



§ 144

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sinikka Vepsän ym. valtuustoaloitteesta Malmin lento- kenttäalueen kaupungille kohdistuvien esirakentamisen kustannus- ten tarkistamiseksi

HEL 2021-000698 T 00 00 03

Hankennumero 5264_199

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Vepsän valtuustoaloite Malmin esirakentamisen kustannusten tarkistamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Malmin entisen lentokentän maaperä

Entisen lentokentän alueen maaperä on tyypillistä Koillis-Helsingille: pohjamaa on savea, jonka paksuus vaihtelee noin 0–17 m välillä. Kiito-
teiden kohdalla ja muilla asfalttipäällysteisillä alueilla saven päällä on



täyttökerroksia. Saven alla ovat siltti-, hiekka- ja moreenikerrokset ennen kallion pintaa. Turvetta alueella on vain sen itäisimmässä osassa lähellä Tattarisuota. Malmin entisen lentokentän alue ei siis ole suota, vaan savikkoa, jota on yhteensä noin kolmannes Helsingin maapinta-alasta.

Rakentaminen pehmeikköalueella edellyttää pohjanvahvistusta katu-, puisto- ja piha-alueilla sekä rakennusten perustamista paaluilla. Maaperän vaatimukset huomioidaan rakentamisessa.

Maaperätutkimukset

Helsingin kaupunki on selvittänyt alueen maaperää vuosia suunnitelmallisesti yhteensä liki 3 000 pisteestä ja suunnittelun edetessä tutkimuksia tehdään lisää. Alueen maaperän, pohjavesien ja maaperän huokoskaasujen mahdollista pilaantumista on selvitetty maankäytön suunnittelua varten. Keskeiset tutkimustulokset on esitetty tutkimusraportissa Malmin lentoaseman kaavarungon alue, Maaperän pilaantuneisuuden tutkimus ja sulfidimaakartointi (Ramboll Oy, 15.11.2019) sekä Malmin lentoaseman kaavarungon alue, pilaantuneisuuden seuranta tutkimus (Ramboll Oy, 28.8.2018).

Pilaantuneet maat

Pilaantuneisuutta on tähänastisissa tutkimuksissa todettu vain muutamissa paikoissa, joissa on käsitelty polttoaineita tai muita lentokenttätoimintaan liittyneitä kemikaaleja. Todetut pilaantuneet kohdat ovat varsin pienialaisia ja sijaitsevat enimmäkseen lähellä maan pintaa. Ne ovat puhdistettavissa tavanomaisin keinoin, kuten kaivamalla pilaantunut maa-aines pois ja korvaamalla se puhtaalla maalla.

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimuksia tehdään lisää alueen maankäytön suunnittelun sekä puhdistamisen suunnittelun ja toteuttamisen tarpeisiin.

Sulfidisavet ja esirakentamisen suunnittelu

Alueelta on tehty Geologisen tutkimuskeskuksen selvitys Hienorakeisten maalajien kerrosjärjestys ja ominaisuudet Helsingin Malmin lentokentän kaava-alueella (2017), jossa selvitettiin mm. sulfidisavien esiintymistä lentokentän alueella. Sulfidisavia on selvitetty lisää myös pilaantuneisuustutkimusten yhteydessä.

Sulfidisavea ei pääsääntöisesti ole tarkoitus kaivaa pois, vaan alueen luonnonsavet pääosin jäävät alueelle. Alueilla, joilla esiintyy potentiaalisesti hapanta sulfidisavea, on erityisen tärkeää rakentamisen aikana hallita työmaavesiä, massojen hapettumisen estämistä ja valuntaa ym-



päröiviin vesistöihin. Rakentaminen suunnitellaan niin, että mahdollisimman suuri osa alueen nykyisistä savista, ml. sulfidisaviesiintymät jäävät paikoilleen.

Malmin lentokentän alueelle on tehty koko alueen kattava alustava esirakentamissuunnitelma viimeksi vuonna 2017. Esirakentamissuunnitelma perustuu Malmin lentokenttäalueen kaavarunkoon ja siitä laadittuun maankäytön havainnekuvaan. Suunnitelmaa on tarkennettu laadittujen Nallenrinteen ja Lentoasemakorttelin tarpeisiin (Sitowise 2019). Koko aluetta koskeva selvitys vähähiilisen esirakentamisen mahdollisuuksista on käynnissä ja raportoidaan vuoden 2021 aikana. Esirakentamistavat tarkentuvat maankäytön suunnittelun ja esirakentamisen toteutussuunnittelun edetessä.

