

Vuorovaikutusraportti

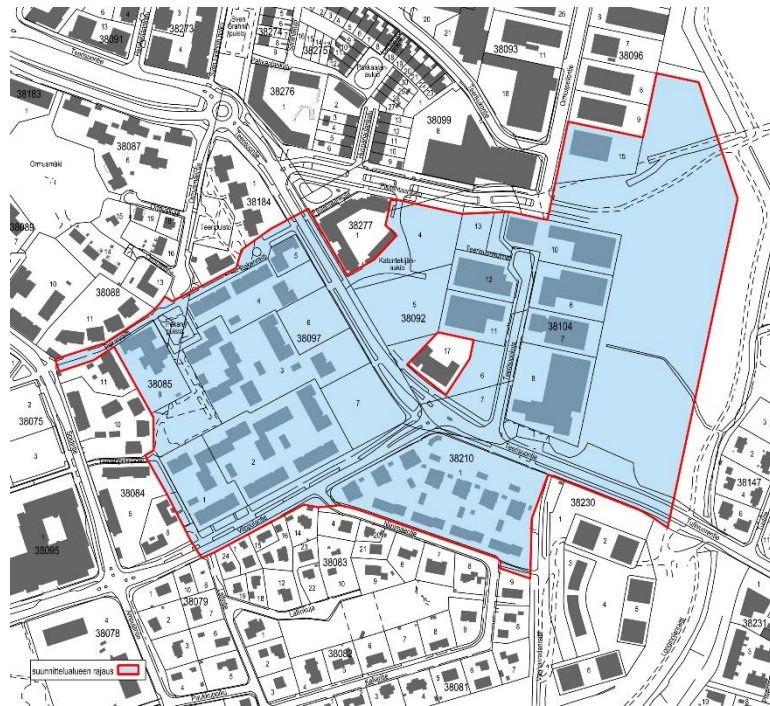
Pikitehtaankorttelit 2 (Malmi), asemakaavan muutos

Päiväty 13.6.2023

Diaarinumero HEL 2022-011133

Hankenumero 4844_18

Asemakaavakartta nro 12859



Kuva 1. Suunnittelualan raja os- ja luonnosvaiheessa

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 8.2.–5.3.2021, asukastilaisuus oli 5.5.2021 osana Uutta Koillis-Helsinkiä -verkkotilaisuutta
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen



Luonnos

- luonnosvaiheen aineisto on nähtävillä 16.5.–6.6.2022, asukastilaisuus järjestetään verkkotilaisuutena 24.5.2022 klo 17–18
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
 - kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
 - hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
 - hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
 - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 8.2.–5.3.2021

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Alueen lähipalvelut

Alueelle keskeisesti sijoittuvan Vanhanradanaukion ympärille osoitetaan asemakaavassa tiloja alueen lähipalveluille. Asuinrakennusten maantasokerrokseen osoitetaan pienempiä tiloja liike- ja palvelutoiminoille sekä aukion laidoilla oleviin pysäköintitaloihin varataan tilaa päivittäistavarakauppojen sijoittumiselle. Nykyisiin pienteollisuuskiinteistöihin voidaan kiinteistöjen omistajien kehittämistavoitteiden perusteella mahdollistaa nykyistä laajemmin palveluita. Kaavaratkaisuja tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Joukkoliikenteen järjestelyt

Kaavaluonnoksen yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelmaluonnos, jossa raitiotien tilavarauksien lisäksi on suunniteltu tilavaraukset bussiliikenteen järjestämiseksi Pikitehtaankadulla, Tullivuorentiellä ja Teerisuontiellä. Raitiotievarausta voidaan ennen pikaraitiotien toteutumista tarvittaessa hyödyntää bussiliikennereitin osana. Suunnittelualueelle on tarvittaessa järjestettävissä bussiliikenteen väliaikainen päätepysäkki siihen asti, kunnes pikaraitiotie aloittaa liikennöinnin. Pyöräliikenteen liityntäpysäköintipaikkoja on suunniteltu raitiotiepysäkkien ja bussipysäkkien läheisyyteen uudelle Vilppulantien itäpäähän jatkeeksi muodostuvalle aukiolle.

Kunnallistekniikka ja hulevedet

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa suunnitellaan alueen yleistaus, hulevesien käsittely ja

tilavaraukset sekä alueen kunnallistekniset ratkaisut. Suunnitelmassa huomioidaan nykyiset kunnallistekniset yhteydet. Maankäyttösuunnitelman ratkaisua kehitetään kaavaehdotusvaiheeseen kunnallisteknisen yleissuunnitelman pohjalta.

Yhteenveto mielipiteistä

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 kaukunkitilojen 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.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Alueen täydennysrakentaminen

Täydennysrakentaminen Vilppulantien ja Teerisuontien sekä Niinimäentien ja Tullivuorentien välisillä alueilla nähdään mielipiteissä toivottavana alueiden ilmeen kohentamiseksi. Kiertotalousnäkökulman edistämiseksi ja hiilidioksidipäästöjen minimoimiseksi tulisi suosia täydennysrakentamista vanhaa rakennuskantaa hyödyntäen sen purkamisen sijaan. Myös tyhjien toimitilatonttien rakentaminen nähdään suositeltavana. Mielipiteissä esitetään myös täydennysrakentamisen keskittämistä Malmin entisen lentokentän alueen sijaan Malmin keskustaan, katettavan junaradan päälle.

