



§ 373

Pikitehtaankorttelit 2 (Malmi) asemakaavan muutosehdotus (nro 12859) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2022-011133 T 10 03 03

Hankenumero 4844_18, 3433

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 13.6.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12859 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelin 38085 tonttia 9, korttelia 38097 ja 38210 sekä puisto- ja katualueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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.

Pikitehtaan, Sunnuntaikortteleiden, Nallenrinteen ja Malminkentän keskiosien alueelle on hyväksytty tai tekeillä asemakaavoja lähes 15 000 asukkaalle ja koko Viima-raitiotien varrella yli 60 000 asukkaalle.

Lautakunta korosti, että erityisesti Malminkentän lähialueiden kaavat perustuvat alueelta keskustaan vievän raitiotien varaan ja että siksi raitiotien sitovaa rakentamispäätöstä on syytä kiirehtiä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12859 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.



Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Kaisa Jama ja arkkitehti Valtteri Heinonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotukseen seuraava kappale: "Pikitehtaan, Sunnuntaikortteleiden, Nallenrinteen ja Malminkentän keskiosien alueelle on hyväksytty tai tekeillä asemakaavoja lähes 15 000 asukkaalle ja koko Viima-raitiotien varrella yli 60 000 asukkaalle. Lautakunta korostaa, että erityisesti Malminkentän lähialueiden kaavat perustuvat alueelta keskustaan vievän raitiotien varaan ja että siksi raitiotien sitovaa rakentamispäätöstä on syytä kiirehtiä."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 2

Atte Kaleva, Mika Raatikainen

Ei-äännet: 11

Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Otto Meri, Tuomas Nevanlinna, Jenni Pajunen, Amanda Pasanen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 11–2.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Katariina Kasvinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 38932
katariina.kasvinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet



1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12859 kartta, päivätty 13.6.2023
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12859 selostus, päivätty 13.6.2023
5	Havainnekuva, 13.6.2023
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7446 / 13.6.2023)
7	Tilastotiedot
8	Vuorovaikutusraportti 13.6.2023
9	Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 13.6.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12859 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelin 38085 tonttia 9, korttelia 38097 ja 38210 sekä puisto- ja katualueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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 esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12859 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

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 sijoituvan Pikitehtaankortteleiden ensimmäisen asemakaava-alueen suunnitteluratkaisuja. Pikitehtaankortteleiden ensimmäinen asemakaava on tullut voimaan 7.4.2023.

Kaavaratkaisu mahdollistaa lisärakentamisen ja alueen kehittämisen nykyistä korttelirakennetta täydentäen. Uudella asuinrakentamisella ympäristön eriluonteiset korttelit liitetään toisiinsa niin, että kokonaisuudesta muodostuu korkeatasoista kaupunkiympäristöä. 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 keskitetysti pysäköintilaitoksiin.

Kaavaehdotuksessa kerrosalaa on yhteensä 64 700 k-m². Kerrosala lisääntyy nykyisistä asemakaavoista 24 840 k-m². Asuinkerrosalan lisäys kaavaehdotuksessa on 23 940 k-m² ja liike- ja toimitilakerrosalan 2 500 k-m². Julkisten rakennusten kerrosala vähenee 1 600 k-m². Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,40. 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 kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että edistetään sujuvasti ja kestäväillä liikkumismuodoilla saavutettavaa asuntotuotantoa. Segregaatiokehitystä ehkäistään toteuttamalla laadukasta asumisen ympäristöä. Kaava toteuttaa osaltaan Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitetta pikaraitiotieverkostoon tukeutuvasta kaupunkirakenteesta. Malmi on yksi kolmesta Helsingin kaupunkiuudistusalueesta. Pikitehtaankortteleiden alue tukee osaltaan hankkeen tavoitteita. Asemakaavaratkaisussa on tarkennettu yleiskaavassa 2016 osoitettua ohjeellista pikaraitiotielinjausta. Ratkaisu on yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue lähiympäristöineen on vaihtelevaa kaupunkiympäristöä, jossa eri ikäiset asuinalueet lomittuvat Ormuspellon pienteollisuusalueeseen. 1970-luvun loppupuolelle asti alue oli rakentamatonta viljelyaluetta. Alueen rakennukset on rakennettu 1980-luvulla osana Malmin aluekeskuksen kokonaisuutta. Alueen rakennusten kerrosluku vaihtelee kahden ja kuuden välillä.

Alueen koillisreunassa kulkee Teerisuontie ja Tullivuorentie. Katujen ympäristö on nykyisin kaupunkikuvallisesti jäsentymätöntä aluetta, jonka ilmettä hallitsevat autoliikenne, laajat katu- ja pysäköintialueet sekä rakentamattomat tontit.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964–2023.

Helsingin kaupunki omistaa maan. Nykyisten voimassa olevien asemakaavojen mukaiset tontit on vuokrattu. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu nykyisten tonttien vuokralaisten kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa (07/2022) 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 uuden rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 20 milj. euroa. Rakennusoikeuden



arvo on laskettu käyttäen AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen Pikitehtaankortteleiden kaava-alue jaettiin kahteen osaan. Pikitehtaankorttelit 2 -asemakaavan vuorovaikutusraportissa vastataan asemakaavaluonnoksen ja sitä seuraavien kaavavaiheiden palautteesta ainoastaan Teerisuontien ja Tullivuorentien etelä- ja länsipuolta sekä alueen suunnittelua yleisesti koskeviin kannanottoihin ja mielipiteisiin. Teerisuontien ja Tullivuorentien pohjois- ja itäpuolen alueiden suunnittelu eteni luonnosvaiheessa esitetyn ratkaisun pohjalta omana kaavaprosessinaan. Tämä asemakaava on tullut voimaan 7.4.2023.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

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.

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

Mielipiteet



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 kaupunkitilojen 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.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat kaava-alueen rajaukseen, alueen täydennysrakentamiseen, sen ilmeeseen, mittakaavaan ja sijoittumiseen, liikenteen ratkaisuihin, jätehuoltoon sekä puistojen suunnitteluun ja luontoarvojen huomioimiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnitelman hyvinä pidettyjä piirteitä on vahvistettu, suunnitteluratkaisua on kehitetty sekä kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselistuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.



20.06.2023

Asia/4

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Katariina Kasvinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 38932
katariina.kasvinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12859 kartta, päivätty 13.6.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12859 selostus, päivätty 13.6.2023
- 5 Havainnekuva, 13.6.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7446 / 13.6.2023)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 13.6.2023
- 9 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mieliapidikirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksi

Päätöshistoria



20.06.2023

Asia/4

Kaupunkiympäristölautakunta 13.06.2023 § 349