Esirakentamisen kustannusarviot

Kaupungille kohdistuviksi esirakentamisen kustannuksiksi on v. 2017 laaditun suunnitelman mukaiselle esirakentamismvaihtoehdolle arvioitu noin 300 miljoonaa euroa koko kaavarungon alueelta. Kustannukset on esitetty osa-alueittain ja rakennusosittain Malmin esirakentamissuunnitelman raportissa (Destia Oy, 25.9.2017). Pilaantuneen maan puhdistamisen kustannuksiksi on arvioitu noin 8 milj. euroa (Ramboll Finland Oy, 15.11.2019).

Arviointien tarkentuminen

Suunnitelmat ja sitä myöten kustannusarviot ja riskiarvioinnit täsmentyvät jatkuvasti kohti rakentamisen toteuttamista. Tällä hetkellä on valmisteilla selvitys alueen vähähiilisen esirakentamisen menetelmistä, jonka lähtökohtana on päästölaskelma esirakentamiselle perinteisellä tekniikalla (Ramboll Finland Oy, 10.2.2020). Tavoitteena on löytää jatkossa kaavoitettaville kaavarungon osa-alueille vaihtoehtoisia esirakentamisratkaisuja, joilla pienennetään päästöjä sekä kustannuksia. Työ raportoidaan 2021 kuluessa.

Kaavarunkovaiheessa tehtyjä selvityksiä on tarkennettu ja tarkennetaan asemakaavoituksen edetessä. Alueen suunnittelu jakautuu useaan asemakaavahankkeeseen. Selvityksiä tehdään suunnittelutyön pohjaksi kaavahankekohtaisesti ja muun suunnittelun tarpeisiin.

Luontoselvitykset ja liito-oravat

Kaupunki tarkastelee liito-oravan levinneisyyttä vuosittain ja ottaa myös huomioon muiden tahojen tekemät havainnot. Liito-oravien esiintymistä selvitetään vuosittain Malmin entisen lentokentän ympäristössä. Laaditut raportit ovat vuosilta 2016, 2018, 2019 ja 2020. Selvitysten perusteella määritellään jatkotoimenpiteet lajin riittävän suojelutason säilyt-



tämiseksi. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista neuvotellaan ympäristöviranomaisten kanssa.

Uusia ydinalueita tai pesäpuita ei ole löytynyt entisen lentokentän ympäriltä vuoden 2020 selvityksessä. Liito-oravien ydinalue Suurmetsäntien kahden puolen on laajentunut muutaman aarin luoteen suuntaan. Aikaisempina vuosina löydetty esiintymät, eli lisääntymis- ja levähdysalueet, on huomioitu kaavoituksessa jättämällä ne viheralueille. Esimerkiksi Nallenrinteen asemakaavahankkeessa liito-oravahavainnot ja niihin liittyvät arvioinnit on kuvattu suunnitteluaineistossa ja suunnitteluratkaisut on laadittu siten, että liito-oraville tärkeät alueet säilyvät. Kaavahankkeissa arvioidaan vaikutukset liito-oravien elinoloihin maankäyttö- ja rakennuslain sekä luonnonsuojelulain mukaisesti. Mikäli uusia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja löytyisi kaavoitetuilta alueilta, voidaan liito-oravan suojelusta hakea poikkeamista. Suojelusta on mahdollista poiketa vain ELY:n luvalla (LSL 49 §), mikäli muuta tyydyttävää ratkaisua ei ole ja poikkeus ei haittaa lajin kantojen suotuisan suojelun tason säilyttämistä, ja on olemassa erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottava syy.

Helsingin liito-oravaverkostselvityksessä (Helsingin liito-oravaverkosto 2019. Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön julkaisuja 2020:2) on tunnistettu liito-oraville tärkeät alueet ja reitit. Verkostosuunnittelussa sovitetaan yhteen maankäytön suunnittelu ja liito-oravien suojelu pitkäjänteisellä tavalla. Malmin alueelta on tunnistettu erityisesti kehitettäviä liito-oravien reittejä Longinojan laaksosta, jossa tarvitaan yhteyksiä ydinalueiden välille. Sen lisäksi on tunnistettu tarve kehittää yhteyksiä Lahdenväylän yli.