Pikitehtaankadun pohjoispuolista rakentamisaluetta pidetään mielipiteissä pienenä ja esitetään alueen tai ainakin sen takaosan jättämistä puistoksi. Alueen rakentaminen vaatisi raskaita esirakentamisprosesseja ja sen myötä menetettäisiin luontoarvoja.

Pekaraitin, Teerisuontien ja Vilppulantien rajaaman korttelin 38097 yhtenäinen ja alkuperäisenä säilynyt ilme sisäpihoineen toivotaan otettavan huomioon korttelin täydennysrakentamista suunniteltaessa.

Vastine

Täydennysrakentamisessa hyödynnetään nykyisiä rakentamattomia tontteja sekä laajoja pysäköintialueita jo rakennetuissa kortteleissa.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on alueen nykyisen rakennuskannan säilyttäminen ja varautuminen sen peruskorjaukseen. Täydennysrakentamisen yhtenä tavoitteena on alueen ilmeen kohentaminen.

Pikitehtaankadun pohjoispuoliselle alueelle on kaavaluonnoksessa suunniteltu asuinkortteli. Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa Longinojan varren toimintojen, kulkuyhteyksien, tulvasuojauksen, hulevesien käsittelyn sekä ekologisten yhteyksien tilantarve tarkentuu. Suunnitelman pohjalta puistoalueen mitoittamista ja korttelin rajausta tarkennetaan kaavaehdotusvaiheeseen.

Kortteliin 38097 suunnitellun täydennysrakentamisen lähtökohtana on korttelin nykyinen rakennuskanta. Uusi rakentaminen jatkaa korttelin nykyistä korttelirakennetta ja mittakaavaa. Uudisrakennusten julkisivut määrätään asemakaavassa rakennettavaksi puhtaaksimuuratusta tiilestä täydentäen korttelin punatiilistä ilmettä. Suunnitelmaratkaisua ja kaavamääräyksiä tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Malmin aseman ympäristöllä on tärkeä rooli alueen kehittämisessä. Rata-alueen kattamista ja uusien yhteyksien luomista radan yli on tutkittu Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa sekä asemakeskuksen kehysuunnitelmassa. Asuntorakentaminen radan päälle on osoittautunut teknisesti ja taloudellisesti vaikeaksi. Keskustan kehittämistä edistetään omissa kaavahankkeissaan. Malmin keskustan ja entisen lentokentän alueen samanaikaisesti tapahtuva kehittäminen tukevat toisiaan.

Alueen liike- ja toimistotilat sekä palvelut

Mielipiteissä esitetään, että alueelle tulee edellyttää liike- ja toimistotilojen rakentamisvelvoite vähintään kivijalkaliiketiloina. Palvelutiloissa, esimerkiksi lasten ja nuorten harrastustiloissa olisi huomioitava alueen väestönkasvu. Vanhoja teollisuus- ja toimitiloja voisi hyödyntää palveluihin.

Vastine

Tavoitteena on muodostaa Pikitehtaankortteleista kaupunkirakenteen tiivistymä työpaikkoineen ja palveluineen joukkoliikennepysäkkien ympärille. Alueelle keskeisesti sijoittuvan Vanhanradanaukion ympärille osoitetaan asemakaavassa tiloja alueen lähipalveluille. Asuinrakennusten maantasokerrokseen osoitetaan pienempiä tiloja liike- ja palvelutiloille sekä aukion laidoilla oleviin pysäköintitaloihin varataan tilaa päivittäistavarakauppojen sijoittumiselle. Kaavassa osoitetaan liike- ja palvelutilojen vähimmäismäärä tonteittain. Nykyisiin pienteollisuuskiinteistöihin voidaan kiinteistöjen omistajien kehittämistavoitteiden perusteella mahdollistaa nykyistä laajemmin palveluita. Kaavaratkaisuja tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kaupunkitilat ja jalankulku

Mielipiteissä esitetään, että suunnittelun tavoitteena tulisi olla jalankulun tukeminen. Miellyttävän ympäristön toteuttaminen jalankulkijoille, esimerkiksi katetut ja levät jalkakäytävät, tukisivat alueen kivijalkaliikkeiden elinvoimaisuutta.

Vastine

Jalankulkijoille miellyttävä ja sujuva kaupunkiympäristö on yksi suunnittelun lähtökohdista. Kävelyä on priorisoitu suunnittelussa ja kaavaratkaisussa on esitetty kattavat jalankulun yhteydet. Liike- ja palvelutilojen keskittäminen Vanhanradanaukion ympärille tukee niiden elinvoimaisuutta. Jalankulkuympäristön yksityiskohtiin, esimerkiksi katettuihin kulkuyhteyksiin otetaan kantaa suunnittelun tarkentuessa kaavaehdotusvaiheeseen.

Liikenne ja pysäköinti

Mielipiteissä todetaan, että alueen yritysten asiakasliikenteen sekä huoltoliikenteen sujuvuudesta on huolehdittava. Alueella on mahdollistettava lyhytaikainen asiakaspysäköinti katujen varsilla. Nykyisten pienteollisuusalueen liikenne rekkakalustolla sekä asiakkaiden ja työntekijöiden pysäköinti on huomioitava.

Vastine

Autoliikenteelle suunnitellaan mahdollisuuksien mukaan kivijalkamyymälöiden asiointipysäköintipaikkoja katualueelle, mutta osa asiointipysäköintipaikoista jouduttaneen sijoittamaan pysäköintilaitoksiin. Liiketilojen huoltoliikennejärjestelyihin kiinnitetään erityistä huomiota jatko-suunnittelussa.

