



11.06.2019

Asia/3

## § 321

### Nallenrinne (Malmin lentokentän alue) asemakaavan muutosehdotus (nro 12577) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-008267 T 10 03 03

Hankennumero 4844\_6, 4844\_7

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 4.6.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12577 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Tattariharju, Malmin lentokenttä) puistoaluetta, puistoa, erityisaluetta lumenvastaanottopaikkaa varten ja katualuetta (muodostuvat uudet korttelit 38233, 38234, 38236-38238, 38241, 38255, 38257 ja 38258).

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

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12577 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tuomo Näränen ja ympäristötarkastaja Raimo Pakarinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Nuutti Hyttinen: Ehdotus palautetaan valmisteluun siten, että varmistetaan Malmin lentokentän niittyalueen ylläpitämisen monimuotoisen biotoopin säilyminen.



11.06.2019

Kannattaja: Sirpa Asko-Seljavaara

Vastaehdotus:

Atte Kaleva: Lisäksi lautakunta edellyttää, että alueen rakentaminen toteutetaan siten, että lentotoiminta Malmin lentokentällä voi jatkua mahdollisimman pitkään.

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

Vastaehdotus:

Mika Välipirtti: Kaava-alueen nykyisistä metsistä tulee kehittää alueen poikki itälänsisuuntainen metsäinen vyöhyke, joka parantaa Sepänmäen ja Kivikon metsien kytkeytyneisyyttä.

Kannattaja: Sirpa Asko-Seljavaara

Vastaehdotus:

Mika Välipirtti: Pohjoiseteläsuuntaista ekologista yhteyttä liito-oravan ydinalueiden välillä tulee vahvistaa varmistamalla riittävät puuyhteydet.

Mika Välipirtin vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Ehdotus palautetaan valmisteluun siten, että varmistetaan Malmin lentokentän niittyalueen ylläpitämisen monimuotoisen biotoopin säilyminen.

Jaa-äännet: 10

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Mika Välipirtti, Jaana Susanna Ylitalo

Ei-äännet: 3

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 10-3.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäksi lautakunta edellyttää, että alueen rakentaminen toteutetaan siten, että lentotoiminta Malmin lentokentällä voi jatkua mahdollisimman pitkään.

Jaa-äännet: 10

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Amanda Pasanen, Tuomas Ranta-



11.06.2019

nen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Mika Välipirtti, Jaana Susanna Ylitalo

Ei-äänet: 3

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 10-3.

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kaava-alueen nykyisistä metsistä tulee kehittää alueen poikki itälänsisuuntainen metsäinen vyöhyke, joka parantaa Sepänmäen ja Kivikon metsien kytkeytyneisyyttä.

Jaa-äänet: 7

Eveliina Heinäluoma, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Jaana Susanna Ylitalo

Ei-äänet: 5

Sirpa Asko-Seljavaara, Mia Haglund, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Mika Välipirtti

Tyhjä: 1

Amanda Pasanen

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 7-5 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795

valtteri.heinonen(a)hel.fi

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980

kaisa.jama(a)hel.fi

Topi Vuorio, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 310 37193

topi.vuorio(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12577 kartta, päivätty 4.6.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12577 selostus, päivätty 4.6.2019
- 5 Havainnekuva, 4.6.2019



6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 6964)
7	Tilastotiedot
8	Vuorovaikutusraportti 4.12.2018

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta Malmin lentokentän alueen eteläosassa, Tattariharjuntien varrella. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinalueen rakentamisen lähipalveluineen ja puistoalueineen noin 2 800 asukkaalle. Nallenrinne on ensimmäinen osa-alue Malmin lentokentän alueen rakentamisessa. Kaavaratkaisu toteuttaa Malmin lentokenttäalueen kaavarunkotyössä asetettuja tavoitteita.

Tavoitteena on monimuotoinen ja elävä, vetovoimainen, raitiovaunuyhteyksiin tukeutuva uusi urbaani alue. Alueen pohjoisosaan suunniteltu puisto muodostaa osan koko lentokenttä-aluetta yhdistävää puistoverkostoa. Katutasoon osoitetaan liike- ja palvelutilaa alueelle suunnitellun Ilmasillan tien ja Tattariharjuntien varteen sekä keskeiselle Nallenrinneaukiolle.