Liito-oravan elinpiirit muuttuvat vuosittain ja laji leviää uusille alueille, minkä vuoksi Malmin lentoaseman alueen kaavarungon alueella on katsottu tarkoituksenmukaiseksi selvittää liito-oravan potentiaalisia liikukumismahdollisuuksia jo ennakoita. Lajin suotuisan suojelutason säilyttämiseksi alueelta tulee olla latvusyhteys ja liito-oravalle soveltuva liikumisyhteys ympäröiville laajemmille viheralueille.

Luontoselvitykset

Malmin lentokentän alueen luontoarvoja on kartoitettu sekä kaavarunkotyön että vireillä olevien asemakaavahankkeiden aikana. Huomionarvoisten perhoslajien esiintymistä on selvitetty vuosina 2016, 2017 ja 2019, linnustoa on selvitetty vuosina 2015, 2016 ja 2017, lepakoita on selvitetty vuonna 2016 ja 2020 sekä kasvillisuutta 2020. Vesistöön liittyviä arvoja on selvitetty muun muassa vesihuoltoon liittyvien selvitysten ja suunnitelmien yhteydessä. Selvityksiä päivitetään ja tarkennetaan säännöllisesti. Vuoden 2021 kasvukaudella päästään jatkamaan



kasvillisuus selvitystä. Vuonna 2021 on tarkoitus päivittää perhosselvitys sekä tarpeen mukaan lepakkoselvitys. Vireillä olevien ja ennakoitujen asemakaava-alueiden osalta on tarkoitus selvittää purojen eliöstöä ja luonnontilaisuutta. Tulevissa maaperää ja hulevesiä koskevissa selvityksissä huomioidaan pohjaveden ja Longinojan vedenlaadun seuranta.

Aluerakentamisen kaupunkitaloudelliset vaikutukset

Malmin entisen lentokentän rakentamisen kaupunkitaloudelliset vaikutukset ovat erittäin merkittäviä. Kaavarunkoalueen esi-, katu- ja puistorakentamisen sekä palvelurakennusten budjettirahoitteisten investointikustannusten on arvioitu olevan suuruusluokkaa 500 milj. euroa. Kaupungin aluerakentamisprojektitoiminnasta saaman 40-vuotisen kokeuspohjan perusteella yksi kaupungin budjettivaroilla investoima euro käynnistää 4–8 euron edestä yksityisiä investointeja, riippuen alueiden erilaisista ominaisuuksista, lähtötilanteesta ja tavoitteista. Malmin entisen lentokentän alueen rakentamisessa yksityisten investointien osuus on suuruusluokkaa 3 000 milj. euroa (3 Mrd€), jos oletetaan maltillisesti, että yhdellä kaupungin budjettivaroin investoimalla eurolla alueelle saadaan liikkeelle kuuden euron edestä yksityisiä investointeja.

Väestönkasvu Helsingissä

Helsingin ja Helsingin seudun tuorein väestöennuste on laadittu vuosille 2019–2060 (Helsingin kaupunki, Tilastoja 2020:11) ja ennusteessa on huomioitu koronaepidemian vaikutus. Koronaepidemian vuoksi Helsingin kasvu jäi hieman jälkeen vuonna 2020, mutta kasvun oletetaan palautuvan jo kuluvana vuonna lähelle tavanomaista. Vuosina 2021–2030 Helsingin keskimääräiseksi vuosikasvuksi ennustetaan 6 250 asukasta, 0,9 %.

Rakennusmaan tarve

HSY:n ylläpitämän pääkaupunkiseudun tonttivaranto -tilaston mukaan Helsingissä oli tammikuussa 2019 laskennallista asemakaavavarantoa kerrostalotontteilla 2,16 milj. kerrosneliometriä. Kun tämä jaetaan vuoden 2019 talousarvion mukaisella asuinrakennusten sitovalla luovutus-tavoitteella (400 000 k-m²), voidaan arvioida asemakaavoitetun kerrostalotonttimaan riittävän Helsingissä n. 5,4 vuoden asuntorakentamisen tarpeisiin, ei vuosikymmeniksi. Tonttimaavarannon tilasto ei huomioi onko asemakaavoitettu tontti heti rakentamiskelpoinen (esirakennettu, kunnallistekniikkavalmius) vai ei. Heti rakentamiskelpoisia asuntokerrostalotontteja on huomattavasti alle viiden vuoden tarpeisiin.

Helsinki kasvaa nopeasti ja Malmin lentokentän alue on Helsingin yleiskaavan (2016) tärkein uusi rakentamisalue, josta suunnitellaan ja



rakennetaan 25 000 asukkaan uusi kaupunginosa. Yleiskaavan toteutamisohjelmassa (kaupunginhallitus 4.6.2018) Malmin lentokentän alue kuuluu yleiskaavan ensimmäiseen toteutusvaiheeseen.