Teerisuonkujan varrella sijaitsevien yritysten työntekijöiden ja asiakkaiden pysäköinti tulee järjestää pääsääntöisesti tonteilla. Kadun varrelle jää kuitenkin rajoittamatonta kadunvarsipysäköintiä, eikä pienteollisuusalueen pysäköintipaikkojen määrä muutu oleellisesti. Teerisuonkujan katualue säilyy muuten jotakuinkin ennallaan, mutta katu lyhenee eteläpäästä noin 25 metriä. Uusien risteysjärjestelyiden suunnittelussa otetaan huomioon suurien ajoneuvojen tilantarpeet.

Raitiotie, melu ja muut ympäristöhäiriöt

Raitiotien suunnitelmiin suhtaudutaan mielipiteissä sekä positiivisesti, että negatiivisesti. Mielipiteissä esitetään, että kaavassa tulisi varautua alueen kehittämiseen ilman raitiotietä, jonka toteutukseen liittyy epävarmuustekijöitä. Raitiotielle olisi tullut suunnitella toinen, vaihtoehtoinen reitti esimerkiksi Vanhan Helsingintien tai Malminkaaren kautta missä on enemmän asukkaita. Myös raitiotien jatketta itään Sunnuntaikorttelien suuntaan pidetään alueen vaikean rakennettavuuden sekä luontoarvojen vuoksi virheellisenä.

Vilppulantien pelätään olevan liian kapea raitioliikenteelle ja sen pelätään aiheuttavan häiriötä sekä melua ja tärinää alueen omakotitalojen asukkaille. Tärinän vaikutuksia läheisten rakennusten kuntoon ei ole selvitetty. Raitiotie tulisi sijoittaa riittävälle etäisyydelle vanhoista pientaloista ja uudisrakennukset tulisi suunnitella ja sijoittaa siten, että ne suojaavat pientaloaluetta liikennemelulta.

Raitiotiepysäkin sijoituksessa tulisi huomioida kasvavat liikennemäärät, liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus.

Vastine

Viikin-Malmin pikaraitiotie on tällä hetkellä yleissuunnitteluvaiheessa eikä siitä ole toteuttamispäätöstä. Maankäytön suunnittelussa kuitenkin varaudutaan pikaraitiotiehen. Samalla varaudutaan myös siihen, miten joukkoliikenneyhteydet toimivat ennen raitiotien valmistumista. Vaihtoehtoisia reittejä raitiotielle Malmin aseman ympäristössä on tutkittu, mutta kun tavoitteeksi on tarkentunut yhteyden toteuttaminen entisen lentokenttäalueen ja Malmin sairaalan välille Malmin aseman kautta kulkevan Vilppulantien kautta kulkeva linjaus osoittautunut niistä parhaaksi.

Raitiotien toteuttaminen Vilppulantielle tulee olemaan haastavaa monista syistä, mutta uutta rataa tehdessä myös sen haittavaikutuksiin voidaan vaikuttaa.

Raitiotien perustamistavalla voidaan vaikuttaa sen aiheuttamaan meluun ja tärinään, lisäksi meluhäiriötä vähentää suora rata ja matala nopeustaso. Liikenteen ympäristöhäiriöt selvitetään ja otetaan asemakaavoituksessa huomioon. Mahdollisen raitiotieyhteyden jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa on periaatteena, että alueilla, joilla tärinän tai runkoäänen syntyminen on mahdollista, vaimennustarve otetaan huomioon jo raiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Sunnuntaipalstojen alueella uudet Sunnuntaikorttelien rakennukset suojaavat nykyisiä pientaloja raitiotien haittavaikutuksilta.

Liikenneturvallisuus on raitiotien suunnittelussa yksi tärkeimmistä tavoitteista. Risteäminen muun liikenteen kanssa toteutetaan pääsääntöisesti liikennevalo-ohjauksella ja pysäkkien ympäristöjen liikenneturvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Vilppulantien raitioliikenteen on suunniteltu kulkevan autoliikenteen kanssa samalla ajoradalla, jolloin kadun yli on mahdollista toteuttaa turvalliset suojateiden ylityskohdat.

Pikitehtaankadun jatkeen suunnitelmat

Mielipiteissä todetaan, että suunnitteluaineistosta ei käy ilmi, kuinka Pikitehtaankadun jatke itään toteutetaan ja kuinka järjestetään autoliikenne kadun pohjoispuolelle. Puutteellisen aineiston pohjalta ympäristövaikutuksia on vaikea arvioida. Pikitehtaankadun linjaaminen Sunnuntaipalstojen välisen niittyalueen läpi nähdään virheenä.

Vastine

Kaavaluonnoksen aineistoon sisältyy liikennesuunnitelmaluonnos, josta suunniteltu katuverkko hahmottuu. Pikitehtaankadun jatke itään kuuluu Sunnuntaikortteleiden kaava-alueeseen, jota suunnitellaan samanaikaisesti Pikitehtaankortteleiden kanssa.

Luontoarvojen huomioiminen, Longinoja

Mielipiteissä todetaan, että alueen luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Luontoa tulisi säästää kaikkialla missä mahdollista Malmin entisen lentokentän alueen viher- ja ulkoilualueiden vähentyessä ja asukasmäärän kasvaessa. Asemakaavan luontokartoitukset ovat kauttaaltaan puutteelliset.

