

PIKITEHTAANKORTTELIT

38. MALMI, ALA-MALMI, MALMIN LENTOKENTTÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Voima Graphics Oy / Asemakaavoitus

Asemakaavan selostus

Päivätty 30.8.2022
Diaarinumero HEL 2021-000109
Hankenumero 4844_17
Asemakaavakartta nro 12790

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä)
korttelin 38092 tontteja 11–12, 16 ja 18–41,
korttelin 38096 tonttia 15,
korttelia 38104 sekä
puisto-, lentokenttä-, suojaviher- ja katualueita
(muodostuvat uudet korttelit 38365–38370)

Kaavan nimi:
Pikitehtaankorttelit

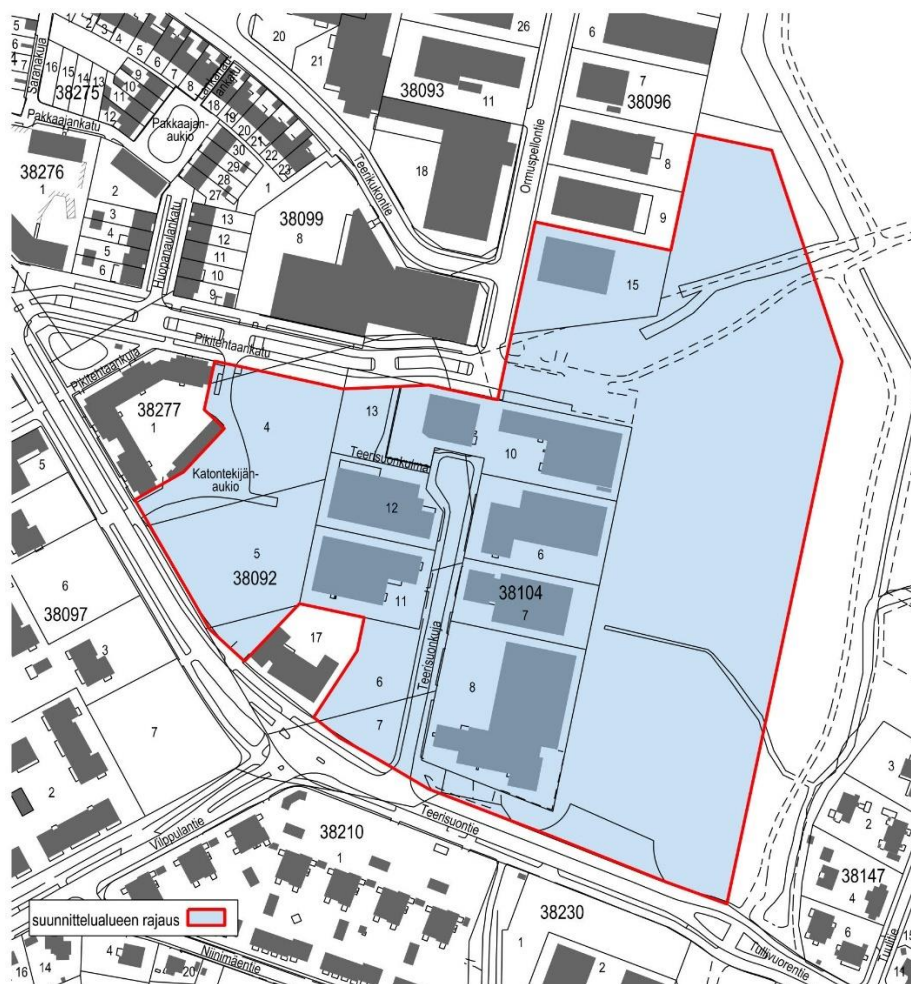
Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.1.2021
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Pikitehtaankortteleiden asemakaavan muutosalue sijoittuu Ala-Malmille, Malmin keskustan ja entisen Malmin lentokentän alueen välille. Pikitehtaankortteleiden kaava-alue rajautuu idässä Longin-ojan puistoalueeseen ja etelässä Tullivuorentiehen sekä Teerisuontiehen. Pohjoisreunaltaan alue rajautuu Pikitehtaankatuun ja olemassa oleviin pienteollisuustontteihin. Ormuspellon asemakaavan Pikitehtaankadun eteläpuolelle toteutuneet asuintontit on rajattu pois asemakaavan muutosalueesta.

Asemakaavaluonnosvaiheessa kaava-alueen rajaus oli laajempi ulottuen Teerisuontien ja Tullivuorentien etelä- ja länsipuolelle Niinimäentiehen, Pekanpuistoon ja Pekanraittiin. Näiden alueiden kaavoitusta jatketaan luonnosvaiheessa esitetyn ratkaisun pohjalta omana kaavaprosessinaan.



Kuva: Suunnittelalueen rajaus.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Valter Heino, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Katja Raevuori, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Kari Tenkanen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Tuomo Näränen, maisema-arkkitehti

Johanna Himberg, aluesuunnittelija

Teknialoudelliset asiat:

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö

Olli Kontkanen, projektipäällikkö

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

Tekninen yleissuunnittelu: Eija Kivilaakso, erityisasiantuntija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö

Henna Vennonen, tonttiasiamies

Vuorovaikutus: Anu Hämäläinen, vuorovaikutussuunnittelija

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Katja Seppälä, palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala:

Carola Harju, yksikön päällikkö

Kaupunginkanslia: Kimmo Kuisma, projektinjohtaja

Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Roosa Silaste, alueinsinööri

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL):

Teuvo Syrjälä, joukkoliikennesuunnittelija

Miska Peura, joukkoliikennesuunnittelija

Teija Visa, liikennesuunnittelija

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	7
Asemakaavan kuvaus	8
Tavoitteet	8
Mitoitus	9
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne	12
Palvelut	15
Esteettömyys	16
Luonnonympäristö ja maisema	16
Ekologinen kestävyys	18
Yhdyskuntatekninen huolto	19
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	20
Ympäristöhäiriöt	22
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	24
Nimistö	24
Vaikutukset	24
Toteutus	29
Suunnittelun lähtökohdat	30
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	33

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva, Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus
- Asemakaavaluonnoksen havainnekuva, Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ote Uusimaa-kaava 2050:stä
- Ote Malmin lentokentän alueen kaavarungosta 29.11.2016
- Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet (Kylk 1.6.2021)
- Pikitehtaankortteleiden pohjois- ja itäosien liikennesuunnitelma (piir.nro 7307)
- Pikitehtaankortteleiden pohjois- ja itäosien pelastautumiskaavio
- Pikitehtaankorttelit, Vesihuollon yleisasemapiirustus, Sitowise Oy 22.6.2022
- Pikitehtaankorttelit, Katujen yleistasauspiirustus, Sitowise Oy, 22.6.2022
- Liikennemelukartat, 23.6.2022

4 Näkymäkuvat

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
- Malmin lentokentän alueen kaavarunko (Kslk 29.11.2016)
- Malmin keskustavisio – uudistumisen polkuja
- Malmin keskustavisio, Kaupan mitoitustarkastelu ja vaikutusten arviointi. WSP (29.3.2019)
- Malmin keskustan urbaani viherverkosto & julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma. Loci maisema-arkkitehdit, LDC Lightning Design Collective (2.12.2019)
- Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet (Kylk 1.6.2021)
- Malmin palvelutilaverkkoselvitys. Granlund (15.11.2019)

Luonto ja ympäristö

- Longinojan valuma-alueselvitys, Sitowise Oy, 2019
 - Helsingin Longinojan sivu-uomien luontoselvitys 2021. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2021
 - Longinojan pääuoman ja sivu-uomien kalasto- ja pohjaeläinselvitys
-