Kaupunkistrategiassa 2017–21 ja nykyisessä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma / Kotikaupunkina Helsinki -ohjelma, kaupunginvaltuusto 11.11.2020) on asetettu tavoitteeksi vuosina 2021–2023 rakentaa 7 000 asuntoa vuodessa, ja 2023 alkaen 8 000 asuntoa vuodessa. Korkein hallinto-oikeus kumosi joitakin osia yleiskaavan hyväksymistä koskevasta Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikä lisää Malmin entisen lentokentän alueen merkitystä kaupungin asuntorakentamisessa. Kaupungin tavoitteena on aloittaa asuntorakentaminen Malmin entisen lentokentän alueella 2020-luvulla niin nopeasti kuin mahdollista. Investointimäärärahaa on varattu Malmin rakentamisen käynnistämiseksi talousarviossa 2021 ja siihen liittyvässä 10-investointiohjelmassa.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Sinikka Vepsä ja 16 muuta allekirjoittanutta ovat tehneet 20.1.2021 seuraavan valtuustoaloitteen:

Vuonna 2015 Malmin lentokenttäalueen esirakentamisen kustannusten on arvioituna maksavan kaupungille alustavasti noin 450 miljoonaa euroa.

Yleiskaavaluonnoksen mukainen kerrosala (1,2 milj. k-m²) ei ole riittävä Malmin lentokentän alueen taloudellisen toteutettavuuden kannalta, ja maankäytön tehostamista tulisi jatkosuunnittelussa tarkastella.

Pohjanvahvistuksesta ja vesienhallinnasta aiheutuvat kustannukset tarkentuvat myös jatkosuunnittelussa. (Helsingin yleiskaava: Taloudellisten vaikutusten arviointia 2015)

Konsulttiyhtiö Rambollin syyskuussa 2018 tekemien selvitysten mukaan Malmin kentällä on havaittu paksu kerrostuma erittäin rikkipitoista potentiaalia sulfidimaata. Nämä happamat sulfaattimaat voivat Rambollin mukaan nostaa huomattavasti rakentamiskustannuksia ja pidentää rakentamisaikaa. Rambollin tutkimusten tulosten vaikutukset ja kustannukset eivät sisälly aiemmin arvioituihin kustannuksiin. Maaperä- ja luontoselvityksiä on tehty ja tehdään edelleen. Näitä ei ole huomioitu esirakentamisen kokonaiskustannuksissa. Tämän lisäksi Malmin lentokentän reuna-alueilla on lokakuussa 2020 tehdyissä Kaer Oy:n suoritamissa kartoituksissa paljastunut merkittävä määrä liito-oravien pesäpuita, jätöksiä ja elinympäristöksi soveltuvaa maata. Nämä tulokset



ovat selkeä osoitus selvittämättömistä luontoarvoista ja niiden tarkemmista tutkimusten tarpeesta. Helsingin kaupungin liitoravakartoituksessa 2016 ei havaintoja löytynyt, jotka nyt koulutettujen inventointikoirien tarkka havainnointikyky löysi.

Koronapandemia vuosi 2020 on selkeästi vähentänyt muuttoliikettä pääkaupunkiseudulle. Helsinki on pudonnut pois 20:n muuttovetoisemman kunnan joukosta (johtava asiantuntija Timo Aro, aluekehittämiseen erikoistunut MDI-konsulttitoimisto, Tilastokeskuksen ennakkotilastot). Etätyö tulee yleistymään pandemian jälkeen ja asuntojen kysyntä Helsingissä tulee vähenemään. Tästä syystä Malmin lentokenttäalueen kaupungille kohdistuvien esirakentamisen kustannusten nykyhetken realistinen arvio pitää tarkistaa ja samalla miettiä onko kulttuurihistoriallisesti merkittävän ja tulevaisuuden digitaalisen lentotoiminnan kannalta tärkeää toimivaa kenttää järkevää hävittää.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupungin esirakentamisen kustannukset tarkistetaan nykytilannetta vastaaviksi ja arvioidaan uudelleen asuntorakentamisen taloudellinen kannattavuus kyseiselle alueelle Helsingin muuttoliikenteen vähetessä.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 2.4.2021 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaisa Jama, tiimpäällikkö, puhelin: 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuutettu Vepsän valtuustoaloite Malmin esirakentamisen kustannusten tarkistamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano