



helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Viite: Kymp/HEL 2022-011133

Lausunto, asemakaavan muutosehdotus, Helsinki, Pikitehtaankorttelit 2 (Malmi), nro 12859

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12859, Pikitehtaankorttelit 2.

Yleiskaava ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavaratkaisu toteuttaa Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitteita.

Ilmastovaikutukset

On hyvä, että suunnittelun lähtökohtana on nykyisten rakennusten säilyttäminen. ELY-keskus katsoo, että tämä on kestävyystavoitteiden mukaista. Vaikka varsinaista ilmastovaikutusten arviointia ei kyseiselle ratkaisulle ole tehty, on siinä löydetty kattavasti keinoja haitallisten vaikutusten lieventämiseen. Ilmastovaikutusten huomiointi näkyy myös esimerkillisesti kaavamääräyksissä. Kyseisen kaavaratkaisun haitallisia ilmastovaikutuksia lisää kuitenkin paikan huono rakennettavuus. Tämä on syytä tuoda vielä esiin kaavaselostuksen ilmastovaikutusten käsittelyssä, sillä suunniteltu teräsbetonipaaluihin perustuva perustamistapa lisää rakentamisen päästöjä merkittävästi.

Meluntorjunta

Kaava-alueelle aiheutuu ennustetilanteessa melua tie- ja raitiotieliikenteen takia. Kaavaselostuksen mukaan asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 65–66 dB:n keskiäänitasoja. Kaikille asunnoille tulisi pystyä järjestämään hiljainen (ohjearvot täyttävä) aukeamissuunta, ja parvekkeet tulisi sijoittaa hiljaiselle julkisivulle. Erityisen tärkeää tämä on niille asunnoille, joiden julkisivuille kohdistuu korkeiden keskiäänitasojen lisäksi myös korkeita melun enimmäisäänitasoja.

Kaavaselostuksen mukaan: *"Suunnittelun tulevan raitiotien osalta julkisivujen ääneneristävytyden mitoituksessa on erillistarkastelussa otettu huomioon myös raitiotien enimmäisäänitasot siten, että sisällä ei ylittyisi myöskään enimmäisäänitaso L_{Amax} 45 dB. Tarkastelun perusteella kaavassa raitiotien varren asuinrakennusten julkisivuille annetut äänitasoerovaatimukset 32–33 dB liikennemelua vastaan täyttävät asetetun tavoitteen."* Kaava-aineistosta ei kuitenkaan löydy

meluselvitystä, jossa olisi esitetty rakennusten julkisivuille kohdistuvat enimmäisäänitasot. Ääneneristävyys ei näin ollen ole mahdollista ottaa kantaa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavoihin liittyvissä meluselvityksissä asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ja enimmäisäänitasot tulisi esittää kaikkiin asuinkerroksiin.

Tärinä ja runkomelu

Kaavaselostuksen mukaan: "*...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.*"

Koska meluselvityksen perusteella kaavassa on tarve määrätä julkisivun ilmaääneneristävyydestä, olisi näiden osalta VTT:n suosituksen mukaisesti käytettävä runkomelutason (L_{prm}) tiukempaa raja-arvoa (30 dB).

Hulevesien hallinta

Kaava-alueen hulevedet on määrätty käsiteltäväksi AK-tonteilla ja kaavaselostuksessa on esitetty viivyttyviä laajennuksia Longinojaan laskeviin ojiin kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavaselostuksessa on myös tunnistettu, että alueen liittymiseen Longinojan pääuoman ympäristöön ja siihen johdettaviin hulevesiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Longinojan vedenlaadun turvaamiseksi kaavamääräyksiin on syytä lisätä, että pysäköintipaikkojen korttelialueilta (LPA ja LPA-1) hulevedet on johdettava hulevesijärjestelmään öljyn- ja hiekanerotuksen kautta. Rakentamisen aikaisten työmaavesien käsittelyyn on kiintoaineshaittojen vuoksi kiinnitettävä erityistä huomiota. Tästä syystä kaavamääräyksiin tulee myös lisätä, että työmaavesien käsittelyrakenteiden on oltava valmiit alueen rakentamisen alkaessa.

