteja sekä laajoja pysäköintialueita jo rakennetuissa kortteleissa.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on alueen nykyisen rakennuskannan säilyttäminen ja varautuminen sen peruskorjaukseen. Täydennysrakentamisen yhtenä tavoitteena on alueen ilmeen kohentaminen.

Pikitehtaankadun pohjoispuoliselle alueelle on kaavaluonnoksessa suunniteltu asuinkortteli. Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa Longinojan varren toimintojen, kulkuyhteyksien, tulvasuojauksen, hulevesien käsittelyn sekä ekologisten yhteyksien tilantarve tarkentuu. Suunnitelman pohjalta puistoalueen mitoitus ja korttelin rajausta tarkennetaan kaavaehdotusvaiheeseen.

Kortteliin 38097 suunnitellun täydennysrakentamisen lähtökohtana on korttelin nykyinen rakennuskanta. Uusi rakentaminen jatkaa korttelin nykyistä korttelirakennetta ja mittakaavaa. Uudisrakennusten julkisivut määrätään asemakaavassa rakennettavaksi puhtaaksimuuratusta tiilestä täydentäen korttelin punatiilistä ilmettä. Suunnitelmaratkaisua ja kaavamääräyksiä tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Malmin aseman ympäristöllä on tärkeä rooli alueen kehittämisessä. Rata-alueen kattamista ja uusien yhteyksien luomista radan yli on tutkittu Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa sekä asemakeskuksen kehysuunnitelmassa. Asuntorakentaminen radan päälle on osoittautunut teknisesti ja taloudellisesti vaikeaksi. Keskustan kehittämistä edistetään omissa kaavahankkeissaan. Malmin keskustan ja entisen lentokentän alueen samanaikaisesti tapahtuva kehittäminen tukevat toisiaan.

### **Alueen liike- ja toimistotilat sekä palvelut**

Mielipiteissä esitetään, että alueelle tulee edellyttää liike- ja toimistotilojen rakentamisvelvoite vähintään kivijalkaliiketiloina. Palvelutiloissa, esimerkiksi lasten ja nuorten harrastustiloissa olisi huomioitava alueen väestönkasvu. Vanhoja teollisuus- ja toimitiloja voisi hyödyntää palveluihin.

### **Vastine**

Tavoitteena on muodostaa Pikitehtaankortteleista kaupunkirakenteen tiivistymä työpaikkoineen ja palveluineen joukkoliikennepysäkkien ympärille. Alueelle keskeisesti sijoittuvan Vanhanradanaukion ympärille osoitetaan asemakaavassa tiloja alueen lähipalveluille. Asuinrakennusten maantasokerrokseen osoitetaan pienempiä tiloja liike- ja palvelutiloille sekä aukion laidoilla oleviin pysäköintitaloihin varataan tilaa päivittäistavarakauppojen sijoittumiselle. Kaavassa osoitetaan liike- ja palvelutilojen vähimmäismäärä tonteittain. Nykyisiin pienteollisuuskiinteistöihin voidaan kiinteistöjen omistajien kehittämistavoitteiden perusteella mahdollistaa nykyistä laajemmin palveluita. Kaavaratkaisuja tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

## **Kaupunkitilat ja jalankulku**

Mielipiteissä esitetään, että suunnittelun tavoitteena tulisi olla jalankulun tukeminen. Miellyttävän ympäristön toteuttaminen jalankulkijoille, esimerkiksi katetut ja levät jalkakäytävät, tukisivat alueen kivijalkaliikkeiden elinvoimaisuutta.

### **Vastine**

Jalankulkijoille miellyttävä ja sujuva kaupunkiympäristö on yksi suunnittelun lähtökohdista. Kävelyä on priorisoitu suunnittelussa ja kaavaratkaisussa on esitetty kattavat jalankulun yhteydet. Liike- ja palvelutilojen keskittäminen Vanhanradanaukion ympärille tukee niiden elinvoimaisuutta. Jalankulkuympäristön yksityiskohtiin, esimerkiksi katettuihin kulkuyhteyksiin otetaan kantaa suunnittelun tarkentuessa kaavaehdotusvaiheeseen.

## **Liikenne ja pysäköinti**

Mielipiteissä todetaan, että alueen yritysten asiakasliikenteen sekä huoltoliikenteen sujuvuudesta on huolehdittava. Alueella on mahdollistettava lyhytaikainen asiakaspysäköinti katujen varsilla. Nykyisten pienteollisuusalueen liikenne rekkakalustolla sekä asiakkaiden ja työntekijöiden pysäköinti on huomioitava.

### **Vastine**

Autoliikenteelle suunnitellaan mahdollisuuksien mukaan kivijalkamyymälöiden asiointipysäköintipaikkoja katualueelle, mutta osa asiointipysäköintipaikoista jouduttaneen sijoittamaan pysäköintilaitoksiin. Liiketilojen huoltoliikennejärjestelyihin kiinnitetään erityistä huomiota jatko-suunnittelussa.

Teerisuonkujan varrella sijaitsevien yritysten työntekijöiden ja asiakkaiden pysäköinti tulee järjestää pääsääntöisesti tonteilla. Kadun varrelle jää kuitenkin rajoittamatonta kadunvarsipysäköintiä, eikä pienteollisuusalueen pysäköintipaikkojen määrä muutu oleellisesti. Teerisuonkujan katualue säilyy muuten jotakuinkin ennallaan, mutta katu lyhenee eteläpäästä noin 25 metriä. Uusien risteysjärjestelyiden suunnittelussa otetaan huomioon suurien ajoneuvojen tilantarpeet.

## **Raitiotie, melu ja muut ympäristöhäiriöt**

Raitiotien suunnitelmiin suhtaudutaan mielipiteissä sekä positiivisesti, että negatiivisesti. Mielipiteissä esitetään, että kaavassa tulisi varautua alueen kehittämiseen ilman raitiotietä, jonka toteutukseen liittyy epävarmuustekijöitä. Raitiotielle olisi tullut suunnitella toinen, vaihtoehtoinen reitti esimerkiksi Vanhan Helsingintien tai Malminkaaren kautta missä on enemmän asukkaita. Myös raitiotien jatketta itään Sunnuntaikorttelien suuntaan pidetään alueen vaikean rakennettavuuden sekä luontoarvojen vuoksi virheellisenä.

Vilppulantien pelätään olevan liian kapea raitioliikenteelle ja sen pelätään aiheuttavan häiriötä sekä melua ja tärinää alueen omakotitalojen asukkaille. Tärinän vaikutuksia läheisten rakennusten kuntoon ei ole selvitetty. Raitiotie tulisi sijoittaa riittävälle etäisyydelle vanhoista pientaloista ja uudisrakennukset tulisi suunnitella ja sijoittaa siten, että ne suojaavat pientaloaluetta liikennemelulta.

Raitiotiepysäkin sijoituksessa tulisi huomioida kasvavat liikennemäärät, liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus.

### **Vastine**

Viikin-Malmin pikaraitiotie on tällä hetkellä yleissuunnitteluvaiheessa eikä siitä ole toteuttamispäätöstä. Maankäytön suunnittelussa kuitenkin varaudutaan pikaraitiotiehen. Samalla varaudutaan myös siihen, miten joukkoliikennedyteet toimivat ennen raitiotien valmistumista. Vaihtoehtoisia reittejä raitiotielle Malmin aseman ympäristössä on tutkittu, mutta kun tavoitteeksi on tarkentunut yhteyden toteuttaminen entisen lentokenttäalueen ja Malmin sairaalan välille Malmin aseman kautta kulkevan Vilppulantien kautta kulkeva linjaus osoittautunut niistä parhaaksi.

Raitiotien toteuttaminen Vilppulantielle tulee olemaan haastavaa monista syistä, mutta uutta rataa tehdessä myös sen haittavaikutuksiin voidaan vaikuttaa.