- kaavoitettavilla alueilla syksyllä 2021, Kala- ja vesitutkimus Oy, 2021
- Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma 2021–2030, Kaupunkiympäristön julkaisuja 2021:19
 - Malmin lentokentän ja lähialueiden kasvillisuus selvitys. Enviro Oy 30.11.2020
 - Malmin lentokenttäalueen linnustoselvitys. Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 24.11.2003
 - Malmin lentokentän ja sitä ympäröivien alueiden pesimälinnustoselvitys 2015. Ympäristötutkimus Yrjölä (15.9.2015)
 - Helsingin Malmin lentokentän alueen huomionarvoisten perhoslajien selvityksiä vuonna 2016. Faunatica Oy, 2016
 - Helsingin Malmin lentokentän alueen huomionarvoisten perhoslajien esiintymisselvityksiä vuonna 2017. Faunatica Oy, 2017
 - Liito-oravan levinneisyys Helsingissä 2020 ja 2021 (Esa Lammi ja Pekka Routasuo, Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön julkaisuja 2022:8)
 - Helsingin liito-oravaverkosto 2019. Menetelmäkuvaus ja suunnitteluohjeita (Lauri Erävuori, Johanna Hätälä ja Sonka Oksman, Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön julkaisuja 2020:2)

Tekniset selvitykset

- Pikitehtaan- ja Sunnuntaikorttelit KTYS, luonnosaineistoa, Sitowise Oy
 - Pikitehtaan korttelit, Yhdyskuntatekniikan yhdistelmäkartta, Sitowise Oy 22.6.2022
 - Pikitehtaan- ja Sunnuntaikorttelit, Esirakentamisen yleissuunnitelma, luonnosaineistoa, Sitowise Oy
 - Malmin lentokentän kehitysalue, suositeltavat rakentamiskorkeudet ja rakennusten alapohjarakenteet, Sitowise Oy, 1.7.2022
 - Maaperän haitta-ainetutkimus. FCG Oy, 4.2.2008
 - Maaperän haitta-ainepitoisuuden lisätutkimus. FCG Oy, 31.3.2008
 - Malmin lentoaseman kaavarungon alue, maaperän pilaantuneisuustutkimus ja sulfidikartoitus. Ramboll Finland Oy, 15.11.2019
 - Hienorakeisten maalajien kerrosjärjestys ja ominaisuudet Helsingin Malmin lentokentän kaava-alueella. GTK, 31.3.2017
 - Yhteen veto Malmin kentän vesi- ja huokosilmaseurannan tuloksista. Ramboll Finland Oy, 22.6.2022
 - Viikki-Malmi pikaraitiotien yleissuunnitelma
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Pikitehtaankortteleiksi nimettyä aluetta, joka sijaitsee Ala-Malmilla, Malmin keskustan ja Malminkentän välillä. Kaavaratkaisu mahdollistaa lisärakentamisen ja alueen kehittämisen nykyistä korttelirakennetta täydentäen. Uudella asuinrakentamisella liitetään ympäristön eriluonteiset korttelit toisiinsa niin, että syntyvästä kokonaisuudesta muodostuu korkeatasoista kaupunkiympäristöä. Tavoitteena on moni-ilmeinen ja asuntorakentamiseltaan monipuolinen, joukkoliikenteeseen tukeutuva asuinalue palveluineen ja työpaikkoineen. Uudisrakennusten kerroslukumäärä vaihtelee 11½–12 kerroksen välillä.

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

Alueen keskeisenä kaupunkitilana on Vanhanradanaukio. Aukiosta tavoitellaan tunnistettavaa, korkeatasoista ja vihreää kaupunkirakenteen solmukohtaa, joka kokoaa yhteen alueen kadut ja reitit. Aukiolle sijoittuvat joukkoliikenteen pysäkit ja sen ympärille osoitetaan tiloja alueen lähipalveluille. Myös alueen tehokkain rakentaminen sijoittuu aukion laiduille.

Kaavaehdotuksessa kerrosalaa on yhteensä 67 261 k-m². Kerrosala lisääntyy nykyisistä asemakaavoista 42 949 k-m². Asuinkerrosalaa kaavaehdotuksessa on 50 400 k-m², liike- ja toimitilakerrosalaa 2 800 k-m² sekä teollisuuskerrosalaa 14 061 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 1 200 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7307).

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa joukkoliikenteen kehittämisen sekä uusien asuntojen rakentamisen olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden äärelle.

Helsingin kaupunki omistaa maan. Osa nykyisten voimassa olevien asemakaavojen mukaisista tonteista on vuokrattu. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun muutoksista on neuvoteltu kaava-alueen nykyisten tonttien vuokralaisten kanssa. Pikaraitiotien sekä vanhanradanaukion toteuttaminen kokonaisuudessaan ennen tontin vuokra-ajan päättymistä edellyttää kiinteistön 38104/8 sekä tontin vuokraoikeuden lunastamista. Muiden pienteollisuustonttien osalla nykyinen toiminta voi jatkua entisellään.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisärakentaminen ja alueen kehittämisen nykyistä korttelirakennetta jatkaen ja täydentäen. Teerisuontien ympäristössä on nykyisin kaupunkikuvallisesti jäsenymätöntä aluetta, jonka ilmettä hallitsevat autoliikenne, laajat pysäköintialueet sekä rakentamattomat tontit. Tavoitteena on uudella asuinrakentamisella yhdistää ympäristön eriluonteiset korttelit luontevasti toisiinsa niin, että syntyvästä kokonaisuudesta muodostuu korkeatasoista kaupunkiympäristöä.

Pikitehtaankortteleiden suunnittelun tavoitteena on monimuotoinen, toiminnoiltaan sekoittunut ja tiivis nykyistä kaupunkirakennetta täydentävä joukkoliikenteeseen tukeutuva asuinalue palveluineen ja työpaikkoineen. Pikitehtaankortteleilla on tulevassa kaupunkirakenteessa keskeinen asema sen kytkiessä Malmin keskustan Malminkentän alueeseen.

Alueen keskeiseksi, kokoavaksi julkiseksi ulkotilaksi rakennetaan Vanhanradanaukio, josta muodostetaan kaupunkirakenteen solmukohta. Nykyisin eri alueiden väliin takapihapihamaiseksi jäävä paikka muutetaan kaupunginosan eläväksi ytimeksi, joka kokoaa yhteen alueen kadut ja reitit. Tavoitteena on, että Vanhanradanaukio erottuu ympäristöstään kaupunkikuvallisesti ja muodostaa kaupunkirakenteen tiivistymän. Aukiolle sijoittuvat joukkoliikenteen pysäkit ja sen ympärille tulee tiloja alueen lähipalveluille, jotka palvelevat tulevien lisäksi myös alueen nykyisiä asukkaita. Myös tehokkain ja korkein rakentaminen sijoittuu aukion laiduille. Tavoitteena on korkeatasoinen julkinen kaupunkitila, jonka suunnittelussa on huomioitu erityisesti jalankulku.

Teerisuontien ja Pikitehtaankadun välissä olevat rakentamattomat tontit Ormuspellon asemakaavasta kaavoitetaan uudelleen. Uusia asuinkortteleita suunnitellaan nykyisten pienteollisuustonttien itäpuolelle Longinojan puistoalueen viereen. Uudella rakentamisella muodostetaan nykyistä rakentamista jatkava reuna Longinojanlaakson maisematilaan. Itäreunan puistoalue liittyy osaksi laajaa Longinojan varren puistoalueiden verkostoa.

Asemakaavassa ratkaistaan myös alueen läpi kulkevan Viikin-Malmin pikaraitiotien linjaus Vilppulantien ja Pikitehtaankadun välillä sekä raitiotiepysäkin sijoitus. Alueen pysäköinti sijoitetaan keskitetysti pysäköintilaitoksiin.

Kaava-alueeseen kuuluvien pienteollisuustonttien kaavaratkaisut säilyvät ennallaan lukuun ottamatta tonttia 38104/8. Kaavaratkaisun toteuttaminen kokonaisuudessaan ennen kyseisen tontin vuokra-ajan päättymistä (31.12.2040) edellyttää kiinteistön sekä

tontin vuokraoikeuden lunastamista. Muiden Suunnittelualueeseen kuuluvien pienteollisuustonttien käyttö voi jatkua nykyisellään.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään sujuvasti ja kestäväillä liikkumismuodoilla saavutettavaa asuntotuotantoa. Segregaatiokehitystä ehkäistään toteuttamalla laadukasta asumisen ympäristöä. Kaava toteuttaa osaltaan Helsingin yleiskaavan tavoitetta pikaraitiotieverkostoon tukeutuvasta kaupunkirakenteesta.