Asian on esitellyt alueidenkäyttöpäällikkö Tuomas Autere ja ratkaissut yksikön päällikkö Timo Kinnunen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY: Erika Heikkinen, Olli Jaakonaho, Elina Kerko, Iida Kämäri, Veera Lyytikäinen, Anna Mikkola, Anu Schulte-Tigges, Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/11794/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/11794/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 29.09.2023 14:05

Ratkaisija Kinnunen Timo 29.09.2023 14:12

23.08.2023

181/10.02.03/2023
[Asemakaavan
muutosehdotus nro
12859,
Pikitehtaankorttelit 2]**Vastaanottaja**Helsingin kaupungin kirjaamo
helsinki.kirjaamo@hel.fi**Viite**Lausuntopyyntönne 28.6.2023
HEL 2022-011133**Lausunto Pikitehtaankorttelit 2 asemakaavan muutosehdotuksesta**

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 sijoittuvan 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.

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

Suunnitelma täydentää kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuvan Vanhanradanaukion rajauksen. Aukiosta tavoitellaan tunnistettavaa kaupunkirakenteen solmukohtaa, joka kokoaa yhteen alueen kadut ja reitit. Aukiolle sijoittuvat joukkoliikenteen pysäkit ja sen ympärille osoitetaan tiloja alueen lähipalveluille. Alueen tehokkain rakentaminen sijoittuu aukion laiduille. Pekanpuistoa laajennetaan ja kehitetään nykyistä vehreämmäksi korttelipuistoksi.

23.08.2023

181/10.02.03/2023
[Asemakaavan
muutosehdotus nro
12859,
Pikitehtaankorttelit 2]

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. Asukasmäärän lisäys on noin 600 asukasta.

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

HSL on antanut lausuntonsa kaavavalmistelun aiemmissa vaiheissa 4.3.2021 (OAS) ja 2.6.2022 (kaavaluonnos). Vuorovaikutusraportissa ei ole esitetty HSL:n luonnosaineiston nähtävilläolosta antamia kommentteja, joten ne toistetaan tässä. Aiempien lausuntojen periaatteet ovat edelleen voimassa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

Pikitehtaankorttelit 2 -kaava-alue on osa Viikin-Malmin pikaraitiotien myötä toteutuvaa mittavaa maankäytön kehityshanketta, ja kaavassa ratkaistaan raitiotien linjaus Vilppulantiellä ja Teerisuontiellä. Viikin-Malmin pikaraitiotie on keskiraskas joukkoliikenteen raiderunkoyhteys, joka toimii vaikutusalueellaan suorana keskustayhteytenä mutta myös merkittävänä syöttöliikenteenä Malmin rautatieasemalle ja pääradan junayhteyksiin.

Kaava-alue muodostaa osan pikaraitiotien siirtymäosuudesta Malminkentän ja Malmin keskustan välillä, ja raitiotie on osoitettu kaavan liikennesuunnitelmassa pääosin sekaliikennekaistoille. Suunnitteluratkaisuin on varmistettava, että raitiotien matkustajapalvelullisista laatutekijöistä ja liikennetaloudellisesta tehokkuudesta ei jousteta, vaikka pikaraitiotielle ensisijaisen tärkeitä omia kaistoja ei saataisikaan katutilaan toteutettua. Raitiotien toteutuksen mallit prioriteettijärjestyksessä:

- 1) Omat kaistat molempiin suuntiin
- 2) Oma kaista keskustan suuntaan
- 3) Muut sujuvan ja täsmällisen liikenteen turvaavat ratkaisut

Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelma on tarkoitus päivittää syksyn 2023 aikana. HSL oli tiiviisti mukana yhteyden yleissuunnittelussa edellisellä kierroksella ja haluaa olla mukana myös Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelman päivityksessä.

Kaavan liikennesuunnitelmassa Tullivuorentien bussipysäkkipari sijoittuu pyöräkaistalle. HSL edellyttää, että jatkosuunnittelussa tutkitaan pyörätielle sujuvampi vaihtoehtoinen ratkaisu.