Raitiotien perustamistavalla voidaan vaikuttaa sen aiheuttamaan meluun ja tärinään, lisäksi meluhäiriötä vähentää suora rata ja matala nopeustaso. Liikenteen ympäristöhäiriöt selvitetään ja otetaan asemakaavoituksessa huomioon. Mahdollisen raitiotieyhteyden jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa on periaatteena, että alueilla, joilla tärinän tai runkoäänen syntyminen on mahdollista, vaimennustarve otetaan huomioon jo raiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Sunnuntaipalstojen alueella uudet Sunnuntaikorttelien rakennukset suojaavat nykyisiä pientaloja raitiotien haittavaikutuksilta.

Liikenneturvallisuus on raitiotien suunnittelussa yksi tärkeimmistä tavoitteista. Risteäminen muun liikenteen kanssa toteutetaan pääsääntöisesti liikennevalo-ohjauksella ja pysäkkien ympäristöjen liikenneturvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Vilppulantien raitioliikenteen on suunniteltu kulkevan autoliikenteen kanssa samalla ajoradalla, jolloin kadun yli on mahdollista toteuttaa turvalliset suojateiden ylityskohdat.

### **Pikitehtaankadun jatkeen suunnitelmat**

Mielipiteissä todetaan, että suunnitteluaineistosta ei käy ilmi, kuinka Pikitehtaankadun jatke itään toteutetaan ja kuinka järjestetään autoliikenne kadun pohjoispuolelle. Puutteellisen aineiston pohjalta ympäristövaikutuksia on vaikea arvioida. Pikitehtaankadun linjaaminen Sunnuntaipalstojen välisen niittyalueen läpi nähdään virheenä.



## Vastine

Kaavaluonnoksen aineistoon sisältyy liikennesuunnitelmaluonnos, josta suunniteltu katuverkko hahmottuu. Pikitehtaankadun jatke itään kuuluu Sunnuntaikortteleiden kaava-alueeseen, jota suunnitellaan samanaikaisesti Pikitehtaankortteleiden kanssa.

## Luontoarvojen huomioiminen, Longinoja

Mielipiteissä todetaan, että alueen luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Luontoa tulisi säästää kaikkialla missä mahdollista Malmin entisen lentokentän alueen viher- ja ulkoilualueiden vähentyessä ja asukasmäärän kasvaessa. Asemakaavan luontokartoitukset ovat kauttaaltaan puutteelliset.

Longinojan ja asuinkortteleiden väliin tulee jättää riittävän leveä puistovyöhyke, jossa tulee huomioida kevyen liikenteen väylä sekä mahdollinen hiihtolatu, joka korvaisi lentokentän ympäriltä poistuvan hiihtoreitin. Longinojan varteen tarvitaan myös riittävän leveä puustoinen puistovyöhyke pohjois-eteläsuuntaiselle ekologiselle yhteydelle. Vihervyöhykkeen tulee olla riittävän leveä eri eläinlajien liikkumiselle sekä lintujen pesimiselle. Vihervyöhykkeen osaksi tulee jättää myös niittyalueita. Pikitehtaankadun pohjoispuolella vyöhykkeen nähdään jäävän maankäyttökaaviossa liian kapeaksi ja rakentamisen vaarantavan Longinojan ekologiset arvot.

Longinojaan laskevat pienet purot tulisi huomioida suunnitelmassa ja niitä tulisi jättää myös luonnontilaisiksi. Longinojan tulvimisriski tulee huomioida hulevesimäärien ja sateiden lisääntyessä. Helsingin kaupungin teettämässä Longinojan hulevesisuunnitelmassa alueelle on suunniteltu puustovyöhykettä Longinojan suojaksi. Jatkosuunnittelussa tulee tehdä yhteistyötä virtavesiasiantuntijoiden ja puroaktiivien kanssa. Longinojan taimenen elinolosuhteet tulee varmistaa.

Pikitehtaankadun ja raitiotien jatke itään Sunnuntaikortteleiden suuntaan nähdään virheellisenä ratkaisuna. Kadun liikennemäärät tulevat olemaan suuret ja alueen esirakentamiskustannukset ovat valtavat. Suunnitelma tuhoaa myös valtavat määrät arvokasta luonnonympäristöä, erityisesti Lentokentänojan ja sen ympäristön metsäalueen. Malmin lentokentän alueen kaavarungon sekä yleiskaavan nähdään olevan näiltä osin vanhentuneita.

## Vastine

Alueen luonto- ja virkistysarvot keskittyvät Longinojan pääuoman varrelle sekä Pekanpuistoon. Molempia kehitetään sekä luonto- että virkistysarvojen näkökulmasta. Helsingin luontotietojärjestelmässä alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Sunnuntaipalstojen länsilaita on nykyisin maisemapeltoa.

Malmin ja Pukinmäen kaupunginosien alueelle on laadittu kymmenvuotiskaudelle 2021–2030 yleisten alueiden suunnitelma (Kaupunkiympäristön julkaisuja 2021:19). Yleisten alueiden suunnitelman taustana on Helsingin kaupungin arvojen ja strategisten tavoitteiden mukainen alueiden kehittäminen sekä yleisten alueiden käytettävyyden, kaupunki- ja maisemakuvan sekä viihtyisyyden parantaminen. Suunnitelmassa nostetaan esiin alueiden erilaiset ominaispiirteet, joita kehitetään, ylläpidetään ja vahvistetaan. Tavoitteena on tukea suunnittelualueen kehitystä sen omista lähtökohdista ja tunnistaa alueen myönteistä kehitystä tukevat toimenpiteet. Longinojan laakso on tunnistettu suunnitelmassa Malmin alueen laajimmaksi ja merkittävimmäksi viheraluekokonaisuudeksi. Longinojan varteen tiivistyy luonto- ja virkistysarvoja sekä maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Suunnitelmassa on useita tavoitteita näiden arvojen vahvistamiseksi ja säilyttämiseksi maankäytön muuttuessa.

Alueen kasvillisuutta on selvitetty vuonna 2020 (Malmin lentokentän ja lähialueiden kasvillisuus selvitys. Enviro Oy 30.11.2020) Sunnuntaipalstojen väliin jäävä alue on pääasiassa peltoa ja entiselle maatalousmaalle kehittyntä metsikköä ja puustoutunutta niittyä. Kasvillisuuden luonnontilaisuus on heikentynyt (1) ja edustavuudeltaan se on arvioitu ei-merkittäväksi (1). Longinojan ja sen reunojen kasvistoon kuuluvat kuvion pohjoisosassa korpikaisla, silmälläpidettävä vankkasara, terttu- ja ranta-alpi, luhtalemmikki, ratamosarpio, rohtoraunioyrtti ja punakoiso. Ojan reunoilla kasvaa monin paikoin tiheä pajukko. Kasvillisuus selvityksessä tunnistettiin alueelta jonkin verran vieraslajistoa, kuten kanadanniiskua, rohtoraunioyrttiä, valkokarhunköynnöstä, komealupiinia ja jättipalsamia.

Alueen linnustoa on selvitetty vuonna 2003 (Malmin lentokenttäalueen linnustose selvitys. Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 24.11.2003) Umpeenkasvavien niittyjen ja avoimen viljelysmaiseman muodostaman kokonaisuuden linnusto on monilajinen mutta tavanomainen valikoima sekä avoimen viljelysmaan lajistoa, että lehtevien metsien vaateliaampaa lajistoa. Teollisuusalueiden linnusto todettiin suhteellisen köyhäksi ja pientaloasutuksen linnusto puolestaan osoittautui runsaaksi. Linnustose selvitystä on päivitetty vuonna 2015 (Malmin lentokentän ja sitä ympäröivien alueiden pesimälinnustose selvitys. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 15.9.2015) Suunnittelualueelta ei löydetty uhanalaisia, silmälläpidettäviä tai direktiivilajien reviierejä.