Longinojan ja asuinkortteleiden väliin tulee jättää riittävän leveä puistovyöhyke, jossa tulee huomioida kevyen liikenteen väylä sekä mahdollinen hiihtolatu, joka korvaisi lentokentän ympäriltä poistuvan hiihtoreitin. Longinojan varteen tarvitaan myös riittävän leveä puustoinen puistovyöhyke pohjois-eteläsuuntaiselle ekologiselle yhteydelle. Vihervyöhykkeen tulee olla riittävän leveä eri eläinlajien liikkumiselle sekä lintujen pesimiselle. Vihervyöhykkeen osaksi tulee jättää myös niittyalueita. Pikitehtaankadun pohjoispuolella vyöhykkeen nähdään jäävän maankäyttökaaviossa liian kapeaksi ja rakentamisen vaarantavan Longinojan ekologiset arvot.

Longinojaan laskevat pienet purot tulisi huomioida suunnitelmassa ja niitä tulisi jättää myös luonnontilaisiksi. Longinojan tulvimisriski tulee huomioida hulevesimäärien ja sateiden lisääntyessä. Helsingin kaupungin teettämässä Longinojan hulevesisuunnitelmassa alueelle on suunniteltu puustovyöhykettä Longinojan suojaksi. Jatkosuunnittelussa tulee tehdä yhteistyötä virtavesiasiantuntijoiden ja puroaktiivien kanssa. Longinojan taimenen elinolosuhteet tulee varmistaa.

Pikitehtaankadun ja raitiotien jatke itään Sunnuntaikortteleiden suuntaan nähdään virheellisenä ratkaisuna. Kadun liikennemäärät tulevat olemaan suuret ja alueen esirakentamiskustannukset ovat valtavat. Suunnitelma tuhoaa myös valtavan määrän arvokasta luonnonympäristöä, erityisesti Lentokentänojan ja sen ympäristön metsäalueen. Malmin lentokentän alueen kaavarungon sekä yleiskaavan nähdään olevan näiltä osin vanhentuneita.

Vastine

Alueen luonto- ja virkistysarvot keskittyvät Longinojan pääuoman varrelle sekä Pekanpuistoon. Molempia kehitetään sekä luonto- että virkistysarvojen näkökulmasta. Helsingin luontotietojärjestelmässä alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Sunnuntaipalstojen länsilaita on nykyisin maisemapeltoa.

Malmin ja Pukinmäen kaupunginosien alueelle on laadittu kymmenvuotiskaudelle 2021–2030 yleisten alueiden suunnitelma (Kaupunkiympäristön julkaisuja 2021:19). Yleisten alueiden suunnitelman taustana on Helsingin kaupungin arvojen ja strategisten tavoitteiden mukainen alueiden kehittäminen sekä yleisten alueiden käytettävyyden, kaupunki- ja maisemakuvan sekä viihtyisyyden parantaminen. Suunnitelmassa nostetaan esiin alueiden erilaiset ominaispiirteet, joita kehitetään, ylläpidetään ja vahvistetaan. Tavoitteena on tukea suunnittelualueen kehitystä sen omista lähtökohdista ja tunnistaa alueen myönteistä kehitystä tukevat toimenpiteet. Longinojan laakso on tunnistettu suunnitelmassa Malmin alueen laajimmaksi ja merkittävimmäksi viheraluekokonaisuudeksi. Longinojan varteen tiivistyy luonto- ja virkistysarvoja sekä maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Suunnitelmassa on useita tavoitteita näiden arvojen vahvistamiseksi ja säilyttämiseksi maankäytön muuttuessa.

Alueen kasvillisuutta on selvitetty vuonna 2020 (Malmin lentokentän ja lähialueiden kasvillisuus selvitys. Enviro Oy 30.11.2020) Sunnuntaipalstojen väliin jäävä alue on pääasiassa peltoa ja entiselle maatalousmaalle kehittyntä metsikköä ja puustoutunutta niittyä. Kasvillisuuden luonnontilaisuus on heikentynyt (1) ja edustavuudeltaan se on arvioitu ei-merkittäväksi (1). Longinojan ja sen reunojen kasvistoon kuuluvat kuvion pohjoisosassa korpikaisla, silmälläpidettävä vankkasara, terttu- ja ranta-alpi, luhtalemmikki, ratamosarpio, rohtoraunioyrtti ja punakoiso. Ojan reunoilla kasvaa monin paikoin tiheä pajukko. Kasvillisuus selvityksessä tunnistettiin alueelta jonkin verran vieraslajistoa, kuten kanadanniiskua, rohtoraunioyrttiä, valkokarhunköynnöstä, komealupiinia ja jättipalsamia.

Alueen linnustoa on selvitetty vuonna 2003 (Malmin lentokenttäalueen linnustose selvitys. Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 24.11.2003) Umpeenkasvavien niittyjen ja avoimen viljelysmaiseman muodostaman kokonaisuuden linnusto on monilajinen mutta tavanomainen valikoima sekä avoimen viljelysmaan lajistoa, että lehtevien metsien vaateliampaa lajistoa. Teollisuusalueiden linnusto todettiin suhteellisen köyhäksi ja pientaloasutuksen linnusto puolestaan osoittautui runsaaksi. Linnustose selvitystä on päivitetty vuonna 2015 (Malmin lentokentän ja sitä ympäröivien alueiden pesimälinnustose selvitys. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 15.9.2015) Suunnittelualueelta ei löydetty uhanalaisia, silmälläpidettäviä tai direktiivilajien reviierejä.

Alueen huomionarvoisia perhoslajeja on selvitetty vuonna 2016 (Helsingin Malmin lentokentän alueen huomionarvoisten perhoslajien selvityksiä vuonna 2016. Faunatica Oy, 2016), mutta suunnittelualueelta niitä ei löytynyt. Selvitystä päivitettiin vuonna 2017 (Helsingin Malmin lentokentän alueen huomionarvoisten perhoslajien esiintymisse selvityksiä vuonna 2017. Faunatica Oy, 2017), mutta perhosia ei tuolloinkaan löytynyt.

Malminkentän alueelle suunnitellaan kattava viher- ja puistoalueiden verkosto alueen kaavarungon mukaisesti.

Longinoja on keskeinen alueen suunnittelussa. Longinoja reuna-alueeseen kuuluu Sunnuntaikortteleiden kaava-alueeseen mutta suunnittelua tehdään yhdessä. Tarkemmat puistoalueen suunnitteluratkaisut esitetään Sunnuntaikortteleiden kaava-aineistossa. Longinojan varren toimintojen, tulvasuojauksen sekä ekologisten arvojen tilantarve tarkentuu Pikitehtaankortteleiden ja Sunnuntaikortteleiden kaava-alueiden yhteisessä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa, jonka pohjalta puistoalueen mitoitusta ja suunnitelmaa tarkennetaan kaavaehdotusvaiheeseen.

Longinojan vesistöön liittyviä luontoarvoja on selvitetty muun muassa vesihuoltoon liittyvien selvitysten ja suunnitelmien yhteydessä (Longinojan valuma-alue selvitys, Sitowise Oy, 2019). Vireillä olevien ja ennakoitujen asemakaava-alueiden osalta on selvitetty purojen eliöstöä ja luonnontilaisuutta (Helsingin Longinojan sivu-uomien luontoselvitys 2021. Ympäristötutkimus Yrjölä O. 2021 ja Longinojanpääuoman ja sivu-uomien kalasto- ja pohjaeläin selvitys kaavoitettavilla alueilla syksyllä 2021, Kala- ja vesitutkimus Oy. 2021). Tulevissa maaperää ja huivesiä koskevissa selvityksissä huomioidaan pohjaveden ja Longinojan vedenlaadun seuranta. Rakentamisen aikaisten vesien hallintaan liittyvä vesien seurantaohjelma on käynnistynyt vuonna 2021.

Olennaista Longinojan vedenlaadun huomioimisessa on, että työmaavedet pidetään hallinnassa. Vesienhallinnassa noudatetaan Helsingin kaupungin työmaavesiohjetta, jossa määritellään, miten erilaisilla työmailla syntyvien vesien poistamisessa tulee menetellä, jotta vesistä ja niiden sisältämistä haitta-aineista tai ominaisuuksista ei aiheudu haittaa vesistöille tai muulle ympäristölle tai rakenteille.

Suunnitelman ympäristövaikutusten arviointeja täydennetään suunnittelun tarkentuessa.

Pikitehtaankadun sekä pikaraitiotien linjausta suunnitellaan yleiskaavan sekä Malmin kaavarungon pohjalta. Pikitehtaankadun jatke itään kuuluu Pikitehtaankortteleiden kaava-alueeseen ja sen tarkempia ratkaisuja ja vaikutuksia alueen luonnonympäristöön selvitetään Sunnuntaikortteleiden kaava-aineistossa.

Lintujen huomioiminen

Mielipiteissä on ilmaistu huoli uudisrakentamisen lasipintojen sekä erityisesti viheryhteyksien kohdalla olevien raitioliikenteen kaapeleiden vaarallisuus linnuille. Valosaaste tulisi estää.

Vastine

Suunniteltu rakentaminen on tavanomaista asuinrakentamista kaupunkialueella eikä aiheuta erityistä vaaraa linnuille. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa. Valaistuksen ja raitioliikenteen teknisten järjestelyiden ratkaisut tehdään tarkemmissa suunnitteluvaiheissa.

Pekanpuisto

Mielipiteissä esitetään, että entisen päiväkodin tontti pihoinen ja viereinen hiekkakenttä tulisi liittää osaksi Pekanpuistoa. Puistoa kehitettäessä tulisi sen harvoja täysikokoista puita pyrkiä säästämään.

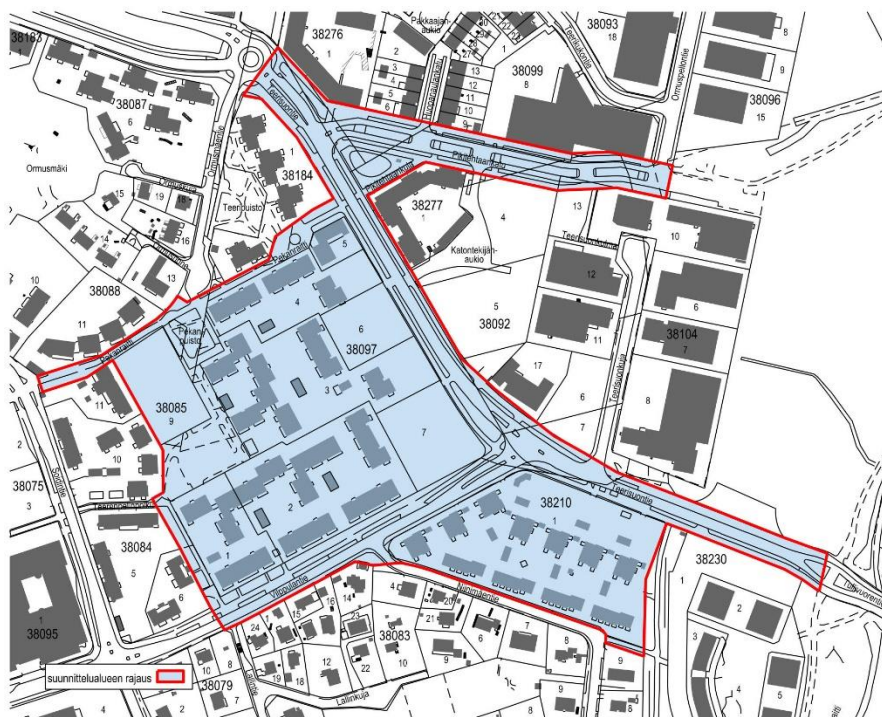
Vastine

Osa entisen, nyt jo puretun, päiväkodin tontista on suunniteltu liitettäväksi Pekanpuistoon. Näin Pekanpuisto ja viereinen hiekkakentän alue kytkeytyvät paremmin yhdeksi puistokokonaisuudeksi.

Pekanpuiston kehittäminen nähdään tärkeänä osana alueen täydennysrakentamista ja Malmin kaupunki uudistushanketta. Tavoitteena on vihreä puistokokonaisuus, jossa suunnittelun yhtenä lähtökohtana on nykyisen puuston säilyttäminen. Puiston suunnittelua tarkennetaan kaavaprosessin edetessä ja myöhemmin tarkemmassa puistosuunnittelussa.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo 16.5.–6.6.2022

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen Pikitehtaankortteleiden kaava-alue jaettiin kahteen osaan. Tässä vuorovaikutusraportissa vastataan asemakaavaluonnoksen ja sitä seuraavien kaavavaiheiden palautteesta Teerisuontien ja Tullivuorentien länsi- ja eteläpuolta sekä alueen suunnittelua yleisesti koskeviin kannanottoihin ja mielipiteisiin. Teerisuontien ja Tullivuorentien itä- ja pohjoispuolen alueiden suunnittelu eteni luonnosvaiheessa esitetyn ratkaisun pohjalta omana kaavaprosessinaan. Pikitehtaankortteleiden ensimmäinen asemakaava on tullut voimaan 7.4.2023.



Kuva 2. Pikitehtaankorttelit 2, kaavaehdotusvaiheen suunnittelualan raja.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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.

Luonnosaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Vesijohto- ja jätevesiviemärit

Pikitehtaankortteleiden asemakaava-alueelle on valmistunut kunnallistekninen yleissuunnitelma, joka sisältää mm. vesihuollon ja tasauksen yleissuunnitelmat.

Kaavaan on merkitty 6 metrin johtokuja Pekanpuiston VP-alueella sijaitsevalle säilytettävälle kokoojaviemäriin.

Sähköverkko ja alueellinen jakelumuuntamo

Tullivuorenkatu 20:ssä sijaitseva jakelumuuntamo on huomioitu kaavaratkaisussa merkittävällä kaavaan muuntamon vaatima suojaetäisyys

ja kuvaamalla sen huomioon ottamista kaavaselostuksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa korvaavan kaapelireitin tekemisen nykyiseen muuntamoon yleisen alueen kautta.

Yhteenveto mielipiteistä

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.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Kaava-alueen rajaus

Mielipiteissä esitetään Teerenpelinpolun sisällyttämistä kaava-alueeseen.

Vastine

Teerenpelinpolku säilyy nykyisen asemakaavan mukaisena jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettuna katualueena, joten tarvetta asemakaavan muuttamiselle ei ole. Teerenpelinpolun ilmeen kehittämistä ja sen yhteyksiä muihin puistoihin voidaan tarkastella osana Pekanpuiston kunnostusta.

Alueen täydennysrakentaminen

Mielipiteissä pidetään hyvänä joutomaiden hyödyntämistä täydennysrakentamiseen. Mielipiteissä kannatetaan myös alueen profiilin nostamista uudisrakentamisella, sillä alueen ilme koetaan nykyisellään osittain kulahtaneeksi ja tontit tehottomiksi. Toisaalta mielipiteissä pidetään tärkeänä myös, että luontoa jätettäisiin asuinalueiden väliin. Olisi myös tärkeää, että alueen kaupunkirakennetta tarkasteltaisiin osana laajempaa kokonaisuutta.

Vastine

Suunnittelun lähtökohtana on ollut hyödyntää täydennysrakentamiseen mahdollisimman laajasti tyhjiä tontteja, pysäköintialueita sekä ylileveitä katualueita tai niiden varauksia. Kaavaratkaisussa on pyritty monimuotoiseen uudisrakentamiseen, joka mahdollistaa erilaiset asuntoratkaisut. Nämä monipuolistaisivat entisestään alueen asuntotarjontaa. Uudisrakentamisen ilmettä ja laatutasoa ohjataan useilla kaavamääräyksillä. Täydennysrakentamisen ja syntyvien uusien ulkotilojen tavoitteena on korkeatasoinen kaupunkiympäristö.

Pikitehtaankortteleiden aluetta on tarkasteltu osana laajempaa kokonaisuutta Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa sekä Malmin lentokentän alueen kaavarungossa. Näissä Pikitehtaankortteleiden alue Malmin keskustan ja Malminkentän välillä todettiin hyväksi sijainniksi joukkoliikennepysäkeille sekä paikalliselle palveluiden keskittymälle. Longinojan varren laaja puistokokonaisuus taas on tunnistettu Malmin alueen laajimmaksi ja merkittävimmäksi viheraluekokonaisuudeksi. Puistoa kehitetään niin virkistykseen kuin ekologisenä yhteytenäkin. Pikitehtaankortteleiden kaavaratkaisu noudattaa näitä suunnittelun lähtökohtia.

Ks. myös aiemmat vastineet mielipiteisiin *Alueen täydennysrakentaminen*.

Suunnitteluratkaisu

Mielipiteissä suunnitelman positiivisena piirteenä nähdään nykyisen rakennuskannan mittakaavan ja moninaisuuden huomioiminen. Toisaalta nähdään, että rakentamisen tulisi pysyä matalaprofiillisena ja esikaupunkiin sopivana. Liian tiivis urbaani kaupunkirakenne nähdään teennäisenä eikä sen nähdä sopivan alueelle ja maisemaan. Se riitelee ympäristön luonteen kanssa, eikä ole mitä asukkaat esikaupunkiympäristöltä odottavat.

Mielipiteissä esitetään myös, että talot sijoitettaisiin väljemmin ja ne olisivat matalampia. Näin piha-alueet olisivat aurinkoisempia ja asuntoihin avautuisivat maisemat paremmin. Rakentaminen tulisi olla korkeintaan viisikerroksista. Puretun päiväkodin paikalle esitettyä osin viisikerroksista asuinrakennusta pidetään mielipiteissä ympäristöönsä liian korkeana. Pekanraitin varteen, yhteen Ala-Malmin parhaaseen sijaintiin, toivotaan kaupunkirivitaloa.

Korttelin 38097 rakenteen ja ilmeen säilyttäminen nähdään hyvänä. Samoin Malmin punatiilisen ilmeen jatkaminen. Korttelin 38230 pohjoispuolelle sekä korttelin 38210 pysäköintialueelle suunniteltuja uudisrakennuksia pidetään mielipiteissä outoina.

Mielipiteissä toivotaan myös uudisrakennusten asuntojen olevan suurempia kuin mitä nykyisin rakennetaan.

Vastine

Suunnittelun lähtökohtana on ollut, että uudisrakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ja ilmeeltään ympäristön olemassa olevaan, moni-ilmeiseen rakennuskantaan. Tästä lähtökohdasta syntyy luontevasti eriluonteisia alueita, jotka täydentävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Mittakaavaltaan nykyisestä selvimmin poikkeaa Vanhanradanaukion ympäristö. Korkeammalla ja tehokkaammalla rakentamisella on haluttu myös kaupunkikuvallisesti tukea aukion roolia kaupunkirakenteen solmukohtana. Samalla koko alue saa reunoilta kohti aukiota

portaittain kohoavan silhuetin. Kerroslukumääriä on suunnittelun tarkentumisen myötä muutettu useassa korttelissa. Paikoin rakentamista on madallettu kaavaluonnosvaiheesta. Rakennusten visuaalista kokoa pyritään pienentämään myös maantasokerroksen ja kattokerroksen suunnittelua ohjaavilla kaavamääräyksillä.

Suunnitteluratkaisussa uusien asuintonttien kohdalla on pyritty kohtuullisen korkeaan tehokkuuteen erityisesti pikaraitiotiepysäkin läheisyydessä. Tonttialueiden tehokkaan hyödyntämisen vastapainoksi viheralueet pystytään säilyttämään mahdollisimman suurina kokonaisuuksina.

Entisen päiväkodin tontille sijoittuvien rakennusten suunnitteluratkaisua on kehitetty. Korkeampi rakennus on jaettu kahteen osaan ja sitä on madallettu yhdellä kerroksella. Kaavaratkaisussa korkeammat rakennukset ovat osittain kolme, osittain neljäkerroksisia. Pekanraitin suuntainen rakennus on 2½-kerroksinen ja se voidaan toteuttaa kaupunkirivitalona.

Kortteliin 38097 on lisätty määräys uudisrakennusten punatiilisistä julkisivuista.

Korttelin 38210 täydennysrakentamista on suunniteltu yhteistyössä tontin haltijan, Kojamo Oyj:n, kanssa. Tonttia laajennetaan pohjoiseen ja osittain sen nykyiselle pysäköintialueelle on suunniteltu uudisrakennusta. Samoin korttelin 38230 pohjoispuolelle, nykyiselle Teerisuontien katualueelle on suunniteltu uudisrakennusta. Näillä molemmilla rakennuksilla on tärkeä kaupunkikuvallinen rooli, niiden rajatessa osaltaan keskeistä Vanhanradanaukiota. Molempien rakennusten suunnitteluratkaisua on kehitetty kaavaluonnosvaiheen jälkeen. Keskeinen tavoite on ollut käyttää (mahdollisimman paljon) nykyisiä pysäköintialueita ja tarpeettoman leveitä katualuevarauksia täydennysrakentamiseen, säästäten vastaavasti luontoalueita mahdollisimman laajoina.

Kaupungin tonteilla asuntojen kokoa ohjataan tontinluovutuksen yhteydessä. Suunnittelun tavoitteena on myös asuntokokojen puolesta monipuolinen asuntojakauma.

Liikenne

Mielipiteissä ollaan huolissaan Pekanraitin lisääntyvästä autoliikenteestä entisen päiväkodin tontin asuinrakentamisen myötä. Pekanraitin kautta tapahtuvaa huolto- ja pelastusajoa paremmaksi vaihtoehdoksi ehdotetaan huoltoajoreitin ohjaamista kortteliin sen itä- tai koillispuolelta.

Vastine

Korttelin 38085/9 uudisrakennuksen huoltoajo on kaavaratkaisussa suunniteltu Pekanraitin poikki. Huoltoliikenne kortteliin on suhteellisen vähäistä.

Jätehuollon järjestäminen

Mielipiteissä otetaan kantaa korttelin 38097 jätehuollon järjestämiseen.

Vastine

Korttelin jätehuoltoa tarkastellaan tarkemmassa suunnittelussa.

Pekanpuisto ja Pekanraitti

Pekanpuiston laajentaminen ja yhtenäistäminen nähdään hyvänä. Mielipiteissä esitetään runsaasti ideoita Pekanpuiston kehittämiseksi. Mielipiteissä toivotaan puistoon istutusten lisäksi leikki- ja pelikenttiä lapsille. Pekanpuisto nähdään nimenomaisesti oivallisena lasten leikkipaikkana.

Teerenpelinpuolun reitin jatkuvuus tulisi olla selkeämpi. Pekanpuiston kytkeminen ympäristön muihin puistoihin voisi myös olla selkeämpää.

Mielipiteissä toivotaan entisen päiväkodin tontilla olevien täysikasvuisten puiden säästämistä. Samoin toivotaan Pekanraitin Soidintien puoleisessa päässä olevien puiden suojelemista.

Vastine

Esitettyjä ideoita välitetään otettavaksi huomioon puiston kunnostuksen suunnittelussa. Puistosuunnittelussa on sen käynnistyttyä omat vuorovaikutusprosessinsa. Teerenpelinpuolun ilmeen kehittämistä voidaan tarkastella osana Pekanpuiston kunnostusta. Kortteliin 38097 läpi on kaavassa esitetty julkinen kävelyreitti, joka täydentää alueen jalankulkuverkostoja.

Puretun päiväkodin tontin etelä- ja länsireunalla olevat puut jäävät tulevalle puistoalueelle ja ne voidaan ottaa huomioon puiston kunnostussuunnitelmissa. Pekanraitin katualue säilyy entisellään, eikä sille suunnitella rakentamistoimenpiteitä. Asemakaavassa mikään ei aiheuta tarvetta puiden poistamiselle. Yksittäisiä puita kuitenkin suojellaan asemakaavassa vain poikkeustapauksissa.

Luonnonympäristö

Mielipiteissä toivotaan luonnon jättämistä asuinalueiden välille ja tuodaan esiin huoli, että kaikki peltoalueet rakennetaan täyteen ja luonto korvataan viherkatoilla. Luontoa on jo tuhottu alueen läheisyydessä Malminkentällä ja liito-oravien elinalueilla. Mielipiteissä positiivisina piirteinä nähdään myös viherkatot sekä maanvaraiset pihat. Toisaalta viherkatot nähdään mielipiteissä myös kehnona luonnon korvikkeena.

Vastine

Keskeinen tavoite on ollut käyttää nykyisiä pysäköintialueita ja tarpeettoman leveitä katualuevarauksia täydennysrakentamiseen, säästään

vastaavasti luontoalueita mahdollisimman laajoina kokonaisuuksina. Keskeisenä viheralueena kehitetään Longinojan ympäistöä.

Viherkatot eivät sinällään korvaa viheralueita. Niillä on kuitenkin merkitystä esimerkiksi hulevesien viivytyksessä sekä osaltaan elinympäristöjen luomisessa esim. pölyttäjille. Tasakattoisten rakennusten kattopintojen käytöstä on lisätty kaavakarttaan määräys: Tasakattoisissa rakennuksissa kattopintojen on pääosin oltava viherkattoa, terassia tai aurinkopaneelien/-keräimien käytössä.

Piha-alueiden istuttamisesta on lisätty kaavakarttaan määräys: Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Ks. myös aiemmat vastineet mielipiteisiin *Luontoarvojen huomioiminen, Longinoja*.

Lintujen huomioiminen

Mielipiteissä on ilmaistu huoli lasipintojen aiheuttamasta vaarasta linnuille.

Vastine

Kaavamääräykseen on lisätty määräys ”Rakennusten julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkuisia, yhtenäisiä lasipintoja, eikä rakennuksia tule valaista ympäröivää aluetta kirkkaammin.” Määräys ohjaa asuntorakentamisessa erityisesti lasitettujen parvekkeiden suunnittelua.

Ks. myös aiemmat vastineet mielipiteisiin *Lintujen huomioiminen*.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 24.5.2022

Asukastilaisuus järjestettiin verkkotapahtumana, jossa alueen suunnitelmia esiteltiin. Tapahtumassa sai esittää kysymyksiä, joihin vastattiin tilaisuuden aikana. Tilaisuuden tallenne oli katsottavissa kahden viikon ajan Helsingin kaupunkiympäristön Youtube-kanavalla.