Yhtenä suunnittelun tavoitteena on ollut kävelyn edistäminen Helsingin kävelyn edistämishjelman tavoitteiden mukaisesti. Eri-tyistä huomiota on kiinnitetty jalankulun ympäristöön ja yhteyksiin. Tavoitteena on tehdä ympäristöstä käveltävä ja tukea jalankulkua arjen liikkumismuotona. Toimiva kävely-ympäristö tukee myös lähipalveluiden elinvoimaisuutta.

Malmi on yksi kolmesta Helsingin kaupunkiuudistusalueesta. Piki-
tehtaankortteleiden alue tukee osaltaan hankkeen tavoitteita.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 7,5 ha. Alueen yhteenlaskettu kerrosala on 67 261 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

Asuinkortteleiden kerrosalaa kaavaehdotuksessa on yhteensä 51 600 k-m². Kerrosalasta asuinkerrosalaa on 50 400 k-m² ja liiketilaa 1 200 k-m². Asuinkerrosalan lisäys on 47 860 k-m².

Toimitilakortteleiden kerrosalaa kaavaehdotuksessa on yhteensä 1 600 k-m². Toimitilakerrosala vähenee 569 k-m². Toimitilakerrosalaksi on kaavaehdotuksesta laskettu K-korttelialueen kerrosalan lisäksi LPA-1-korttelialueella liiketilaksi osoitettu kerrosala. Nykyisten asemakaavojen toimitilakerrosala muodostuu KTY-tontista, joka on suunniteltu päiväkotikäyttöön.

Teollisuuskerrosalaa alueelle kaavaratkaisussa jää 14 061 k-m². Teollisuuskerrosalan vähennys on 4 342 k-m².

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa nykyisestä 42 949 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue lähiympäristöineen on vaihtelevaa kaupunkiympäristöä, jossa eri ikäiset asuinalueet lomittuvat Ormuspellon pienteolli-

suusalueeseen. 1970-luvun loppupuolelle asti alue oli rakentamattomaa viljelyaluetta. Lähimmät rakennetut alueet olivat Niinimäentien ja Ormusmäen laidan pientaloalueet sekä Sunnuntaipalstojen alueet Longinojan itäpuolella. Näiden alueiden rakennuskanta on osittain uudistunut ja niillä sijaitsee monimuotoisesti pientaloja eri vuosikymmeniltä viimeisen reilun sadan vuoden ajalta.

Asemakaavan muutosalueen länsipuolelle rakennettiin suurelta osin 1980-luvun kuluessa Malmin aluekeskuksen uudet kerrostaloalueet. 1980-luvulla rakentui myös enin osa Ormuspellon teollisuusalueesta. 2010-luvulla osa Ormuspellon teollisuusalueesta on muuttunut asuinalueeksi. Ormuspellon uudella asuinalueella on sekä townhouse-tyyppistä rakentamista että kerrostaloja. Alueen eteläpuolella, Longinojan molemmilla puolilla, sijaitsee 2010-luvulla rakennettu Pilvipyörteentien kerros- ja rivitaloja sekä päiväkodin sisältävä alue. Kaava-alueen lähiympäristössä asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee kahdesta kuuteen. Julkisivuiltaan suurin osa rakennuksista on tiiltä.

Kaavamuutosalueella sijaitsee kahdeksan teollisuus- ja varastorakennusta 1980-luvulta. Useimmissa rakennuksissa on yksikerroksinen varastohalli sekä kaksikerroksinen toimisto-osa. Toimistosiivosten julkisivut ovat punatiiltä tai tiililaattaa, varasto-osien profiilipeltiä tai punatiiltä.

Alueen eteläpuolelta kaava-aluetta sivuten kulkee Teerisuontie ja Tullivuorentie sekä Vilppulantie. Katujen ympäristö on nykyisin kaupunkikuvallisesti jäsentymätöntä aluetta, jonka ilmettä hallitsevat autoliikenne, laajat katu- ja pysäköintialueet sekä rakentamattomat tontit.

Teerisuontien ja Pikitehtaankadun välissä on useita rakentamattomia asuintontteja sekä rakentamaton päiväkodille varattu tontti. Pikitehtaankadun ja Teerisuontien välissä on kaksi 2010-luvulla rakennettua kolmesta neljäänkerroksista asuinkeuhkosta. Nämä Ormuspellon asemakaavan mukaisesti toteutuneet tontit on rajattu pois asemakaavanmuutosalueesta.

Alueen itäosa pienteollisuustonttien ja Longinojan välissä on rakentamattomaa peltoaluetta. Longinojan rantavyöhyke ei kuulu kaava-alueeseen.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan ratkaisu perustuu olemassa olevan kaupunkirakenteen jatkamiseen ja täydentämiseen. Uudisrakentamisella pyritään jatkamaan alueen ympäristön moni-ilmeistä rakentamista. Ratkaisun myötä alueelle muodostuu yhdessä olemassa olevien rakennusten kanssa useita eriluonteisia asuinympäristöjä, joilla on oma identiteettinsä.

Alueen keskeisenä kaupunkitilana on Vanhanradanaukio. Aukiosta tavoitellaan tunnistettavaa, korkeatasoista ja vihreää kaupunkirakenteen solmukohtaa, joka kokoaa yhteen alueen kadut ja reitit. Aukiolle sijoittuvat joukkoliikenteen pysäkit ja sen ympärille osoitetaan tiloja alueen lähipalveluille. Myös alueen tehokkain rakentaminen sijoittuu aukion laiduille. Alueen reunoille rakentamisen korkeus laskee portaittain.

Nykyiset pienteollisuustontit jäävät alueen keskelle.



Kuva: Kaupunkirakenteen rakeisuuskuva. Pikitehtaankorttelit 2 -kaava-alueen kaavaluonnoksen mukaiset suunnitellut rakennukset merkitty sinisellä.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Alueelle suunnitellut korttelit poikkeavat luonteeltaan ja ratkaisuiltaan toisistaan. Erilaisilla suunnitteluratkaisuilla pyritään sovittamaan alueen nykyisten rakennusten kortteliratkaisuihin, ominaispiirteisiin ja mittakaavaan, luomaan alueelle erityyppisiä osaluotoja sekä luomaan edellytyksiä monipuoliselle asuntotarjonnalle.

Kaava-alueen länsiosan uudisrakennukset Katontekijänkadun varrella jatkavat Ormuspellon asemankaavan ilmettä ja mittakaavaa. Kortteliryhmän keskelle jää pieni Katontekijänaukio. Rakennukset ovat 1½ – ½ -kerroksisia. Ylin puolikas kerros sijoittuu harjakaton alle.

Vanhanradanaukion varrelle sijoittuu alueen tehokkain rakentaminen. Aukion mittakaavaa on pienennetty ja sille on luotu tunnistet-

tava ilme porrastamalla rakennusten aukion puoleinen etuvyöhyke II–IV kerroksiseksi. Tämän osan alla kulkee aukion kiertävä jalankulkuarkadi. Etuvyöhyke kytkee rakennukset mittakaavallisesti alueen muuhun rakentamiseen. Korkeammat, VI–XII-kerroksiset rakennusosat sijoittuvat porrastuen etuvyöhykkeen taakse. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat aukiolle tulevien katujen ja reittien näkymien päätteiksi.

Alueen itäreunan uudet asuinkorttelit sijoittuvat pienteollisuustonttien ja Longinojanpuiston väliin. Korttelirakenne aukeaa ja rakentamisen korkeus laskee kohti puistoa. Puiston reunan rakennusten mittakaavallista ilmettä on pienennetty kattomuodoilla ja terassoinneilla. Itäreunan kortteleiden läpi Longinojanpuistoon kulkee useita jalankulun ja pyöräilyn kulkureittejä.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue mahdollistaa pienimuotoisen liikerakennuksen rakentamisen Vanhanradanaukion yhdelle laidalle.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)

Nykyisten pienteollisuustonttien kaavamääräykset yhtenäistetään. Lähtökohtaisesti kaavamääräykset pysyvät tonteilla entisellään tai väljenevät ja nykyinen toiminta kiinteistöissä voi jatkua.

Puisto (VP)

Kaavaratkaisussa puistoalueita sijoittuu kaava-alueen itäreunaan. Longinojanpuiston alue liittyy osaksi laajempaa puistoverkostoa ja kytkeytyy kaupunkirakenteeseen lukuisin jalankulun ja pyöräilyn reitein.

Autopaikkojen korttelialue (LPA, LPA-1)

Kaavassa on osoitettu kaksi pysäköintilaitosta, jotka sijoittuvat LPA ja LPA-1-korttelialueille. Asuntorakentamisen pysäköinti sijoittuu keskitetysti pysäköintitaloihin. Vanhanradanaukion reunalle sijoittuva pysäköintitalo on suunniteltu toiminnallisesti sekoituneeksi hybridirakennukseksi eli siihen sijoittuu pysäköintitilojen lisäksi myös liiketilaa päivittäistavarakauppaa varten. Liiketila aktivoi pysäköintitalon aukion puoleisen maantasojulkisivun. Pysäköintitalojen julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä.

Liikenne

Lähtökohdat

Tullivuorentie ja Teerisuontie muodostavat yhdessä alueen läpi johtavan alueellisen kokoojakadun, ja Vilppulantie on paikallinen

kokoojakatu, joka liittyy Teerisuontiehen lännen suunnasta. Näillä kokoojakaduilla on 40 km/h nopeusrajoitus, muilla kaduilla nopeusrajoitus on 30 km/h. Pikitehtaankadun itäpää on keskeneräinen, koska sen on ajateltu jatkuvan myöhemmin itään päin. Pikitehtaankadulta on Ormuspellontien kautta yhteys Malmin pohjoisosan teollisuus- ja varastoalueelle.

Jalankulku

Suunnittelualueen kaikilla nykyisillä kaduilla on jalkakäytävä kadun molemmilla reunoilla. Teerisuontien ja Pikitehtaankadun välillä on lisäksi kaksi jalankulkuyhteyttä: Teerisuonkujan pohjoispäästä johtaa Pikitehtaankadulle jalankulku- ja pyörätie Teerisuonkulma ja Katontekijänkujalta pääsee Teerisuontielle Katontekijänaukion kautta. Ympäröiville alueille on hyvät jalankulkuyhteydet kaikkiin ilmansuuntiin. Katuyhteyksien lisäksi hyvinä jalankulkureitteinä toimivat Sven Grahnin puiston ja Pakkaajanaukion kautta johtavat yhteydet, Malmin keskustaan johtava Pekanraitti, Longinojan puistoon johtava Vanhanradanraitti sekä Longinojaa seuraileva ulkoilureitti. Longinojaa myötäilevä reittiyhteys on alueen suosituimpia ulkoilureittejä.

Pyöräliikenne

Tullivuorentiellä, Teerisuontiellä ja Pikitehtaankadulla on jalankulusta erotellut kaksisuuntaiset pyörätiet katujen molemmilla reunoilla, ja Vilppulantien pohjoisreunalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Muilla suunnittelualueen kaduilla pyöräliikenne on ajoradalla. Niiden lisäksi Pekanraitti, Vanhanradanraitti, Longinojaa seuraileva ulkoilureitti sekä Sven Grahnin puiston ja Pakkaajanaukion kautta johtavat reitit ovat myös osa pyöräliikenteen monipuolista reitistöä.

Julkinen liikenne

Tullivuorentien ja Teerisuontien kautta kulkee bussilinja 69 ja yöbussilinja 77N. Bussipysäkit molempiin ajosuuntiin sijaitsevat Teerisuontiellä Teerisuontien ja Teerisuonkujan risteuksen itäpuolella sekä Ormusmäentien ja Pikitehtaankadun välisellä osalla. Vilppulantien ja Tullivuorentien kautta kulkee lisäksi palvelulinja 704 ja Vilppulantien ja Teerisuontien kautta palvelulinja 702. Pekanraitin tai Vilppulantien kautta on noin kilometrin kävelymatka Malmin asemalle, josta on hyvät junaliikenteen yhteydet pääradan ja kehäradan varrelle.

Autoliikenne

Tullivuorentien ja Teerisuontien liikennemäärä on nykyisin noin 4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja Vilppulantien liikennemäärä

noin 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualan tonttikuilla liikennettä on vain vähän, ja näillä kaduilla liikennemäärien arvioidaan olevan 100–200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa Pikitehtaankatua jatketaan itään päin kohti Malminkentän aluetta. Pikitehtaankatua suunnitellaan osana uuden asuinalueen läpi johtavaa uutta alueellista kokoojakatua, joka yhdistäisi Ilmasillan ja Malmin keskustan toisiinsa. Uuden katuyhteyden valmistuessa Tullivuorentien ja Teerisuontien eteläosan merkitys vähenee katuhierrakassa, ja ne muuttuvat paikallisiksi kokoojakaduiksi.

Jalankulku

Vanhanradanaukio antaa mahdollisuuden luoda alueelle uudenlaista, turvallista ja virikkeellistä jalankulkuympäristöä. Huopakatonkujan ja Katontekijäaukion pihakadut sekä kortteleiden väleihin sijoittuvat jalankulku- ja pyöräliikennepainotteiset katualueet ja tontin osat avaavat runsaasti eri vaihtoehtoja liikkua alueen sisällä. Myös joukkoliikennekadulla sallitaan jalankulku katualueen reunoilla. Kokoojakaduilla jalankulku erotellaan entistä paremmin pyöräliikenteestä, minkä seurauksena jalankulkijoiden liikenneturvallisuus paranee.

Pyöräliikenne

Pikitehtaankadun eteläpuolella olevien korttelialueiden välillä pääsee liikkumaan polkupyörällä varsin vapaasti pihakatuja ja jalankulku- ja pyöräliikennepainotteisia katualueita ja tontin osia pitkin. Pikitehtaankadun yksisuuntaiset pyöräliikennejärjestelyt toteutetaan kolmitasoratkaisuna, minkä seurauksena pyöräliikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus paranevat.

Julkinen liikenne

Asemakaava mahdollistaa pikaraitiotien toteuttamisen Vilppulantien ja Pikitehtaankadun välillä. Vanhanradanaukion ja Pikitehtaankadun välille on suunniteltu raitiotietä varten joukkoliikennekatu, ja Pikitehtaankadulla raitiotie sijoitetaan kadun keskelle omalle ajouralleen. Myös alueen bussiliikenteen tarjonta paranee siinä vaiheessa, kun Malminkentän alueen läpi johtava uusi kokoojakatu valmistuu, jolloin bussilinjoja kulkee Tullivuorentien ja Teerisuontien lisäksi Pikitehtaankatua pitkin.

Autoliikenne

Kaavaratkaisun mahdollistama uudisrakentaminen lisää autoliikennettä alueen katuverkolla noin 2 000 ajoneuvolla vuorokaudessa. Liikenne jakautuu useille eri kaduille eikä kuormita nykyisiä katuja kohtuuttoman paljon.

Palvelut

Lähtökohdat

Alueella ei nykytilanteessa sijaitse julkisia palveluita. Kaava-alueella on päiväkodeille kaavoitettu tontti, mutta päiväkotia ei ole rakennettu. Alueen länsipuolella, Pekanraitin varressa sijainnut päiväkoti lopetti toimintansa ja rakennus purettiin vuonna 2021. Lähin päiväkoti sijaitsee noin 500 metrin päässä kaakossa, Pilvipyörteenkujalla. Malmin aluekeskuksessa vajaan kilometrin etäisyydellä sijaitsee kattavat kaupalliset ja julkiset palvelut.

Kaava-alueella sijaitsee pienteollisuuskiinteistöjä, joihin on sijoittunut työpaikkojen lisäksi erilaisia palveluja. Pekanraitin varressa asuinrakennusten maantasokerroksissa sijaitsee muutamia liiketiloja. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Pikitehtaankadun ja Teerisuontien risteyksen lähellä.

Yleiskaavassa 2016 Malmin keskustaa kuvaava liike- ja palvelukeskusta C1-alue on nykyistä kaupallista aluetta laajempi ja ulottuu Pikitehtaankortteleiden kaava-alueelle.

Malmin keskustavision yhteydessä alueelle laadittiin kaupallinen selvitys. Pikitehtaankortteleiden kaava-alue sijoittuu Malmin kaupallisen selvityksen mukaan Malmin keskustan lähivaikutusalueen reunalle. Tältä alueelta pääosa päivittäistavarakaupan asioinnista ja myös suuri osa erikoiskaupan asioinnista suuntautuu Malmille. Vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden liiketilan tarve kasvaa tulevaisuudessa sekä Malmin keskustassa ja sen lähiympäristössä. Pikaraitiotien pysäkkien ympäristöt ovat keskeisiä palveluiden sijaintipaikkoja etenkin keskustan ytimen ulkopuolella. Lähipalvelut täydentävät keskustan kaupan palveluita keskeisillä paikoilla lähellä asutusta.