Alueen huomionarvoisia perhoslajeja on selvitetty vuonna 2016 (Helsingin Malmin lentokentän alueen huomionarvoisten perhoslajien selvityksiä vuonna 2016. Faunatica Oy, 2016), mutta suunnittelualueelta niitä ei löytynyt. Selvitystä päivitettiin vuonna 2017 (Helsingin Malmin lentokentän alueen huomionarvoisten perhoslajien esiintymisse selvityksiä vuonna 2017. Faunatica Oy, 2017), mutta perhosia ei tuolloinkaan löytynyt.

Malminkentän alueelle suunnitellaan kattava viher- ja puistoalueiden verkosto alueen kaavarungon mukaisesti.

Longinoja on keskeinen alueen suunnittelussa. Longinoja reuna-alueeseen kuuluu Sunnuntaikortteleiden kaava-alueeseen mutta suunnittelua tehdään yhdessä. Tarkemmat puistoalueen suunnitteluratkaisut esitetään Sunnuntaikortteleiden kaava-aineistossa. Longinojan varren toimintojen, tulvasuojauksen sekä ekologisten arvojen tilantarve tarkentuu Pikitehtaankortteleiden ja Sunnuntaikortteleiden kaava-alueiden yhteisessä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa, jonka pohjalta puistoalueen mitoitusta ja suunnitelmaa tarkennetaan kaavaehdotusvaiheeseen.

Longinojan vesistöön liittyviä luontoarvoja on selvitetty muun muassa vesihuoltoon liittyvien selvitysten ja suunnitelmien yhteydessä (Longinojan valuma-alue selvitys, Sitowise Oy, 2019). Vireillä olevien ja ennakoitujen asemakaava-alueiden osalta on selvitetty purojen eliöstöä ja luonnontilaisuutta (Helsingin Longinojan sivu-uomien luontoselvitys 2021. Ympäristötutkimus Yrjölä O. 2021 ja Longinojanpääuoman ja sivu-uomien kalasto- ja pohjaeläin selvitys kaavoitettavilla alueilla syksyllä 2021, Kala- ja vesitutkimus Oy. 2021). Tulevissa maaperää ja huilvesiä koskevissa selvityksissä huomioidaan pohjaveden ja Longinojan vedenlaadun seuranta. Rakentamisen aikaisten vesien hallintaan liittyvä vesien seurantaohjelma on käynnistynyt vuonna 2021.

Olennaista Longinojan vedenlaadun huomioimisessa on, että työmaavedet pidetään hallinnassa. Vesienhallinnassa noudatetaan Helsingin kaupungin työmaavesiohjetta, jossa määritellään, miten erilaisilla työmailla syntyvien vesien poistamisessa tulee menetellä, jotta vesistä ja niiden sisältämistä haitta-aineista tai ominaisuuksista ei aiheudu haittaa vesistöille tai muulle ympäristölle tai rakenteille.

Suunnitelman ympäristövaikutusten arviointeja täydennetään suunnittelun tarkentuessa.

Pikitehtaankadun sekä pikaraitiotien linjausta suunnitellaan yleiskaavan sekä Malmin kaavarungon pohjalta. Pikitehtaankadun jatke itään kuuluu Pikitehtaankortteleiden kaava-alueeseen ja sen tarkempia ratkaisuja ja vaikutuksia alueen luonnonympäristöön selvitetään Sunnuntaikortteleiden kaava-aineistossa.

### **Lintujen huomioiminen**

Mielipiteissä on ilmaistu huoli uudisrakentamisen lasipintojen sekä erityisesti viheryhteyksien kohdalla olevien raitioliikenteen kaapeleiden vaarallisuus linnuille. Valosaaste tulisi estää.

### **Vastine**

Suunniteltu rakentaminen on tavanomaista asuinrakentamista kaupunkialueella eikä aiheuta erityistä vaaraa linnuille. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa. Valaistuksen ja raitioliikenteen teknisten järjestelyiden ratkaisut tehdään tarkemmissa suunnitteluvaiheissa.

---

## **Pekanpuisto**

Mielipiteissä esitetään, että entisen päiväkodin tontti pihoineen ja viereinen hiekkakenttä tulisi liittää osaksi Pekanpuistoa. Puistoa kehitettäessä tulisi sen harvoja täysikokoisia puita pyrkiä säästämään.

## **Vastine**

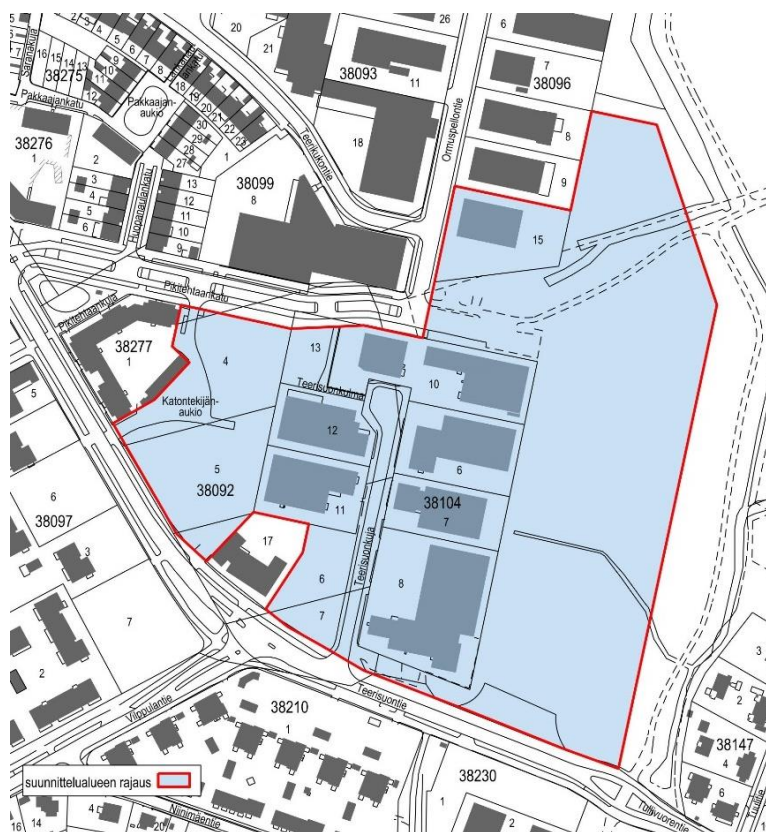
Osa entisen, nyt jo puretun, päiväkodin tontista on suunniteltu liitettäväksi Pekanpuistoon. Näin Pekanpuisto ja viereinen hiekkakentän alue kytkeytyvät paremmin yhdeksi puistokokonaisuudeksi.

Pekanpuiston kehittäminen nähdään tärkeänä osana alueen täydennysrakentamista ja Malmin kaupunki uudistushanketta. Tavoitteena on vihreä puistokokonaisuus, jossa suunnittelun yhtenä lähtökohtana on nykyisen puuston säilyttäminen. Puiston suunnittelua tarkennetaan kaavaprosessin edetessä ja myöhemmin tarkemmassa puistosuunnittelussa.

## **Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo 16.5.–6.6.2022**

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen Pikitehtaankortteleiden kaava-alue jaettiin kahteen osaan. Tässä vuorovaikutusraportissa vastataan asemakaavaluonnoksen ja sitä seuraavien kaavavaiheiden palautteesta ainoastaan Teerisuontien ja Tullivuorentien itä- ja pohjoispuolta sekä alueen suunnittelua yleisesti koskeviin huomautuksiin. Teerisuontien ja Tullivuorentien etelä- ja länsipuolen alueiden suunnittelu jatkuu luonnosvaiheessa esitetyn ratkaisun pohjalta omana kaavaprosessinaan.

---



Kuva 2. Kaavaehdotusvaiheen suunnittelualan rajaus.

## Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat joukkoliikenteen sekä kunnallistekniikan järjestelyihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueelle laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma, jonka pohjalta asemakaavaan on merkitty tarvittavat kaavamerkinnot ja tilavaraukset.

Luonnosaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

## Vastineet viranomaisten kannanottoihin

### Joukkoliikenteen järjestelyt

Tullivuorentielle, joka on paikallinen kokoojaku, ajoratapysäkkien pidentäminen olisi mahdollista, mutta Tattariharjuntien suuntaan kulkevan linja-auton pysäkki jouduttaisiin siirtämään huonompaan paikkaan kauemmaksi Vanhanradanaukiosta. Viikin-Malmin-pikaraitiotien yleissuunnitteluun liittyen HSL on tehnyt alustavan luonnoksen alueen bussireiteistä, ja luonnoksessa Tullivuorentielle on merkitty vain yksi bussi-

linja, joka ei edellytä kahden linja-auton pysäkkimitoitusta. Siksi Tullivuorentien pysäkit on jätetty liikennesuunnitelmassa ennalleen. Pysäkkien pidentämistä voi vielä harkita uudelleen katusuunnitteluvaiheessa tai myöhemminkin tarpeen vaatiessa.

Pikitehtaankatu tulee olemaan alueellinen kokoojakatu, minkä vuoksi linja-autopysäkit sijoitetaan pysäkkisyvennykseen. Pikitehtaankadulle HSL on kaavaillut useita bussilinjoja, mutta korttelivälit ovat niin lyhyitä (60–70 m), ettei risteysten välille mahdu kahden linja-auton mitoitusohjeen mukaisia 36 m pitkiä pysäkkejä pysäkkisyvennyksiin. Jatkosuunnittelussa voidaan vielä tutkia, olisiko noin 27 metriä pitkillä pysäkeillä mahdollista helpottaa linja-autoliikenteen sujuvuutta verrattuna 18 metriä pitkiin yhden linja-auton pysäkkeihin.

### **Vesijohto- ja jätevesiviemärit sekä pumppaamo**

Pikitehtaan asemakaava-alueelle on valmistumassa Pikitehtaan- ja Sunnuntaikortteleiden kunnallistekninen yleissuunnitelma, joka sisältää mm. vesihuollon ja tasauksen yleissuunnitelmat.

Vanha jätevesipumppaamo Ormuspellontie 21 kohdalla säilytetään ja sille tulee pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteutuksessa varata riittävä tilanvaraus toiminnan ja huoltotöiden turvaamiseksi. Ormuspellontieltä tulee LPA-tontin pysäköintirakennukseen suunnitella ovet huollon pääsyä varten.

Katontekijänaukion viereisen korttelin alle sekä Teerisuonkulmalla jäävät johtolinjat tullaan suunnittelemaan ja siirtämään uudelle aukiolle ja uudelle katulinjalle. Suunnittelun yhteydessä esitetään johtosiirroista aiheutuvat rakentamiskustannukset.

Alueelle on suunniteltu uusia hulevesiviemäreitä katujen kuivatusta varten. Hulevedet laskevat Longinojaan. Imeytys maahan ei ole mahdollista maaperäolosuhteiden ja sekä alueellisen korkean pohjaveden takia.

Johtokujat on merkitty kaavakarttaan.

### **Sähköverkko ja alueellinen jakelumuuntamo**

Tullivuorenkatu 20 jakelumuuntamoon johtavat kaapelit, jotka jäävät uuden korttelialueen alle tullaan siirtämään katualueelle.

Longinojanpuistoon, Sunnuntaikortteleiden asemakaava-alueelle osoitetaan tila uudelle muuntamorakennukselle.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat alueen täydennysrakentamiseen, sen ilmeeseen, mittakaavaan ja sijoittumiseen, liikenteen ratkaisuihin sekä puisto- ja viheralueisiin ja luontoarvojen huomioimiseen. Mielipiteet on otettu huomioon

kaavoitustyössä siten, että suunnitelman hyvinä pidettyjä piirteitä on vahvistettu, kerroslukumääriä on paikoin vähennetty, Pikitehtaankadun pohjoispuolista korttelialuetta on pienennetty ja puistoaluetta laajennettu sekä kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

## **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

### **Alueen täydennysrakentaminen**

Mielipiteissä pidetään hyvänä joutomaiden ja alueen tyhjien tonttien hyödyntämistä täydennysrakentamiseen. Mielipiteissä kannatetaan myös alueen profiilin nostamista uudisrakentamisella, sillä alueen ilme koetaan nykyisellään kulahtaneeksi ja tontit tehottomiksi. Myös niittyalueen rakentaminen nähdään suositeltavana sen sijaan, että rakennettaisiin metsäisille alueille. Pikitehtaankadun pohjoispuolella rakentamisen nähdään ulottuvan liian pitkälle pohjoiseen. Olisi myös tärkeää, että alueen kaupunkirakennetta tarkasteltaisiin osana laajempaa kokonaisuutta.

### **Vastine**

Suunnittelun lähtökohtana on ollut hyödyntää täydennysrakentamiseen mahdollisimman laajasti tyhjiä tontteja, pysäköintialueita sekä ylileiveitä katualueita tai niiden varauksia. Kaavaratkaisussa on pyritty monimuotoiseen uudisrakentamiseen, joka mahdollistaa erilaiset asuntoratkaisut. Nämä monipuolistaisivat entisestään alueen asuntotarjontaa. Uudisrakentamisen ilmettä ja laatutasoa ohjataan useilla kaavamääräyksillä. Täydennysrakentamisen ja syntyvien uusien ulkotilojen tavoitteena on korkeatasoinen kaupunkiympäristö.

Pikitehtaankadun pohjoispuolisesta korttelista 38370 on poistettu pohjoisin tontti ja jäljelle jääneitä on kavennettu niin, että tonttien etäisyys Longinojaan on pienimmillään samansuuruinen kuin Tullivuorentien eteläpuolella sijaitsevilla kerrostaloilla, noin 30 metriä.

Pikitehtaankortteleiden aluetta on tarkasteltu osana laajempaa kokonaisuutta Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa sekä Malmin lentokentän alueen kaavarungossa. Näissä Pikitehtaankortteleiden alue Malmin keskustan ja Malminkentän välillä todettiin hyväksi sijainniksi joukkoliikennepysäkeille sekä paikalliselle palveluiden keskittymälle. Longinojan varren laaja puistokokonaisuus taas on tunnistettu Malmin alueen laajimmaksi ja merkittävimmäksi viheraluekokonaisuudeksi. Puistoa kehitetään niin virkistykseen kuin ekologisena yhteytenäkin. Pikitehtaankortteleiden kaavaratkaisu noudattaa näitä suunnittelun lähtökohtia.

Ks. myös aiemmat vastineet mielipiteisiin *Alueen täydennysrakentaminen*.

---

## Suunnitteluratkaisu

Mielipiteissä suunnitelman positiivisena piirteenä nähdään nykyisen rakennuskannan mittakaavan ja moninaisuuden huomioiminen. Toisaalta nähdään, että rakentaminen tulisi pysyä matalaprofiilisena ja esikaupunkiin sopivana. Liian tiivis urbaani kaupunkirakenne nähdään teennäisenä eikä sen nähdä sopivan alueelle ja maisemaan. Se riitelee ympäristön luonteen kanssa, eikä ole mitään asukkaat esikaupunkiympäristöltä odottavat.

Mielipiteissä esitetään myös, että talot sijoitettaisiin väljemmin ja ne olisivat matalampia. Näin piha-alueet olisivat aurinkoisempia ja asuntoihin avautuisivat maisemat paremmin. Rakentaminen tulisi olla korkeintaan viisikerroksista. Erityisesti jotkin kaava-alueen itäosan seitsemänkerroksiset rakennukset nähdään liian korkeina. Mielipiteissä esitetään myös, että jos uudisrakennusten korkeus ei vaihtelisi niin paljon, alueen ilme olisi rauhallisempi. Longinojan puoleisen reunan matalampia rakennuksia pidetään hyvänä.

Mielipiteissä toivotaan myös uudisrakennusten asuntojen olevan suurempia kuin mitä nykyisin rakennetaan.

## Vastine

Suunnittelun lähtökohtana on ollut, että uudisrakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ja ilmeeltään ympäristön olemassa olevaan, moni-ilmeiseen rakennuskantaan. Tästä lähtökohdasta syntyy luontevasti eriluonteisia alueita, jotka täydentävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Mittakaavaltaan nykyisestä selvimmin poikkeaa Vanhanradanaukion ympäristö. Korkeammalla ja tehokkaammalla rakentamisella on haluttu myös kaupunkikuvallisesti tukea aukion roolia kaupunkirakenteen solmukohtana. Samalla koko alue saa reunoilta kohti aukiota portaittain kohoavan silhuetin. Kerroslukumääriä on suunnittelun tarkentumisen myötä muutettu useassa korttelissa. Paikoin rakentamista on madallettu kaavaluonnosvaiheesta. Rakennusten visuaalista kokoa pyritään pienentämään myös maantasokerroksen ja kattokerroksen suunnittelua ohjaavilla kaavamääräyksillä.

Suunnitteluratkaisussa uusien asuintonttien kohdalla on pyritty kohtuullisen korkeaan tehokkuuteen. Tonttialueiden tehokkaan hyödyntämisen vastapainoksi viheralueet pystytään säilyttämään mahdollisimman suurina.

Kaupungin tonteilla asuntojen kokoa ohjataan tontinluovutuksen yhteydessä. Tavoitteena on myös asuntokokojen puolesta monipuolinen asuntojakauma.



## **Kaupunkikuva, julkiset ulkotilat**

Mielipiteissä todetaan, että hyvää suunnitelmassa on asemakaavan tavoite Vanhanradanaukion korkeatasoisesta kaupunkitilasta sekä laadukkaasta kaupunkiympäristöstä yleisemminkin. Positiivisina piirteinä nähdään myös viherkatot sekä maanvaraiset pihat. Niittyalueen biotoopin väheneminen tulisi kompensoida viherkatoilla ja puistoalueiden parantamisella.

### **Vastine**

Vanhanradanaukion suunnittelun tavoitteita on tarkennettu kaavamääräyksin. Tavoitteena on vihreä ja monimuotoinen aukio, josta muodostuisi tunnistettava ja elävä kaupunkitila alueen asukkaille. Tarkemmin katutilojen ja aukoiden ratkaisut määritellään alueen katusuunnitelussa.

Piha-alueiden istuttamisesta on lisätty kaavakarttaan määräys: Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelu-alueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Tasakattoisten rakennusten kattopintojen käytöstä on lisätty kaavakarttaan määräys: Tasakattoisissa rakennuksissa kattopintojen on pääosin oltava viherkattoa, terassia tai aurinkopaneelien/-keräimien käytössä.

Ks. myös aiemmat vastineet mielipiteisiin *Kaupunkitilat ja jalankulku*.

### **Liikenne**

Mielipiteissä todetaan, että havainnekuva on puutteellinen koska siitä ei käy ilmi Pikitehtaankadun ylitys Longinojan kohdalla. Ylitys on suunniteltava huolellisesti ja kadun yli tulisi suunnitella myös valo-ohjattu ylitys esimerkiksi Huopakatonkujan kohdalle. Pikitehtaankadun ja Ormuspeltonraitien risteyskohta on suunniteltava huolella, jotta jyrkkä risteys on turvallinen kaikille kulkijoille. Kortteli 38370 tulee suunnitella niin, että se estää mahdollisimman vähän jalankulkua puistoalueille.

### **Vastine**

Pikitehtaankadulle on suunniteltu kadunylityspaikka Longinojan varren ulkoilureitin kohdalle. Ylitys sijoittuu kaava-alueen itäpuolelle ja esitetään tarkemmin Sunnuntaikortteleiden kaava-aineistossa. Suunnittelun aikana tutkittiin myös ratkaisua Longinojan varren ulkoilureitin johtamiseksi Pikitehtaankadun ali. Alitus olisi kuitenkin nostanut sillan huomattavasti korkeammaksi ja hallitsevaksi Longinojanpuiston maisemassa.

Lähin esteetön suojatie on esitetty suunnitelmassa Huopakatonkujan itäpuolelle, noin 90 metrin etäisyydelle ulkoilutien ylityspaikasta. Suojatielle ei ole esitetty liikennevaloja, koska Huopakatonkuja on pihakatu, jolla on vain vähän liikennettä, ja koska kadun ylittäminen tapahtuu suojatietä pitkin turvallisesti yksi ajosuunta kerrallaan.

Pikitehtaankadun ja Ormuspellonraitien risteyskohta ohjataan raitiotievaloilla, jotka katkaisevat Pikitehtaankadun etelän puoleisen ajoradan ajoneuvoliikenteen aina, kun raitiovaunu lähestyy risteystä.

Suunnitteluratkaisu mahdollistaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden varsin vapaan liikkumisen Huopakatonkujan ja Longinojanpuiston välillä. Myös korttelin 38370 läpi on suunniteltu kolme yleiselle jalankululle ja pyöräliikenteelle osoitettua kulkureittiä, joilla huoltoajo sallitaan.

### **Luontoarvojen huomioiminen, Longinoja**

Mielipiteissä toivotaan luonnon jättämistä asuinalueiden välille ja tuodaan esiin huoli, että kaikki peltoalueet rakennetaan täyteen ja luonto korvataan viherkatoilla. Luontoa on jo tuhottu alueen läheisyydessä Malminkentällä ja liito-oravien elinalueilla. Toisaalta mielipiteissä kiitetään puistoalueen jättämistä Longinojan varteen pohjoiseteläsuuntaisena virkistysyhteytenä ja positiivisina piirteinä nostetaan esiin tavoitteet viheralueiden vehreydestä ja täysikasvuisten puiden säilyttämisestä. Longinojan varren puistoalueiden huolellisen suunnittelun merkitystä korostetaan mielipiteissä.

Niittyalueen tärkeys biotooppina pölyttäjille nostetaan esiin mielipiteissä. Avoimen peltoalueen vähenemistä tulisi kompensoida viherkatoilla tai tulevien puistoalueiden laadun parantamisella.

Mielipiteissä todetaan, että suunnitteluaineistosta saa kuvan, että alueella ei juurikaan ole luontoarvoja, vaikka se on luonnontilaista niittyä, ja sitä hyödyntävät monet lajit. Alueen luontoarvot tulisi tuoda esille kaava-aineistossa, vaikka alueella ei olekaan havaittu uhanalaisia lajeja. Tältä osin suunnitteluaineisto on puutteellinen ja antaa virheellisen kuvan alueen luontoarvoista.

Pikitehtaankadun pohjoispuolella on nykyisen puron kohdalla alueen perhoselvityksen (Faunatica Oy, 2016) mukaan jalavikkoja. Perhoselvityksessä todetaan, että näiden jalavikkojen huomiointi kaavoituksessa ja mahdollinen säästäminen olisi suositeltavaa. Jalavikot tukevat monien perhoslajien selviytymistä. Nyt kaikki jalavikot tulevat kaavan perusteella tuhoutumaan.

Mielipiteissä todetaan, että Longinojan tulva-alueiden huomiointi suunnittelussa on hyvä asia. Alueella virtaa kaksi Longinojaan johtavaa pientä puroa, eikä näistä ole mitään mainintaa suunnitteluaineistossa. Purojen säilyttäminen osana kaupunkirakennetta olisi toivottavaa.

Lisäksi suunnitteluaineistossa ei tuoda tarpeeksi selvästi esille kaava-alueen maisemallista luonnetta, vaikka siinä todetaankin, että kaavalla on vaikutuksia Longinojan puiston maisemaan.