Asuinkortteleihin sijoittuvat myös aluetta palvelevat pysäköintitalot, lähipalvelut sekä palvelurakennusten tontti päiväkotia varten. Alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 19,6 ha. Kaavamutoksessa uutta asuntokerrosalaa on 131 500 k-m<sup>2</sup> ja toimitila- sekä palvelukerrosalaa 9 730 k-m<sup>2</sup>. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,91. Asukasmäärän lisäys on noin 2 800 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6964), jonka perusteella alueelle toteutetaan kokonaan uusi katuverkko palvelemaan uutta käyttötarkoitusta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakentaminen luo edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle, joka on hyvin saavutettavissa kestäväillä kulkumuodoilla. Segregaatiokehitystä ehkäistään toteuttamalla laadukasta asumisen ympäristöä. Kaavaratkaisulla edistetään pyöräilyn baanaverkoston rakentamista. Kaava toteuttaa osaltaan Helsingin yleiskaavan tavoitetta pikaraitiotieverkostoon tukeutuvasta kaupunkirakenteesta.



## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen (tullut voimaan 5.12.2018).

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 11.12.2018 4.12.2018 päivätyn Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennuksen Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta (suunnitteluperiaatteet) asemakaavan muutoksen pohjaksi siten, että kaavarungon tarkennuksessa huomioidaan kentän alueen erittäin tärkeiden luontoarvojen säilyttäminen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti lisäksi antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nallenrinteen alue on nykyisin suurimmalta osalta rakentamatonta puistoaluetta, jonka kasvillisuus on raivattu ja kaadettu matalaksi lentokentän kiitotien jatkeelta. Nallenmäen ja lentokentälle vievän kadun läheisyydessä on täysikasvuista puustoa. Alueen maasto nousee itään kohti Nallenmäkeä. Alueen pohjoisosa kuuluu lentokenttäalueeseen. Alueen eteläosassa kulkee Tattariharjuntie. Tattariharjuntien varressa sijaitsee laaja asfaltoitu lumenvastaanottopaikka, jonka alueelta maasto on tasattu. Tattariharjuntien ja lentokentälle vievän kadun liittymässä sijaitsee huoltoasema. Alueen läpi kulkee Turusta Viipuriin johtaneen historiallisen Suuren Rantatien linjaus, jonka varrella on muutamia asuinrakennuksia ajalta ennen lentokenttää. Monet rakennuksista ovat huonossa kunnossa. Alueen läpi kulkee myös lentokenttää kiertävä suosittu ulkoilureitti sekä maakaasun runkoputken linjaus. Alueella sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964–1999. Niissä alue on merkitty lentokenttäalueeksi, puisto- ja katualueeksi sekä erityisalueeksi lumenvastaanottopaikkaa varten.

Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan alueesta lukuun ottamatta yhtä kiinteistöä alueella, joka on yksityisomistuksessa.

## Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta on kaupungille arvioitu aiheutuvan kustannuksia (alv 0%) alustavasti noin 30–35 milj. euroa

- Esirakentaminen 10–13 milj. euroa
- Kadut ja liikennealueet 9–10 milj. euroa



- Puistot ja viheralueet 4 milj. euroa
- Julkiset palvelurakennukset 7 milj. euroa

Uutta kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 250 €/k-m<sup>2</sup>. Raitiotien sekä alueen pohjoisosassa siirrettävän kaasuputken kustannuksia ei ole sisällytetty edellä esitettyyn kustannusarvioon.

Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 65 milj. euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Mielipiteet ja kannanotot on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 11.12.2018.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Gasum Oy
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon, hulevesien hallintaan, johtosiirtoihin, jätteen putkikuljetukseen, jätehuoltoon, liikenneratkaisuihin, joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn, maankäyttöön, kulttuuriympäristöön ja alueen suojeluarvoihin. Kannanotot on pyritty ottamaan huomioon asemakaavan valmistelun yhteydessä soveltuvin osin.

#### Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 21 kpl. Kaavarungon tarkennuksesta järjestettiin lisäksi verkkokysely, johon saatiin 781 mielipidettä. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat laaja-alaisesti Malmin lentokentän rakentamiseen liittyviin nä-



kökulmiin. Mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon asemakaavan valmistelun yhteydessä soveltuvin osin. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuoro-vaikutusraportissa, joka käsiteltiin kaupunkiympäristölautakunnassa 11.12.2018.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Gasum Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunkinhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795  
valtteri.heinonen(a)hel.fi  
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980  
kaisa.jama(a)hel.fi  
Topi Vuorio, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 310 37193  
topi.vuorio(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi



## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12577 kartta, päivätty 4.6.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12577 selostus, päivätty 4.6.2019
- 5 Havainnekuva, 4.6.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6964)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.12.2018

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.06.2019 § 296

Kaupunkiympäristölautakunta 11.12.2018 § 648

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 616

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 09.05.2019 § 39

Nimistötoimikunta 10.04.2019 § 26

Nimistötoimikunta 16.01.2019 § 6

Nimistötoimikunta 12.12.2018 § 80

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 25.9.2018