Kaupallisessa selvityksessä esitetään, että alueelle voidaan uudistuksen yhteydessä osoittaa myös kaupallisia lähipalveluita, joille luonteva sijaintipaikka olisi ratikkapysäkin tuntumassa. Aluetta ei kuitenkaan tule kehittää kauppakorttelina, mikä voisi vaikuttaa sekä Malmin ytimen että lentokentän keskustan kehittämiseen. Pikitehtaankortteleiden tarjonnan painopiste olisi lähipalveluissa alueen asukkaille sekä alueella työskenteleville. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa esim. liikunta-, virkistys- ja vapaa-ajan palveluita, jotka palvelevat sekä Malmin keskustaa että lentokentän aluetta.

Kaavaratkaisu

Vanhanradanaukion ympärille kaavoitetaan useita uusia liiketiloja. Asuinkerrostalojen maantasokerrokseen sijoittuu pienempiä liiketiloja ja aukion itäpäähän sijoittuvaan pysäköintilaitokseen varataan

tila päivittäistavarakaupalle. Yhteensä kaava osoittaa alueelle liiketiloja 2 400 k-m².

Nykyisten pienteollisuustonttien kaavamääräykset pysyvät ennallaan ja kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten toimintojen jatkumisen. Kiinteistöihin sijoittuvat palvelutoiminnot täydentävät alueen palvelutarjontaa.

Alueelle ei ole suunniteltu tontteja julkisille palveluille. Sunnuntaikortteleiden kaava-alueelle, Pikitehtaankortteleiden itäpuolelle on suunniteltu tonttia uudelle päiväkodille. Ratkaisu noudattaa vuonna 2019 tehdyn palvelutilaverkkoselvityksen ratkaisua. Selvitys päivitetään vuonna 2022.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö ja maisema

Lähtökohdat

Alue on suurelta osin rakennettu. Longinojan pääuoman länsipuoliset viheralueet Ormuspellon pienteollisuusalueen lähellä ovat tavanomaisesti tai suojavyöhykkeenä hoidettavia niitty- ja peltoalueita. Alueet ovat huomioitu kaupungin niittyverkostossa tukialueina ja muina niittyinä. Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelmassa aluetta on tavoitteena hoitaa maisemaniittynä ja laidunalueena.

Longinojan pääuoman viheralue toimii pitkänä viheryhteytenä Fallkullan ja Longinojanlaaksonpuiston välillä. (Malmin keskustan urbaani viherverkosto ja julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma. 2019). Longinojan laakso on Malmin alueen laajin ja merkittävin viheraluekokonaisuus. Longinojan varteen tiivistyy luonto- ja virkistysarvoja sekä maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Longinojan laakson puistot muodostavat melko yhtenäisen viheralueiden jatkumon, jota katkaisevat vain muutamat ajotiet. Se on erittäin suosittu ulkoilualue. Longinojan varressa kulkeva reittiyhteys on alueen käytetyimpiä ulkoilureittejä. Pikitehtaankortteleiden kaava-alueen kohdalla puistoyhteys on kapeimmillaan.

Helsingin kaupungin luonnontietojärjestelmän ja kaava-alueita koskevien luontoselvitysten mukaan kaava-alueella ei sijaitse rauhoitettuja, uhanalaisia tai arvokkaita luontokohteita. Perhosselvityksen (Faunatica, 2016) mukaan pohjoisemman puron jalavikon, jonka laajuus pääosin painottuu Longinojan pääuoman varteen, huomiointi kaavoituksessa ja säästäminen mahdollisuuksien mukaan on suositeltavaa.

Longinoja virtaa kaava-alueen itäpuolella, pääosin puuston varjossa. Longinojan sivu-uomien luontoselvityksen mukaan (2021) ja Longinojan pääuoman ja sivu-uomien kalasto- ja pohjaeläinselvityksen (2021) mukaan alueelta ei esiinny uhanalaisia kalalajeja tai vieraslajeja. Suunnittelualueella Longinojassa tai sen sivupuoroissa ei esiintynyt taimenen lisääntymiselle tai poikasalueiksi soveltuvia virtapaikkoja. Selvitysalueen pohjaeläimistössä ei havaittu direktiivilajeja eikä uhanalaisia lajeja. Kovien pohjien puuttuessa Longinojan pääuomassa ei esiinny tyypillistä koskipaikkojen pohjaeläimistöä.

Longinoja on valuma-alueen koon perusteella Helsingin toiseksi suurin puro. Maankäytönmuutokset Longinojan valuma-alueella vaikuttavat puroon laskevien hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesien hallintaa ja puroympäristöä kehitetään haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi.

Longinoja rantapuustoineen lisää alueen luonnon monimuotoisuutta. Purossa kutevan meritaimenen olosuhteita on kunnostettu talkoiden avulla. Puron varren puusto on tärkeä paitsi meritaimenelle myös alueen linnustolle ja muulle eliöstölle. Longinojan varren puustoa on tarkoitus kehittää myös liito-oravien liikkumisreitinä. Liito-orava on levittäytynyt Ala-Malmin alueelle vuoden 2019 vaiheilla. Longinojan laakson liito-oravayhteyksiä kehitetään erillisenä hankkeena. Käynnissä olevassa liito-oravayhteyksien hankkeistamisessa tarkastellaan Longinojan liito-oravayhteyden kehittämistä kokonaisuutena ja siinä ehdotetaan tarvittaviin kohtiin täydennysistutuksia huomioiden myös Longinojan kulttuurimaiseman arvot.

Ormuspelto on 1960–1990-luvulla rakennettujen pienteollisuuskiinteistöjen aluetta. Teollisuuskiinteistöjen kupeeseen on rakennettu Ormuspellon uusi asuinalue, jossa on sekä townhouse-tyyppistä rakentamista että kerrostaloja. Alue on maisemallisesti avoin Longinojan ympäristössä ja vastaavasti suljetumpi teollisuusalueen ympäristössä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu huomioi läheisen Longinojan pääuoman luontoarvot ja vesistöt. Kaavassa on osoitettu puistoalue rakennetun ympäristön viereen. Puistoaluetta on laajennettu pohjoisosassa ja puistoalueelle on lisätty kaavaehdotuksessa määräys, joka edistää alueen luonto- ja maisema-arvoja: VP-alue tulee säilyttää maisemaltaan avoimena. Alueelle tulee sijoittaa hyönteisten elinympäristöiksi soveltuvia niittyalueita.

Kaava-alueella sijaitsevan pohjoispuoleisen puron jalavikko sijaitsee pääosin Longinojan pääuoman varrella, joka painottuu viereiselle vireillä olevalla Sunnuntaikortteleiden kaava-alueella. Sun-

nuntaikortteleiden asemakaavaluonnoksessa Longinojan pääuoman varsi säilyy pääosin ennallaan ja luontoselvityksissä havaittuja luontoarvoja pyritään huomioimaan suunnittelussa. Jalavien säästäminen on todennäköistä, toki luonnonhoidollisia toimenpiteitä täytyy ajoittain tehdä. Longinojan pääuoman varrelle on huomioitu liito-oravan liikkumisreitti, joka varmistaa ympäristön säilymisen ja kehittämisen puustoisena. Tällöin myös luodaan kokonaisuutena parempia elinympäristöjä hyönteislajeille.

Asuinkortteleiden maanvaraiset piha-alueet mahdollistavat vehreän lähiympäristön. Korttelialueille on annettu määräys: Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Vanhanradan- ja Katontekijänaukioille on kaavakartassa merkitty ohjeelliset istutettavien alueiden merkinnät. Aukioista on tavoitteena tehdä ilmeeltään mahdollisimman vehreitä, joka osaltaan lisää alueen ympäristön monimuotoisuutta. Kaavamääräys ohjaa aukoiden jatkosuunnittelua.

Kaavaratkaisun mukaan nykyisestä teollisuusalueesta tulee suljettu ja kaupunkirakenne tiivistyy. Longinojanpuiston länsilaidalle muodostuu rakennettu reuna, joka jatkaa Tullivuorentien eteläpuolelle rakennetun asuinkorttelin mittakaavaa ja jäsentelyä.

Puistoalueet pysyvät reunoiltaan avoimina, mutta Sunnuntaikortteleiden kaava-alueen puolella Longinojan pääuoman ympäristön muodostuu puustoinen vyöhyke.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu pääosin rakennettuun ympäristöön, jossa ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Alue sijaitsee suhteessa pääväyliin ja Malmin aluekeskukseen hyvin saavutettavana ja keskeisesti. Nykyinen käyttö ei hyödynnä täysimääräisesti alueen potentiaalia.

Kaavaratkaisu

Kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevaan infrastruktuuriin ja liikennejärjestelmiin tukeutuen ennestään rakennetulla alueella. Suurin osa uudesta rakentamisesta sijoittuu nykyisille tonteille ja katualueille. Kaavaratkaisun myötä paranevat lähipalvelut ja joukkoliikenneyhteydet mahdollistavat autoriippumattoman arjen. Kaavaratkaisussa kehitetään alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Ympäristön laadulla ja suunnitteluratkaisuilla tuetaan alueen jalankulkua. Kaava myös osaltaan luo edellytykset Viikin-Malmin pikaraitiotien rakentamiselle.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määritellyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa. Kaavaratkaisussa edellytetään, että tontilla syntyviä hulevesiä tulee ensisijaisesti viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Longinojan laakson avoimet elinympäristöt ovat koko kaupungin mittakaavassa merkittäviä niittyverkoston kannalta. Longinojan laakson arvoniityt, maisemaniityt, pellot ja nurmipinnat muodostavat niittyverkoston ydinalueen. Niittyverkoston tukialueina toimivat mm. niihin liittyvät viljelypalstat ja vehreät pihat. Niittyalueita ennallistamalla on mahdollista kehittää niittyverkoston laajuutta ja laatua. Samalla voidaan ennakoida Malmin entisen lentokentän laajojen niittyalueiden kutistumista rakentamisen myötä.

Longinojan varren puistoalueesta Pikitehtaankortteleiden kaava-alueeseen kuuluu kapea osuus. Suuri osa puistosta kuuluu Sunnuntaikortteleiden kaava-alueeseen. Puistoa suunnitellaan kokonaisuutena. Puistoalueella on tavoitteena niittylajiston monimuotoisuuden tukeminen ylläpidon keinoin ja pölyttäjiä hyödyttävien kasvien viljely maisemapelloilla. Asemakaavassa on annettu puistoaluetta koskeva kaavamääräys: VP-alue tulee säilyttää maisemaltaan avoimena. Alueelle tulee sijoittaa hyönteisten elinympäristöiksi soveltuvia niittyalueita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on suurelta osin jo rakennettua ja niiltä osin yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Asemakaava-alueelle laaditaan asemakaavoituksen aikana laaja-alainen kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa tarkastellaan mm. alueelle tarvittavat verkostot, johtosiirtotarpeet, hulevesien hallinta ja alueen liittyminen lähiympäristöön. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen liittymiseen Longinojan alueeseen. Suunnitelmat ja niistä mahdollisesti aiheutuvat tarkistustarpeet täydennetään asemakaavas suunnitelmaan ja aineistoon tarkistetun asemakaavaehdotuksen vaiheessa.

Kaava-alueen pohjavesi on lähellä maan pintaa ja aiheuttaa kuivatukselle suuria vaatimuksia. Alueen pituuskaltevuudet ovat minimissään. Jotta alue voidaan kuivattaa, on Pikitehtaankadulle suunniteltu 400 ja Tullivuorentielle 100 suuruiset tulvapatket, jotka laskevat alueen itäpuolella Longinojaan.

Tästä johtuen hulevesien imeyttäminen ei ole alueella mahdollista.

Vesienkäsittelyyn tullaan kiinnittämään erityistä huomiota sekä rakentamisaikana että alueen rakennuttua. Rakentamisen aikaiset vedet ohjataan niille suunniteltuihin hulevesirakenteisiin Helsingin kaupungin työmaavesiohjeen mukaisesti.

Uuden rakentamisen vaatimat johtosiirrot tullaan laatimaan jatko-suunnittelun yhteydessä. Vanhojen pumppaamojen sijainti ja hyödyntäminen tarkistetaan suunnittelun edetessä.

Pikitehtaankorttelien suunniteltu vesihuolto on esitetty asemakaavan selostuksen liitteenä: Pikitehtaankorttelit, Vesihuollon yleis-asemapiirustus, Sitowise Oy 22.6.2022.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue on pinnanmuodoltaan tasainen, maanpinnan korkotason ollessa noin tasolla +13,5...15,1 m. Kohde ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue, Tattarisuo, sijaitsee noin 2 km päässä kohteen itäpuolella. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa ja se on paikoin paineellista.

Malmin lentokentän suunnittelualue sijaitsee Longinojan valuma-alueella ja muodostuvien hulevesien määrä tulee huomattavasti kasvamaan rakentamisen yhteydessä. Pikitehtaan alue on osa tätä kokonaisuutta.

Longinojan alueeseen rajautuva kaava-alueen itäosan maaperän pintakerroksessa on ohut humuskerros, jonka alla on noin 5–11 metriä paksu savikerros. Savikerroksen alla on siltti-hiekkakerros, jonka paksuus vaihtelee välillä 5–9 metriä. Kaavan länsiosassa on tasainen noin 10–13 metriä paksu savikerros. Sen alla on 7–11 metrin paksuinen siltti-hiekkakerros ja kantava pohjamoreeni, jonka paksuus on noin 3–5 metriä. Savikon paksuus on suurimmillaan Teerisuontien ja Vilppulantien risteyksen alueella ja Teerisuonkujan kohdalla sekä kaava-alueen itäreunassa.

Alueelle on rakentunut pienimuotoista teollista toimintaa 1980-luvulta lähtien. Aikaisemmin alue on ollut viljelykäytössä. Maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu tonteilla 38092/16–41 ja 38277/1 vuonna 2008, jolloin maaperässä havaittiin vähäisiä määriä kynnysarvopitoisia maa-aineksia ja jätteensekaista maata (FCG Oy, 2008). Kaava-alueen itäreunalla virtaavan Longinojan vedenlaatu on pääosin hyvä. Vesi on kirkasta ja hapekasta ja siinä esiintyvien haitta-aineiden, kuten PAH- yhdisteiden ja öljyhiilivetyjen pitoisuudet ovat olleet hyvin pieniä (Ramboll Finland Oy, 2022).

Sulfidisavien esiintyvyyttä on selvitetty Longinojan itäpuolella Malmin lentokentän alueella (GTK, 2017 ja Ramboll Finland, 2019). Siellä sulfidisavia esiintyy lähinnä lentokenttäalueen koillis- ja itäosissa. Pikitehtaankortteleiden alueella sulfidisavien esiintyvyyttä tutkitaan kesän 2022 aikana. Tietoja täydennetään tarkistettuun ehdotukseen. Kaava-alueita lähin tutkimuspiste, jossa sulfidisavia on havaittu, sijaitsee Elovalkeantiellä Longinojan itäpuolella syvyydellä 1,5–2 m (GTK, Happamat sulfaattimaat-karttapalvelu).

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on suurelta osin jo rakennettua. Merkittävimmät uudet rakentamisalueet sijaitsevat itäosassa ja rajautuvat Longinojan reunavyöhykkeeseen. Longinoja on erityinen huomioon otettava suunnittelun lähtökohta. Longinojaan tullaan rakentamaan laaja, suurta aluetta palveleva hulevesien hallintajärjestelmä, joka käsittää suuria tulva-altaita. Myös kaavan länsiosassa on laajahko rakentamaton alue.

Alueen maaperäolosuhteet edellyttävät pihojen ja katujen pohjanvahvistusta ja rakennusten perustamista teräbetonipaaluin. Pääosin pihat ja kadut perustetaan pilaristabiloinnilla. Pikitehtaankatu, Ormuspellonraitio ja kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Vilppulantie perustetaan raitiotielinjan kohdalla paalulaatalla. Nykyisillä katu- ja piha-alueilla tasaus nousee niin vähän, että niillä alueilla voidaan tehdä pohjanvahvistukseksi kevennys.

Alueen maanpinnan lähellä oleva pohjavesi edellyttää huomioon ottamista: pohjaveden pintaa ei saa alentaa. Paineellinen pohjavesi edellyttää niin ikään huomioon ottamista alueen maaperän rakentamisessa ja rakennuksia perustettaessa. Kellareiden toteuttaminen edellyttäisi niiden toteuttamista vedenpaine-eristettyinä.

Kaava-alueen tasaus noudattaa alueellista laadittua yleistasaussuunnitelmaa. Alin rakennusten rakentamistaso noudattaa tassaussuunnitelmaa ja siinä määriteltyä tulvakorkeutta. Rakennusten perustamistapaa määriteltäessä tulee huomioida sille määritelty kuivatustaso. Pikitehtaan alueen katujen yleistasaussuunnitelma on esitetty asemakaavan liitteenä: Pikitehtaan korttelit, Katujen yleistasaus, Sitowise Oy 22.6.2022.

Alueella on tekeillä Pikitehtaan- ja Sunnuntaikortteleiden esirakentamisen yleissuunnitelma. Suunnitelma ottaa kantaa esirakentamisen menetelmiin ja rakennusten perustamistasoihin.

Maaperän rakennettavuutta ja vaikutuksia kaavan ratkaisuihin tarkennetaan tarkistetun asemakaavan laadinnan yhteydessä.

Alueelta ei ole todettu tutkimuksissa merkittävää maaperän pilaantuneisuutta. Tietoja täydennetään maaperän pilaantuneisuus-

tutkimuksilla kesän 2022 aikana. Tutkimuksissa otetaan huomioon varsinaisten haitta-aineiden osalta myös potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymismahdollisuus. Yksityiskohtaisemmat tiedot lisätutkimuksista täydennetään tarkistettuun asemakaavaehdotukseen.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alueella on pienimuotoista teollisuus- ja varastoimintaa. Toiminoissa ei ole todettu ympäristölupaa edellyttävää toimintaa. Alueen pohjoispuolella toimii yksi kunnan rekisteröintiä edellyttävä pesula. Lähin turvallisuus- ja kemikaaliviraston Tukesin valvoma kohde on autotarvikeliike, joka konsultointivyöhyke on 200 metrin laajuinen. Asemakaavan lähimmät asuinkorttelit sijaitsevat yli 300 metrin päässä kohteesta.

Alueelle ei nykyisin kohdistu merkittävää ympäristömelua liikenteestä tai olemassa olevasta toiminnasta. Nykytilanteessa VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot ulkona ylittyvät olemassa olevalla katuverkolla tai paikoin sen läheisyydessä. HSY:n ilmanlaadun asiantuntija-aineiston ja ilmanlaadun vuosikartan perusteella alueelle ei nykyisin kohdistu raja- tai ohjearvotasoihin verraten merkittäviä ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia. Alueen liikennemäärät ja luonne muuttuvat tulevaisuudessa.

Kaavaratkaisu

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön kohdistuvaa liikennemelua on tarkasteltu CadnaA-melulaskentaohjelmalla laaditun melumallin avulla, jolla mitoittavan ennusteliikenteen vaikutuksia on mahdollista arvioida sekä suunniteltuun sekä nykyiseen maankäyttöön. Meluselvityksessä käytetyt ennusteliikennemäärät ei kuvaa mitään yksittäistä ennustevuotta, mutta ennusteliikennemäärien pohjana on liikenne-ennustemallilla tehty vuoden 2050 ennustetilanne. Eri ennustetilanteista ja -vuosista Helsingin kaupungin puolelta on laadittu asiantuntija-arvio ns. pahimmasta tilanteesta, johon meluntorjuntatarpeen kannalta on selvityksessä ollut syytä varautua. Mallilaskennan mitoittavat liikenteelliset lähtökohdat sekä tulokset ovat esitettyinä kaavaselostuksen liitteenä olevassa liikennemelukartassa (pvm. 23.06.22). Vastaavia liikennemääriä on käytetty myös ilmanlaatua arvioitaessa. Melun kannalta asemakaavan mahdollistamat suurimmat muutokset nykytilanteeseen verrattuna kohdistuvat Pikitehtaankadulle sekä mahdollisen raitiotielinjan varteen.

Melumallin perusteella kaava-alueelle suunnitelluille uusille asuinkortteleille on mahdollista osoittaa leikki- ja oleskeluun tarkoitettut alueet, joilla alitetaan VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjear-

vot ulkona. Kaava-alueen lähiympäristöön entiselle lentokenttä-alueelle tulee lisäksi sijoittumaan laajoja leikkiin ja oleskeluun soveltuvia alueita. Kaavassa on annettu tavanomainen määräys leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden sekä oleskelu-parvekkeiden sijoittamisesta ja tarvittaessa suojaamisesta melulta.

Rakennusten julkisivuille ei kohdistu kaupunkiympäristössä poikkeuksellisen suuria melutasoja. Suurimmillaan mitoittavat päiväajan keskiäänitasot ovat laskennan mukaan 66 dB. Kaavassa annetuilla äänitasoerovaatimuksilla varmistetaan suunniteltujen rakennusten osalta melutason ohjearvojen alittuminen sisällä. Suunnitellun tulevan raitiotien osalta julkisivujen ääneneristävyyden mitoituksessa on erillistarkastelussa otettu huomioon myös raitiotien mahdollinen kirskiminen Ormuspellonraitien kaarteissa siten, että sisällä ei ylittyisi myöskään enimmäisäänitaso L_{Amax} 45 dB. Lisäksi kaavassa on annettu lähimmäksi TY-korttelialueita sijoittuvien asuinrakennusten julkisivuille hieman tavanomaista suurempi 32 dB äänitasoerovaatimus. Määräyksellä on pyritty varmistamaan toimintojen yhteensovitus ja asumisen häiriöttömyyttä mahdollisia yksittäisiä melutapahtumia vastaan.

Melumallilla tehdyn tarkastelun perusteella kaava-alueen lähiympäristössä Pikitehtaankadun varren pientalotonttien osalla voi katu lähimmille asuinpihoille kohdistua hieman (1–3 dB) melutason ohjearvot ylittävä melutaso ja rakennusten kadun puoleiselle julkisivuille suurimmillaan noin 65–66 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Pikitehtaankadun ennusteliikennemäärä tulee tarkentumaan uuden liikennemallin valmistuessa. Mikäli tällöin edelleen näyttää siltä, että ennustetut liikennemäärät Pikitehtaankadun länsipäässä voivat muodostua nyt arvioidun suuruisiksi, voidaan liikennemelun syntyyn vaikuttaa (esim. hiljaista asfalttia käyttämällä) siten, ettei siitä aiheudu ympäristöön melutason ohjearvoihin nähden liiallista melua. Vilppulantien varressa päiväajan keskiäänitason arvioidaan laskennan perusteella kasvavan nykytilanteesta noin 3 dB, mikä paikoin pienentää tonteilla pihan pinta-alaa, jossa alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Viima-raiotien jatkosuunnittelun yhteydessä tulee arvioitavaksi tarkemmin ja laajemmin mahdollisesti sen toteuttamisen edellyttämät paikalliset meluntorjuntatoimet. Myös Vilppulantien katusuunnittelun yhteydessä tulee tarvittaessa tutkia mahdollisia keinoja vähentää kadun lähiympäristöön aiheutuvaa liikennemelua.

Kaavassa on osoitettu tulevasta raitiotieliikenteestä lähiympäristöön aiheutuvan mahdollisen runkomelun tai tärinän torjuntavastuu raitiotien suunnitteluun ja toteutukseen.