### **Vastine**

Longinojan varren laaja puistokokonaisuus taas on tunnustettu Malmin alueen laajimmaksi ja merkittävimmäksi viheraluekokonaisuudeksi. Sitä

---

kehitetään niin virkistykseen kuin ekologisten verkostojen näkökulmasta. Myös avoimia niittyalueita säilyy osana puistoa. Kaavamääräysiin on lisätty kaavamääräys: VP-alue tulee säilyttää maisemaltaan avoimen. Alueelle tulee sijoittaa hyönteisten elinympäristöksi soveltuvia niittyalueita. Tämä toimii lähtökohtana puiston jatkosuunnittelulle. Suurin osa Longinojan varren puistoalueesta sekä Longinojan uoma kuuluvat Sunnuntaikortteleiden kaava-alueeseen. Longinojan uoman varsi säilytetään luonnontilaisena ja puustoisena. Puustoista vyöhykettä kehitetään ja täydennetään liito-oravien puutoisena yhteytenä.

Pikitehtaankadun pohjoispuolisesta korttelista 38370 on kaavaluonnosvaiheen jälkeen jatkosuunnittelussa poistettu pohjoisin tontti ja jäljelle jääneitä on kavennettu niin, että tonttien etäisyys Longinojaan on pienimmillään samansuuruinen kuin Tullivuorentien eteläpuolella sijaitsevilla kerrostaloilla, noin 30 metriä.

Kaava-alueeseen kuuluvat olemassa olevat pienet purot ja niiden ympäristöt on huomioitu kaava-aineistossa. Molempien purojen kasvillisuusarvoja on tutkittu kasvillisuusselvityksessä (Enviro Oy, 2020) ja Longinojan sivu-uomien luontoselvityksessä (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2021). Perhoselvityksen (Faunatica, 2016) mukaan pohjoisemman puron jalavikon, jonka laajuus pääosin painottuu Longinojan pääuoman varteen, huomiointi kaavoituksessa ja säästäminen mahdollisuuksien mukaan on suositeltavaa.

Selvitysten mukaan purojen ympäristöistä ei ole havaittu uhanalaisia eläinlajeja. Longinojan pääuomaa lukuun ottamatta pienten sivu-uomapurojen varsilla luonnontila on heikentynyt ja edustavuus ei ole merkittävä. Merkittävimmät maisemalliset arvot liittyvät Longinojan pääuomaan. Puroja ympäröivät alueet eivät ole luonnontilaisia, vaan kaupungin ylläpitämiä maisemaniittyjä, joissa ei ole todettu huomioonotettavia tai merkittäviä eläinlajeja.

Kyseinen jalavikko sijaitsee pääosin Longinojan pääuoman varrella, joka painottuu viereiselle vireillä olevalla Sunnuntaikortteleiden kaava-alueella. Pikitehtaankortteleiden kaavaa on muutettu siten, että puistoaluetta on laajennettu pohjoisosassa ja puistoalueelle on lisätty kaavaehdotuksessa määräys, joka edistää alueen luonto- ja maisema-arvoja: Avoin/puoliavoin luonne kasvullisena ja niittymäisenä alueena tulee säilyttää. Sunnuntaikortteleiden asemakaavaluonnoksessa Longinojan pääuoman varsi säilyy pääosin ennallaan ja luontoselvityksissä havaittuja luontoarvoja pyritään huomioimaan suunnittelussa. Jalavien säästäminen on todennäköistä, toki luonnonhoidollisia toimenpiteitä täytyy ajoittain tehdä. Longinojan pääuoman varrelle on huomioitu liito-oravan liikkumisreitti, joka varmistaa ympäristön säilymisen ja kehittämisen puustoisena. Tällöin myös luodaan kokonaisuutena parempia elinympäristöjä hyönteislajeille.

Pienten sivu-uomapurojen merkitys liittyy oleellisemmin hulevesien ohjaamiseen kaava-alueella, jota on tutkittu kunnallisteknisessä yleis-

suunnitelmassa. Purojen uusia luonnonmukaisia puro-osuuksia voidaan tutkia jatkosuunnittelussa puistoalueille. Sen sijaan rakennetuilla alueilla hulevesiä voidaan tutkia johdettavan pintauomana rakenteellisesti osana kaupunkirakennetta jatkosuunnittelun keinoin.

Maisemallinen muutos: Rakentaminen muuttaa maisemaa, Longinojan reunan puisto saa rakennetumman reunan ja avoin peltomainen alue vähenee. Puiston varteen suunniteltu rakentaminen on matalampaa niin, että kerroslukumäärät kasvavat kauemmas puiston reunasta mentäessä.

Ks. myös aiemmat vastineet mielipiteisiin *Luontoarvojen huomioiminen, Longinoja*.

### **Lintujen huomioiminen**

Mielipiteissä on ilmaistu huoli lasipintojen, myös tavanomaisten ikkunoiden aiheuttamasta vaarasta linnuille.

### **Vastine**

Lintujen törmäämistä lasipintoihin voidaan pyrkiä ehkäisemään monin keinoin. Mahdollisia keinoja ovat esimerkiksi lasien himmentäminen osittain heijastamattomiksi tai sisältä tulevan valon voimakkuuden ja määrän vähentäminen. Myös esimerkiksi lasipinnan pystykuviointi tai ultraviolettisäteilyä heijastava lasipinnoite voivat vähentää lintujen päiväaikaisia törmäyksiä. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa. Kaavamääräyksissä rakennusten julkisivumateriaaleiksi määrätään tiili, rappaus tai puu. Kaavalla ei ohjata laajojen lasipintojen ja lasisten julkisivumateriaalien käyttöön.

Ks. myös aiemmat vastineet mielipiteisiin *Lintujen huomioiminen*.

## **Yhteenveto asukastilaisuudesta 24.5.2022**

Asukastilaisuus järjestettiin verkkotapahtumana, jossa alueen suunnitelmia esiteltiin. Tapahtumassa sai esittää kysymyksiä, joihin vastattiin tilaisuuden aikana. Tilaisuuden tallenne oli katsottavissa kahden viikon ajan Helsingin kaupunkiympäristön Youtube-kanavalla.

## **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.9.–11.10.2022**

### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puurakentamisen edistämiseen, liikenteen ratkaisuihin ja meluntorjuntaan, alueen maaperään, puistoalueen reitistöihin ja puroihin sekä lintujen huomioimiseen.

## Vastineet aihepiireittäin

### Puurakentaminen

Mielipiteissä toivotaan kaavamääräyksiin tavoitteiden asettamista puurakentamiselle sen ekologisten hyötyjen ja alueelle sopivuuden vuoksi.

### Vastine

Kaavamääräyksissä määrätään, että rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhoilua. Tavoitteena on ilmeeltään ja materiaaleiltaan monimuotoinen alue. Kaavamääräyksissä määrätään, että asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava. Rakentamisen ekologisuutta ja hiilineutraaliutta ohjataan tarkemmin tontinluovutuksen ja edelleen rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tavoitteiden asettaminen on tällöin kaavamääräyksillä tapahtuvaa ohjaamista joustavampaa ja siinä pystytään paremmin ottamaan huomioon ajan kuluessa kehittyvät rakennusmateriaalit ja tekniset ratkaisut.

### Liikenne

Mielipiteissä esitetään huoli Tullivuorentien liikenteen sujuvuudesta pysäköintitalon sisäänajon kohdalla.

