



## § 243

### Sunnuntaikortteleiden asemakaavan muutosehdotus (nro 12858) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2021-003897 T 10 03 03

Hankenumero 4844\_16, 7433

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tuomo Näränen, tiimipäällikkö Kaisa Jama, liikenneinsinööri Katariina Kasvinen ja tiimipäällikkö Kaarina Laakso. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Amanda Pasanen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Amanda Pasasen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Tuomo Näränen, arkkitehti, puhelin: 310 20462  
tuomo.naranen(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 12858 kartta, päivätty 9.5.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12858 selostus, päivätty 9.5.2023
- 5 Havainnekuva, 9.5.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir. nro 7433)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.5.2023 ja asukastilaisuuden 7.6.2022 yhteenveto
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 9.5.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12858 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä) puisto-, lentokenttä-, lähivirkistys- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 38345–38264)
- 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](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 esittää kaupunginhallitukselle

- Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12858 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Sunnuntaikortteleiden aluetta, joka sijaitsee Ala-Malmilla, Malmin keskustan ja Malmin kentän välillä. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle uutta asuinrakentamista ja palveluita sekä puistoalueita. Kaavaratkaisu on tehty, koska se toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita ja Malmin alueen kehittämistä.

Tavoitteena on uudella rakentamisella kehittää aluetta osaksi muuta ympäröivää kaupunkirakennetta sekä luoda laadukasta kaupunkiympäristöä.



Asemakaavassa ratkaistaan Viikin-Malmin pikaraitiotien linjaus Pikitehtaankadun ja Malmin kentän välillä sekä raitiotiepysäkin sijoittuminen. Tulevan raitiotiepysäkin ympärille ja läheisyyteen suunnitellaan Sunnuntaikortteleiden keskeiset julkiset ulkotilat ja liittyminen ympäröivään puistoverkostoon. Lisäksi pysäkin ympärille osoitetaan tilaa myös lähipalveluille.

Kaavaehdotuksessa uutta kerrosalaa on yhteensä 78 200 k-m<sup>2</sup>. Asuin-kerrosalaa kaavaehdotuksessa on 76 365 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilakerrosalaa 1 400 k-m<sup>2</sup> sekä kerrosalaa yleisiä rakennuksia varten 1 200 k-m<sup>2</sup>. Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=1,91$  vaihdellen välillä  $e=0,4-2,46$ . Asukasmäärän lisäys on noin 1 700 asukasta

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7433), jonka mukaan liikenneratkaisu perustuu toimiviin julkisiin joukko-liikenneyhteyksiin ja sujuviin virkistysyhteyksiin. Asuin-kerrostalojen asukaspysäköinti keskitetään alueen keskeisiin pysäköintitaloihin. Pientalojen pysäköinti sijoittuu omille tonteille.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se edistää monipuolista asuntotuotantoa.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että se edistää asuntotuotantoa, liikkumisen sujuvuutta ja kestäviä kulkumuotoja sekä luo eläviä, omaleimaisia ja turvallisia kaupunginosia. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on entisen Malmin lentokentän turvasektorialuetta, jota on pidetty lentotoiminnan myötä kasvillisuudeltaan matalana ja pääosin rakentamattomana. Aluetta halkoo reittejä, jotka ovat peruja lentokenttää edeltävistä katulinjauksista. Osa reiteistä toimii huoltoajoväylinä muutamille olemassa oleville vanhoille asuinkiinteistöille. Aluetta hallitsevat laajat maisemapellot ja -niityt sekä muita jäsentämättömiä viheralueita. Alueella sijaitsee Longinojan pääuoma sekä Longinojaan haarautuvia sivuojia, joista merkittävin on entisen lentokentän alueeseen liittyvä Lentokentänoja.

Sunnuntaipalstojen pientaloalueiden nykyiset asuintontit eivät kuulu kaava-alueeseen. Tonttien ja kaava-alueen raja-alueet tarkastellaan pientaloalueen luonne ja ominaispiirteet huomioiden. Sunnuntaipalstojen pientaloalueella sijaitsee pääosin vanha ajantasa- asemakaavatilanne, jonka muuttamiseen suunnitteluperiaatteet ovat toimiva keino. Samanaikaisesti laadittavat suunnitteluperiaatteet mää-



rittelevät alueelle ohjaavia periaatteita, joiden mukaan alueen asemakaavoja voidaan muuttaa tarpeen mukaan. Periaatteet liittyvät esimerkiksi tonttien rakentamisen määrään ja korkeuteen sekä pysäköinnin järjestämiseen.

Alueella on voimassa muutamia asemakaavoja vuosilta 1964–1982.

Helsingin kaupunki omistaa pääosin alueen. Alueella sijaitsee muutamia kiinteistöjä, jotka ovat yksityisomistuksessa tai vuokrattu. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa.

Yhdyskuntataloudellisten vaikutusten kustannusarviot perustuvat asemakaavoituksen aikana laadittuun kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan ja esirakentamisen yleissuunnitelmaan. Suunnitelmat on laadittu Sunnuntaikorttelien luonnosvaiheessa.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille kohdistuvia kustannuksia yhteensä noin 27 milj. euroa

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden arvo on kokonaisuudessaan noin 56 milj. euroa, josta kaavoitettavan asuinkerrosalan arvo on noin 55 milj. euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### 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
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikenteeseen, vesihuoltoon, rakentamisen tehokkuuteen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että bussiliikenne ja polkupyöräliityntäpaikat ovat huomioitu suunnittelussa ja pieni päivittäistavarakauppa on mahdollista rakentaa alueelle. Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa tarkennetaan vesihuollon tarpeet. Rakentamisen tehokkuutta pyritään sovittamaan olemassa oleviin asuinalueisiin. Longinojan ympäristö tulee säilymään puistomaisena virkistysalueena.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat rakennusten korkeuteen ja julkiseen liikenteeseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että ne huomioidaan jatkosuunnittelussa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat virkistys- ja luontoarvoihin, rakentamisen tehokkuuteen, ympäristöhäiriöihin, Viima-ratikan linjaukseen ja Sunnuntaipalstojen suunnitteluperiaatteisiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että virkistys- ja luontoarvoja voidaan osittain säilyttää ja ympäristöhäiriöt ovat tiedossa ja siihen kiinnitetään suunnittelussa huomiota. Viima-ratikan linjaus pysyy nykyisellään. Sunnuntaipalstojen suunnitteluperiaatteisiin vastataan tarkemmin omassa hankkeessaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat rakentamiseen, liikenteeseen, virkistys- ja luontoarvoihin, esteettömyyteen, yksityisiin tontteihin ja Sunnuntaipalstojen suunnitteluperiaatteisiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen ja suojavyöhykkeiden rajoja on tarkennettu ja lähivirkistysalueiden luonnetta on tarkennettu kaavaehdotusta varten.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

#### Tarkemmat perustelut



Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Tuomo Näränen, arkkitehti, puhelin: 310 20462  
tuomo.naranen(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 12858 kartta, päivätty 9.5.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12858 selostus, päivätty 9.5.2023
- 5 Havainnekuva, 9.5.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir. nro 7433)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.5.2023 ja asukastilaisuuden 7.6.2022 yhteenveto
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet



09.05.2023

Asia/7

---

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto  
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 17.6.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 21.5.2021