



§ 11

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Lentosemankortteleiden (Malmin lentokentän alue), tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12623) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-008324 T 10 03 03

Hankennumero 4844_10, 4844_13

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Salla Hoppu ja arkkitehti Tuomo Näränen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö (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 12623 kartta osa 1/2, päivätty 17.3.2020, muutettu 19.1.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12623 kartta osa 2/2, päivätty 17.3.2020, muutettu 19.1.2021
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12623 selostus, päivätty



	17.3.2020, muutettu 19.1.2021
6	Havainnekuva, 19.1.2021
7	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7033) / 19.1.2021
8	Tilastotiedot, 19.1.2021
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti 4.12.2018, täydennetty 17.3.2020 ja 19.1.2021
11	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 17.3.2020 päivätyn ja 19.1.2021 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12623 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Tattariharju, Malmin lentokenttä) korttelin 38171 tonttia 23, osaa korttelin 38173 tonttia 6 sekä puisto-, lentokenttä-, suojaviher- ja katualuetta (muodostuvat uudet korttelit 38263–38268).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksesteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta Malmin lentokentän alueen eteläosassa, suojeltujen lentokenttärakennusten ympärillä ja Tattariharjuntien varrella. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen lähipalveluineen ja puistoalueineen noin 2 200 asukkaalle. Kaavaratkaisu toteuttaa Malmin lentokenttäalueen kaavarungossa asetettuja tavoitteita.



Tavoitteena on rakentaa vetovoimainen, kestävä, urbaani ja toiminnoiltaan monimuotoinen raitiovaunuyhteyksiin tukeutuva alue. Alueen historia ja ajallinen kerrostuneisuus tehdään näkyviksi uudessa kaupunkiympäristössä ja uusi rakentaminen sovitetaan paikan kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakentamisen uusi kerrostuma suunnitellaan kaupunkikuvaltaan korkeatasoisena. Rakentamisessa toteutetaan kestävä rakentamisen periaatteita ja tavoitteena on tukea hiilineutraalin kaupunginosan rakentamista.

Alueelle on suunniteltu seitsemän asuinkorttelia, pelastusasema, koulu ja päiväkotia, koko lentokenttäalueelle rakennettavan puistoverkoston keskeisin viheralue, Lentoasemanpuisto sekä kaksi pienempää puistikkoa. Katutasoon osoitetaan liiketiloja Ilmasillantien ja Tattariharjuntien varteen sekä Spilvenkujan katuaukiolle. Aluetta palvelevat pysäköintitalot rakennetaan osaksi asuinkortteleita.

Uutta asuntokerrosalaa on 100 075 k-m², palveluiden kerrosalaa on 11 500 k-m², toimitilarakennusten kerrosalaa 13 288 k-m² ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja 4 000 k-m². Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,57$. Asukasmäärän lisäys on noin 2 200 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7033), jonka perusteella alueelle toteutetaan kokonaan uusi katuverkko palvelemaan uutta käyttötarkoitusta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakentaminen luo edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle sekä palveluille, jotka ovat hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla. Segregaatiokehitystä ehkäistään toteuttamalla laadukasta asumisen ympäristöä. Kaava toteuttaa osaltaan Helsingin yleiskaavan tavoitetta pika-raitiotiehen tukeutuvasta kaupunkirakenteesta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 11.12.2018 kokouksessaan 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 vuorovaikutusraportissa ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Lentoasemankortteleiden kaava-alue kuuluu miltei kokonaisuudessaan Malmin lentokenttäalueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueelle sijoittuu eteläinen osa lentokenttää, kiitoteitä sekä lentokentän toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita, kolme parakkia saksalaisten 40-luvulla rakennuttamasta parakkikylästä, paloasema, matalia toimitila- ja asuinrakennuksia apurakennuksineen, palomiesten harjoitushyppytorni, tenniskenttä ja pieni jääkaukalo. Alueen eteläosassa on ensimmäisen maailmansodan aikaisia maalinnoitteita, vanhan Porvoontien tieraunio sekä Turusta Viipuriin johtaneen historiallisen Suuren Rantatien linjaus. Alueen läpi kulkee myös lentokenttää kiertävä suosittu ulkoilureitti sekä maakaasun runkoputken linjaus. Kasvillisuus terminaalin ja hangaarin eteläpuolella on melko runsasta ja puusto täysikasvuista. Alueen korkeuserot ovat malleja.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964–2009. Asemakaavojen mukaan alue on lentokenttäaluetta, puistoaluetta, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta ja katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti:

Esi- ja pohjarakentaminen	15 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	6 milj. euroa
Puistot, liikunta- ja viheralueet	20 milj. euroa
Julkiset rakennukset	40–45 milj. euroa
Yhteensä	n. 80–86 milj. euroa

Kaupungille kohdistuu asemakaavamuutoksen myötä tonttituloja. Rakennusoikeuden arvoksi on alustavasti arvioitu noin 50–55 miljoonaa euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.4.– 6.5.2020

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 17.3.2020 ja lautakunta päätti 31.3.2020 asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 24 muistutusta, joista 14 sisälsi vaatimuksen nähtävilläoloajan siirtämisestä poikkeusajan jälkeiseen aikaan.



Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat poikkeustilan aikaiseen nähtävilläoloon, vuorovaikutukseen, mielipiteiden huomioon ottamiseen, suunnitelman esittelymateriaaliin, ympäristövaikutusten arviointiin, kaavaprosessin kulkuun, mitoitukseen, rakentamisen kaupunkikuvallisiin ja maisemallisiin vaikutuksiin, RKY-alueen huomioon ottamiseen, siviili-ilmailuun kohdistuviin vaikutuksiin, suojeluesitysten huomioon ottamiseen, suunnittelukilpailuihin, maaperään ja luontoarvoihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon, sähköjakeluun, joukkoliikenteeseen, RKY-alueen arvoihin, kaava-alueiden kokoon Malmin entisellä lentokentällä, MRL:n 45 §:n sisältövaatimukseen, liikennejärjestelmään ja maantieverkostoon kohdistuvaan vaikutustenarviointiin, meluntorjuntaan, ilmanlaadun selvittämiseen, liito-oravayhteyksiin, hulevesien hallintaa ja pohjavesialuetta koskeviin määräyksiin sekä siirrettävään kaasuputkeen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Gasgrid Finland Oy

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut



Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö (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 12623 kartta osa 1/2, päivätty 17.3.2020, muutettu 19.1.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12623 kartta osa 2/2, päivätty 17.3.2020, muutettu 19.1.2021
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12623 selostus, päivätty 17.3.2020, muutettu 19.1.2021
- 6 Havainnekuva, 19.1.2021
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7033) / 19.1.2021
- 8 Tilastotiedot, 19.1.2021
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 4.12.2018, täydennetty 17.3.2020 ja 19.1.2021
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Ne muistutuksen esittäneet,
Otteen liitteet Esitysteksti



19.01.2021

Asia/4

jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola, Rämö

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 6.5.2020

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566