### Vastine

Tullivuorentien nykyinen moottoriajoneuvoliikenteen määrä on noin 4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja liikennemäärä kasvaa aluksi täydennysrakentamisen seurauksena noin 1 000 ajoneuvolla vuorokaudessa. Tämä tarkoittaa käytännössä, että liikenteen vilkkaimpina aikoina moottoriajoneuvoja voi kulkea enimmillään noin kymmenen ajoneuvoa minuutissa molempiin suuntiin yhteensä. Ajoneuvojen väliin jää näin ollen riittävästi tilaa pysäköintitalon liittymässä kääntymiseen ja vaikutukset liikenteen sujuvuuteen jäävät pieniksi. Myöhemmin, kun Pikitehtaankadun ja Ilmasillantien yhdessä muodostama alueellinen kokoojkatu valmistuu, Tullivuorentien liikennemäärä pienenee ja liikenteen häiriötkin vähenevät entisestään pysäköintitalon sisäänajon kohdalla.

### Meluntorjunta

Mielipiteissä esitetään, että pikaraitiotien meluvaikutukset kauemmaksi ympäristöön, olemassa oleviin rakennuksiin ja ympäröiviin puistoalueisiin, tulisi vielä tarkistaa. Kaava-aineiston perusteella melutaso alueella kasvaa, mikä haittaa Longinojan varren puistovyöhykkeen käyttämistä virkistytymiseen.

---

## **Vastine**

Asemakaavavaiheen suunnittelussa on tunnistettu alueelle suunnitellun liikenteen aiheuttamat keskeiset meluvaikutukset ja ne on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Kaavavalmistelun yhteydessä tehtyjen melutarkastelujen perusteella voidaan arvioida, että kaava-alueella sijaitsevan Pikitehtaankadun raitiotieliikenteestä ei kohdistu olemassa olevalle rakennuskannalle merkittävää melua. Raitiotien jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin edelleen tehtäväksi laajempaa meluarviointia, jonka perusteella voidaan tehdä myös mahdollisesti tarvittavaa tarkempaa meluntorjuntasuunnittelua. Lisäksi Malmin entisen lentokenttäalueen ja sen lähiympäristön tulevissa asemakaavoissa on myös mahdollista vähentää liikennemelun leviämistä olemassa oleville sekä suunnitelluille asuin- ja virkistysalueille katualueen lähiympäristöön sijoittuvalla masoittelulla.

## **Maaperätutkimukset**

Mielipiteissä kysytään, onko alueen maaperäolosuhteet kauttaaltaan tutkittu.

## **Vastine**

Alueen maaperää on tutkittu sekä rakennettavuuden arviointiin käytettävien pohjatutkimuksin että maaperän pilaantuneisuutta arvioivin haitta-ainetutkimuksin. Pohjatutkimustieto on arvioitu suunnittelutarkkuuteen riittäväksi. Maaperän haitta-aineita on tutkittu lisää asemakaavoituksen aikana. Tiedot on liitetty asemakaava-aineistoon. Maaperätietoja tarkennetaan jatkosuunnittelussa tarpeen mukaan.

## **Longinojanpuisto**

Mielipiteissä todetaan, että kaavakartassa on esitetty tarpeettoman monia puistoreittejä Longinojanpuistoon, jotka rikkovat niittyalueen yhtenäisyyttä. Reittien suuntausta voisi myös tarkistaa.

Longinojaan johtavien kahden purojen säilyttäminen nähdään tärkeäksi sekä Longinojan ekosysteemin, että kaupunkiympäristön ilmeen kannalta.

## **Vastine**

Kaavakartassa esitetyt puistoreitit ovat ohjeellisia. Suurelta osin Longinojan varren puistoalue kuuluu Sunnuntaikortteleiden asemakaavaan, joka on valmistelussa. Reittien tarve ja sijoitus suunnitellaan tarkemmin puistosuunnittelussa, joka tehdään yhtenäisesti koko puistoalueelle.

Hulevedet johdetaan rakennetulla alueella Longinojan suuntaan osin putkitettuina ja osin pintavaluntana. Ratkaisut tarkentuvat katualueiden suunnittelun yhteydessä. Hulevesien hallitulla poisjohtamisella välte-

tään taajamatulvien esiintymistä tasaisella alueella. Longinojan puistoon on kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa merkitty tilavaraukset maanpäällisille hulevesien viivytysalueille. Nämä sijoittuvat Sunnuntaikortteleiden kaava-alueelle, jossa ne merkitään myös kaavakarttaan ohjeellisina merkintöinä. Ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Ks. myös aiemmat vastineet mielipiteisiin *Luontoarvojen huomioiminen, Longinoja*.

### **Lintujen huomioiminen**

Mielipiteissä on ilmaistu huoli lasipintojen aiheuttamasta vaarasta linnuille sekä tarve kolopesijälintujen pesäpaikoille.

### **Vastine**

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys ” Rakennusten julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkuisia, yhtenäisiä lasipintoja, eikä rakennuksia tule valaista ympäröivää aluetta kirkkaammin.”. Määräys ohjaa asuntorakentamisessa erityisesti lasitettujen parvekkeiden suunnittelua. Asemakaavan muutosprosessin jälkeen kaupunkiluonnon monimuotoisuutta voidaan edistää tontin jatkosuunnittelussa ja käytössä esimerkiksi pihasuunnittelulla ja kasvivalinnoilla, pölyttäjiä ja perhosia houkuttelevilla rakenteilla sekä muistutuksessa mainittujen lintujen ja lepakoiden pesäpaikkojen rakentamisella. Näistä ei kuitenkaan määrätä kaavassa. Alueen kokonaisuuden suunnittelussa on huomioitu myös, että alueelle jää runsaasti viheraluetta, joilta löytyy myös mahdollisuuksia lintujen pesimiselle.

Ks. myös aiemmat vastineet mielipiteisiin *Lintujen huomioiminen*.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat joukkoliikenteen järjestelyihin, meluntorjuntaan, hule- ja tulvavesien käsittelyyn sekä kunnallistekniikan ja jätehuollon järjestelyihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- 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.

---

## Vastineet lausuntoihin

### Kunnallistekniikan järjestelyt

Korttelissa 38096 LPA-alueelle sijoittuvaksi suunnitellun pumppaamon et-alueen merkintää on sijainnin osalta muutettu ohjeelliseksi: "Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala pumppaamo varten, sijainti ohjeellinen. Pumppaamon huollolle tulee varata tilavaraus." Merkinnällä varmistetaan riittävä ja toiminnallisuudeltaan soveltuva tila pumppaamolle.

Pikitehtaankorttelien kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sitowise, 28.10.2022) on liitetty asemakaavan aineistoon.

### Joukkoliikenteen järjestelyt

Pikitehtaankadulle on suunniteltu 27 metriä pitkät linja-autopysäkit, jotka palvelevat linja-autoliikennettä paremmin kuin 18 metriä pitkät yhden linja-auton pysäkit.

Runkopuut rajoittavat vain vähän näkemäalueita, eikä niistä aiheudu merkittävää liikenneturvallisuusriskiä suojateiden kohdalle. Pikitehtaankadulla kadunvarsipysäköinti rajoittaa näkemäaluetta enemmän kuin puut, mutta pysäkkikatokselta voi havaita lähestyvän bussin yli 80 metrin etäisyydeltä silloinkin, kun lähimmät pysäköintipaikat ovat käytössä.

Ormuspellonraitio on joukkoliikennekatu, jolla pollarit erottavat raitiotien ajouran jalankulkijoista ja viestivät tavanomaisesta poikkeavasta liikennenympäristöstä. Kaikki risteävä liikenne on liikennesääntöjen mukaisesti väistämisvelvollista raitioliikenteeseen nähden, mutta varoitusmerkkien tarpeellisuutta joukkoliikennekadun risteyksissä tulee silti harkita liikenteen ohjaussuunnittelun yhteydessä.

Vanhanradanaukion jatkosuunnittelussa voidaan ottaa huomioon mahdollisen kaupunkipyöräaseman vaatima tilavaraus, mutta kaupunkipyöräasemien lopulliset paikat määräytyvät vasta niiden verkostosuunnittelun yhteydessä.