23.08.2023

181/10.02.03/2023
[Asemakaavan
muutosehdotus nro
12859,
Pikitehtaankorttelit 2]

HSL esitti kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että bussipysäkit ovat riittävän kokoiset alueen lisääntyvän bussiliikenteen tarpeisiin. Bussiliikenne lisääntyy merkittävästi Ala-Malmin ja Malmin entisen lentokentän alueen rakentuessa. Myös pikaraitiotien toteuduttua alueen bussiliikenne tulee olemaan selvästi nykyistä vilkkaampaa, joten jatkosuunnittelussa tulee pyrkiä mitoittamaan pysäkit kahden linja-auton mukaan. Jatkosuunnittelussa tulee tarkastella etenkin Pikitehtaankadulle sijoittuvan pysäkin mitoitus kadun vilkkaamman bussiliikenteen vuoksi. Tullivuorentiellä ja Teerisuontiellä liikennesuunnitelmassa esitetyt yhden auton mittaiset bussipysäkit ovat riittäviä.

HSL on korostanut aiemmissa lausunnoissaan myös tarvetta bussiliikenteen väliaikaisjärjestelyille ennen raitioliikenteen aloitusta. Bussiliikenteen toimintaedellytyksistä tässä välitilanteessa tulee huolehtia mahdollistamalla raitiotien tilavaruksen käyttäminen bussiliikenteelle sekä tarjoamalla bussiliikenteelle tilapäinen kääntöpaikka alueen läheisyydestä.

Lisätietoja lausunnosta antaa ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on Eeva Vesaoja.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Mika Nykänen
Toimitusjohtaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 23.8.2023. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.



Kaupunkiympäristölautakunta
Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lausunto
07.08.2023
789/00.02.022.0220/2023

Kymp/HEL 2022-011133
Hankenumero 4844_18

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta Pikitehtaankorttelit 2 (nro 12859)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12859, Pikitehtaankorttelit 2. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelin 38085 tonttia 9, korttelia 38097 ja 38210 sekä puisto- ja katualueita.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”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 sijoittuvan 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.

Pikitehtaankortteleiden alueella on tulevassa kaupunkirakenteessa keskeinen asema sen yhdistäessä Malmin keskustan Malminkentän alueeseen. Asemakaavassa osoitetaan myös alueen läpi kulkevan Viikin-Malmin pikaraitiotien linjaus. Pysäköinti alueella sijoitetaan pääosin keskitetyksi 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. Asukasmäärän lisäys on noin 600 asukasta.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Pikitehtaankortteleiden alueelle on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelmaluonnos sisältäen vesihuollon yleisasemapiirustuksen (Sitowise 2022). Pikitehtaankorttelit 2 -kaava-alue jatkaa ja täydentää Teerisuontien ja Tullivuorentien pohjoispuolelle sijoittuvan Pikitehtaankorttelien ensimmäisen asemakaava-alueen suunnitteluratkaisuja.

Täydennysrakentamisen myötä korttelin 38085 tontille 9 on tuotava jäteveden liitosmahdollisuudet lähemmäksi tontin rajaa esimerkiksi Pekanraitin kautta, josta myös vesijohto- ja hulevesiverkostot liitetään kyseiselle tontille. Korttelien 38097 ja 38210 alueelle tehty täydennysrakentaminen liitetään sekä olemassa oleviin verkostoihin Vilppulantiellä, Teerisuontiellä ja Tullivuorentiellä että kunnallisteknisen yleissuunnitelmaluonnoksen vesihuollon yleisasemapiirustuksen mukaisiin uusiin verkostoihin Teerisuontiellä ja Tullivuorentiellä.

Korttelien 38084, 38085 ja 38097 keskellä sijaitsevan Pekanpuiston läpi kulkevalle olemassa olevalle jätevesilinjalle on osoitettu johtokuja. Kaavaselostukseen olisi hyvä täsmentää, että tämän leveys täytyy olla vähintään 6 metriä, jotta sen huolto ja kunnossapito onnistuvat asianmukaisesti.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa vesihuollon kokonaiskustannukseksi on arvioitu 2,1 miljoonaa euroa. Vesihuoltolinjat tulee ensisijaisesti sijoittaa yleisille alueille, missä vain mahdollista. Lisäksi alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston sekä pumppaamoiden kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa jatkosuunnittelussa.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Jouni Kärppä, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Vesihuolto / Investoinnit

Jarno Köykkä
Osastonjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi