



26.01.2021

Asia/3

## § 27

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Lentoasemankortteleiden (Malmin lentokentän alue), tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12623)

HEL 2018-008324 T 10 03 03

Hankennumero 4844\_10, 4844\_13

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 17.3.2020 päivätyn ja 26.1.2021 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen 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 päätti

- 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: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Salla Hoppu, tiimipäällikkö Kaisa Jama ja ympäristötarkastaja Tuomas Lahti. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Atte Kaleva: Lentoasemankortteleiden (Malmin lentokentän alue) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12623) palautetaan valmisteluun siten, että uudessa valmistelussa huomioidaan liito-oravan koh-



dalta tarkentuneiden luontoselvitysten tulokset tarvittavine lupamenettelyineen.

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

Asian käsittelyn palauttamisesta äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Lentoasemankortteleiden (Malmin lentokentän alue) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12623) palautetaan valmisteluun siten, että uudessa valmistelussa huomioidaan liito-oravan kohdalta tarkentuneiden luontoselvitysten tulokset tarvittavine lupamenettelyineen.

Jaa-äännet: 10

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Noora Laak, Jape Lovén, Amanda Pasanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä, Satu Susanna Vartiainen

Ei-äännet: 3

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 10-3.

Atte Kaleva jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Atte Kaleva: Liito-orava on direktiivilaji, joka pitää ottaa kaavoituksessa huomioon luonnonsuojelulain 49 §:n lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämisen ja heikentämiskiellon lisäksi asemakaavan sisältövaatimusten kautta, luontoarvojen kuvaajana. MRL 54.2 § todetaan: "Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää." Ja koska kaavan selvityksissä ajantasaisia tietoja ei ole otettu huomioon, tulee käyttöön myös MRL 9 §.

KAER Oy:n Malmin lentokenttäalueella tekemien uusien liito-oravaselvitysten perusteella voidaan pitää todennäköisenä, että Lentoasemankortteleiden alueella sijaitsee liito-oravien levähdys- ja pesäpaikkoja. Kaavan eteneminen vaatii näin ollen sitä, että kaupunki saa ELY-keskukselta poikkeusluvan. Koska poikkeuslupaa ei ole, on perusteltu syy epäillä, että kaava on lainvastainen.

Kannattajat: Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho



26.01.2021

#### 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 26.1.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12623 kartta osa 2/2, päivätty 17.3.2020, muutettu 26.1.2021
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12623 selostus, päivätty 17.3.2020, muutettu 26.1.2021
- 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

#### Otteet

##### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 10

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### 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 kestävän rakentamisen periaatteita ja tavoitteena on tukea hiilineutraalin kaupunginosan rakentamista.

Alueelle on suunniteltu seitsemän asuinkorttelia, pelastusasema, koulu ja päiväkotit, 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-m<sup>2</sup>, palveluiden kerrosalaa on 11 500 k-m<sup>2</sup>, toimitilarakennusten kerrosalaa 13 288 k-m<sup>2</sup> ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja 4 000 k-m<sup>2</sup>. 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 tukeutuvatsa kaupunkirakenteesta.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 11.12.2018 kokouksessaan 4.12.2018 päivätyn Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarken-



nuksen Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta (suunnittelu-  
periaatteet) asemakaavan muutoksen pohjaksi siten, että kaavarungon  
tarkennuksessa huomioidaan kentän alueen erittäin tärkeiden luontoar-  
vojen säilyttäminen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti lisäksi antaa vuorovaikutusrapor-  
tissa ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Lentoasemankortteleiden kaava-alue kuuluu miltei kokonaisuudessaan  
Malmin lentokenttäalueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä ra-  
kennettu kulttuuriympäristö. Alueelle sijoittuu eteläinen osa lentokent-  
tää, kiitoteitä sekä lentokentän toimintaan liittyviä rakennuksia ja raken-  
teita, kolme parakkia saksalaisten 40-luvulla rakennuttamasta parakki-  
kylästä, paloasema, matalia toimitila- ja asuinrakennuksia apuraken-  
nuksineen, palomiesten harjoitushyppytorni, tenniskenttä ja pieni jää-  
kaukalo. Alueen eteläosassa on ensimmäisen maailmansodan aikaisia  
maalinnoitteita, vanhan Porvoontien tierauhinio sekä Turusta Viipuriin  
johtaneen historiallisen Suuren Rantatien linjaus. Alueen läpi kulkee  
myös lentokenttää kiertävä suosittu ulkoilureitti sekä maakaasun run-  
koputken linjaus. Kasvillisuus terminaalin ja hangaarin eteläpuolella on  
melko runsasta ja puusto täysikasvuista. Alueen korkeuserot ovat mal-  
tillisia.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964–2009. Ase-  
makaavojen mukaan alue on lentokenttäaluetta, puistoaluetta, teolli-  
suus- ja varastorakennusten korttelialuetta ja katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia il-  
man arvonnäköveroä 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
<b>Yhteensä</b>	<b>n. 80–86 milj. euroa</b>

Kaupungille kohdistuu asemakaavamuutoksen myötä tonttituloja. Ra-  
kennusoikeuden 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, sähkönjakeluun, 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 yksityiskoh-



taisesti 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



26.01.2021

Asia/3

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 10

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 10

## Tiedoksi

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

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.01.2021 § 11

Kaupunkiympäristölautakunta 31.03.2020 § 183

Kaupunkiympäristölautakunta 17.03.2020 § 160

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 6.5.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 21.9.2018

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 04.02.2020 § 7

Nimistötoimikunta 14.08.2019 § 57