### Meluntorjunta

Liikenteen aiheuttamille enimmäisäänitasoille ei ole annettu suunnitelua ohjaavia sitovia ohje- tai raja-arvoja, vaan ensisijainen mitoitusperuste julkisivujen ääneneristävyysvaatimusten määrittämiseksi ovat melutason ohjearvoihin (VNp 993/1992) verrannolliset keskiäänitasot. Tästä huolimatta suunniteltujen rakennusten julkisivujen ääneneristykseen mitoituksessa on otettu huomioon raitiotieliikenteen laskennalliset enimmäisäänitasot, jotka ovat paikallisesti suurimmillaan Ormuspellonraitien varrella noin 80 dB. Suurimmat keski- ja enimmäisäänitasot kohdistuvat rakennusten kadunpuoleisten julkisivujen alimpiin kerroksiin, jotka ovat lähinnä melulähdettä. Tästä johtuen pahimman kerroksen mukaan arvioituna varmuusvaraa erityisesti enimmäisäänitasojen



osalta muodostuu huomattavasti enemmän ylempiin kerroksiin. Esimerkiksi Ormuspellonraitien varrella ylimpien kerrosten laskennalliset raitio-  
liikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot ovat suuruusluokaltaan noin 10 dB mitoittavana käytettyä alinta kerrosta alhaisempia. Enim-  
mäisäänitason käyttäminen mitoitusperusteena muodostaa itsessään  
valtioneuvoston päätöksen mukaisesti ohjearvoihin nähden kohteessa  
varmuusvaraa. Kaavamääräyksenä julkisivuille annetut äänitasoero-  
vaatimukset liikennemelua vastaan on annettu siten, että mallinnuksen  
epävarmuus ja tarkkuustaso huomioon ottaen niillä arvioidaan saavu-  
tettavan sisällä hyvät olosuhteet sekä melutason ohjearvoihin että rai-  
deliikennemelun enimmäisäänitason tavoitearvoon  $L_{Amax}$  45 dB verra-  
ten.

Melulaskennat osoittavat, että asemakaavan mukaisella massoitteella  
melutason ohjearvojen ylittyminen kohdistuu pääosin vain kadun suun-  
taan avautuville julkisivuille ja niilläkin melutasot edustavat kaupun-  
kiympäristössä hyvin tyypillisiä ja melko maltillisia katualueisiin rajautu-  
viin rakennuksiin kohdistuvia melutasoja. Ormuspellonraitien kohdalla  
on raitiotieliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot otettu huomioon  
äänitasoerovaatimuksia annettaessa ja myös siten varmistettu viihtyisät  
olosuhteet asuntojen sisällä. Rakennusten ja niihin sijoittuvien asunto-  
jen jatkosuunnittelussa voidaan ottaa huomioon hiljaisempi aukeamis-  
suunta yhdessä muiden asuntosuunnitteluun vaikuttavien tekijöiden  
kanssa, mutta kaavassa ei nähdä tarpeelliseksi ja tarkoituksenmu-  
kaiseksi ohjata aukeamissuuntaa kaavamääräyksellä yksinomaan mel-  
lun näkökulmasta.

Kaavaselostuksessa on mainittu, että "alueelle ei nykyisin kohdistu  
merkittävää ympäristömelua liikenteestä tai olemassa olevasta toimin-  
nasta." TY-kortteleita koskien arvio perustuu kaupungin asiantuntijoi-  
den näkemykseen mm. nykyisen toiminnan luonteen sekä paikan  
päällä tehtyjen maastokäyntien perusteella. Kaavassa on tästä huoli-  
matta varovaisuusperiaatetta noudattaen annettu hieman vähimmäistä-  
soa suurempi äänitasoerovaatimus joillekin TY-korttelialueita lähim-  
mäksi sijoittuville julkisivuille, jotta TY-korttelialueelta mahdollisesti kan-  
tautuvia ääniä ei koettaisi sisätiloissa häiritsevinä. TY-korttelia koske-  
vaa kaavamääräystä on myös täsmennetty lausunnon johdosta seuraa-  
vasti: *TY-Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympä-  
ristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.*

Rakennuksiin kohdistuvan liikenneperäisen runkomelun ja tärinän  
osalta voidaan nykyisin soveltaa mm. VTT:n esittämiä suosituksia ja  
ympäristöministeriön ohjetta rakennuksen ääniympäristöstä. Näiden  
perusteella raitiotien jatkosuunnittelua koskien asuinrakennusten osalta  
runkomelun tavoitetasona voidaan pitää arvoa  $L_{prm}$  35 dB ja tärinän  
osalta tavoitetasona arvoa  $v_{w,95}$  0,3 mm/s.

Edellä kuvattuja asioita on osin täydennetty kaavaselostukseen.

## Jätehuolto

Jätehuollon järjestelyjä tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Jäteautojen reitit huomioidaan katusuunnittelussa ja jätehuoneiden sijoittelu suunnitellaan hankkeiden rakennussuunnittelussa.

## Tulvariski ja hulevedet

Vesienhallinnan tärkeys on tunnistettu Malmin kentän alueella ja siihen kytkeytyvillä muilla suunnittelualueilla. Kentän vesienhallintaa on suunniteltu tarkentaen maankäytön suunnittelun edetessä. Pikitehtaankorttelien asemakaavan valmistelun aikana on ollut käynnissä Lentoasemanpuiston suunnittelun yhteydessä tehty päivitys koko alueen yleistausuksesta ja vesien hallinnasta. Suunnitelma on otettu huomioon Pikitehtaankortteleiden asemakaavassa ja siihen laaditussa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Alueelle on laadittu selvitys myös alimmista suositeltavista rakentamiskorkeudesta ja rakennusten alapohjarakenteista, Työssä ja asemakaavassa on otettu huomioon mallinnetut tulvakorkeudet. Alimpia lattiatasoja koskevaa määräystä on täydennetty tulvakorkeudella +13.8.

Hulevesien käsittelyä koskevaa määräystä on täydennetty tiedolla mitoitustilavuudesta.

Alueen asuntorakentamisen edellyttämä pysäköinti on suunniteltu järjestettäväksi pysäköintitaloissa, mikä vähentää pysäköinnistä aiheutuvaa mahdollista hiekan ja öljyn kulkeutumista hulevesien mukana. Pysäköintialueiden öljynerottimien ja vastaavien laitteiden tarve tarkastellaan rakennuslupavaiheessa. Tavanomaisilla pysäköintialueilla öljynerotinten hyöty on arvioitu vähäiseksi. Mahdolliset pysäköintialueiden ritiläkaivot on hiekan poistamiseksi eduksi varustaa sakkapesillä. Tehokkaimpaan laadulliseen lopputulokseen on arvioitu päästävän sekä kiintoaineksen että pienien öljymäärien poistamisessa biosuodatuksella. Kaavaselostusta on täydennetty pysäköintialueiden vesien laadunhallinnan osalta.

Rakentamisen aikainen työmaavesien hallinta on tunnistettu tärkeäksi. Helsingin kaupungilla on käynnissä pintavesien laadun ja määrän säännöllinen seuranta, jonka eräänä tavoitteena on ennakoida riittäväällä tiedolla työmaavesien hallintaa. Malmin kentän työmaavesien hallinnasta ja käsittelystä on valmisteilla kaupungin erillinen ohje.

Kaavaselostusta on täydennetty ja Pikitehtaankortteleihin valmistuneet yleissuunnitelmaraportit on lisätty liitteisiin.

## Yhteenveto asukastilaisuudesta 6.10.2022

Asukastilaisuus järjestettiin verkkotapahtumana, jossa alueen suunnitelmia esiteltiin. Tapahtumassa sai esittää kysymyksiä, joihin vastattiin tilaisuuden aikana. Tilaisuuden tallenne oli katsottavissa kahden viikon

ajan Helsingin kaupunkiympäristön Youtube-kanavalla. Tallenteella oli kahden viikon aikana 150 katsojaa.