Alueen nykytilanteen, ennustettujen liikennemäärien, HSY:n ilmanlaadun asiantuntija-aineiston ja aluerakentamiskohteen melko

pitkän toteuttamisajan perusteella kaavamuutosalueelle ei arvioida kohdistuvan merkittävää riskiä siitä, että ilmanlaadun raja- tai ohjearvotasot ylittyisivät katualueiden ulkopuolella.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Pelastusteiden ja paikkojen mitoituksessa noudatetaan pelastuslaitoksen ohjeistusta. Rakennusten varatiet ja pelastustiejärjestelyt suunnitellaan ottaen huomioon pelastuslaitoksen määräykset sekä pelastamista koskevat ohjeet.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 16.2.2022 §4 esittää alueelle seuraavia uusia nimiä: Katontekijänkatu, Huopakatonkuja, Ormuspellonraitio sekä Vanhanradanaukio. Teerisuonkulma-nimi poistuu.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Malmin lentokentän alueen kaavarunko (Kslk 29.11.2016)
- Malmin keskustavisio – uudistumisen polkuja
- Malmin keskustavisio, Kaupan mitoitusarkkitehtuuden vaikutusten arviointi. WSP (29.3.2019)
- Malmin keskustan urbaani viherverkosto & julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma. Loci maisema-arkkitehdit, LDC Lightning Design Collective (2.12.2019)
- Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet (Kylk 1.6.2021)
- Malmin palvelutilaverkkoselvitys. Granlund (15.11.2019)

Luonto ja ympäristö

- Longinojan valuma-alue selvitys, Sitowise Oy, 2019
 - Helsingin Longinojan sivu-uomien luontoselvitys 2021. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2021
 - Longinojan pääuoman ja sivu-uomien kalasto- ja pohjaeläin selvitys kaavoitettavilla alueilla syksyllä 2021, Kala- ja vesitutkimus Oy, 2021
 - Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma 2021–2030, Kaupunki ympäristön julkaisu 2021:19
 - Malmin lentokentän ja lähialueiden kasvillisuus selvitys. Enviro Oy 30.11.2020
 - Malmin lentokenttäalueen linnustoselvitys. Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 24.11.2003
-

- Malmin lentokentän ja sitä ympäröivien alueiden pesimälinnustoselvitys 2015. Ympäristötutkimus Yrjölä (15.9.2015)
- Helsingin Malmin lentokentän alueen huomionarvoisten perhoslajien selvityksiä vuonna 2016. Faunatica Oy, 2016
- Helsingin Malmin lentokentän alueen huomionarvoisten perhoslajien esiintymisselvityksiä vuonna 2017. Faunatica Oy, 2017
- Liito-oravan levinneisyys Helsingissä 2020 ja 2021 (Esa Lammi ja Pekka Routasuo, Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön julkaisuja 2022:8)
- Helsingin liito-oravaverkosto 2019. Menetelmäkuvaus ja suunnitteluohjeita (Lauri Erävuori, Johanna Hätälä ja Sonka Oksman, Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön julkaisuja 2020:2)

Tekniset selvitykset

- Pikitehtaan- ja sunnuntaikorttelit ktys, luonnosaineistoa, Sitowise Oy
 - Pikitehtaan korttelit, Yhdyskuntatekniikan yhdistelmäkartta, Sitowise Oy 22.6.2022
 - Pikitehtaan- ja Sunnuntaikorttelit, Esirakentamisen yleissuunnitelma, luonnosaineistoa, Sitowise Oy
 - Malmin lentokentän kehitysalue, suositeltavat rakentamiskorkeudet ja rakennusten alapohjarakenteet, Sitowise Oy, 1.7.2022
 - Maaperän haitta-ainetutkimus. FCG Oy, 4.2.2008
 - Maaperän haitta-ainepitoisuuden lisätutkimus. FCG Oy, 31.3.2008
 - Malmin lentoaseman kaavarungon alue, maaperän pilaantuneisuustutkimus ja sulfidikartoitus. Ramboll Finland Oy, 15.11.2019
 - Hienorakeisten maalajien kerrosjärjestys ja ominaisuudet Helsingin Malmin lentokentän kaava-alueella. GTK, 31.3.2017
 - Yhteenveto Malmin kentän vesi- ja huokosilmaseurannan tuloksista. Ramboll Finland Oy, 22.6.2022
 - Viikki-Malmi pikaraitiotien yleissuunnitelma
-

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (07/2022, alv 0 %) seuraavasti:

Esirakentaminen,	3,1 milj. euroa
josta yleiset alueet	1,6 milj. euroa
josta tontit	1,5 milj. euroa
Katualueet ja muut yleiset alueet	3,0 milj. euroa
<u>Johtosiirrot</u>	<u>0,3 milj. euroa</u>
Yhteensä	6,4 milj. euroa

Esirakentaminen pitää sisällään kaava-alueelle tehtävät rakentamistoimenpiteet, jotta alueesta saadaan rakentamiskelpoinen. Esirakentamiskustannukset on esitetty kokonaisuutena sekä jaettuna yleisille alueille ja tonteille. Yleisten alueiden esirakentamiskustannuksissa on varauduttu mahdollisen raitiotien edellyttämään paalulaattaan, jonka kustannus kaava-alueella on suuruusluokkaa n. 1 milj. euroa. Mikäli laattaa ei rakenneta, tulee alueen pohjanvahvistuksesta muita kustannuksia.

Katualueet ja muut yleiset alueet koostuvat kaavanmukaisten katujen, aukoiden sekä muiden yleisten alueiden kustannuksista. Näiden alueiden esirakentamisen kustannukset sisältyvät esirakentaminen otsikon alle.

Johtosiirrot pitävät sisällään kaavan mukaisen maankäytön vuoksi tehtävät yhdyskuntateknisen huollon verkostojen uudelleen rakentamisen kustannukset.

Kustannusarvio ei sisällä väliaikaisratkaisuja.

Raitiotien kustannuksia ei esitetä tämän asemakaavan kustannusarviossa lukuun ottamatta varautumista raitiotien edellyttämään paalulaattaan eräiden katualueiden erirakentamisessa. Paalulaatan osuus kustannuksista on suuruusluokkaa 1 milj. euroa.

Lisäksi yhdyskuntateknisen huollon järjestelmien toteutuskustannuksiksi on arvioitu:

- Vesihuolto 6,0 milj. euroa
- Kaukolämpö 0,6 milj. euroa
- Sähkö 0,3 milj. euroa
- Tele 0,3 milj. euroa.

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen kustannuksista vastaa verkon haltija ja kustannukset peritään alueen tulevilta käyttäjiltä liittymis- ja käyttömaksuina. Vesihuollon kustannukset sisältävät tarvittavan pohjavahvistamisen.

Kaupungille uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kertyvä rakennusoikeuden arvo on laskettu käyttäen AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on kokonaisuudessaan noin 40–50 milj. euroa.

Yhdyskuntataloudellisten vaikutusten arviointia päivitetään tarvittaessa tarkistettuun asemakaavaehdotukseen.

Tonttitalous

Asemakaava mahdollistaa AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteuttamisen. Kaava luo edellytykset monipuolisen asuntotuotannon toteuttamiselle.

Alueen maaperäolosuhteet edellyttävät rakennusten perustamista paaluin. Perustaminen paalujen varaisesti nostaa rakentamisen kustannuksia, mutta paalupituudet ovat alueella tavanomaiset.

Pysäköintiratkaisuna alueella ovat pysäköintitalot. Taloudellinen pysäköintiratkaisu edesauttaa kohtuuhintaista rakentamista.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön sekä kaupunkikuvaan

Alueen täydennysrakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa. Kaavaratkaisun toteuttaminen eheyttää ja täydentää yhdyskuntarakennetta. Pikitehtaankortteleiden alue muodostaa tulevaisuudessa kaupunkirakenteen keskeisen osan, joka liittyy Malmin keskustan tulevaan Malminkentän alueeseen.

Pikitehtaankortteleiden alue sijoittuu usean erityyppisen kaupunkiympäristön rajakohtaan. Nykyisin alueen sivuitse kulkevien Teerisuontien ja Tullivuorentien ympäristö on kaupunkikuvallisesti jäsentymätöntä aluetta, jonka ilmettä hallitsevat autoliikenne, laajat katu- ja pysäköintialueet sekä rakentamattomat tontit. Uudella asuinrakentamisella liitetään ympäristön eriluonteiset korttelit toisiinsa niin, että syntyvästä kokonaisuudesta muodostuu korkeatasoista kaupunkiympäristöä.

Täydennysrakentamisen lähtökohtana on sen sopeuttaminen olemassa oleviin asuinrakennusten korttelirakenteeseen ja mittakaavaan. Tämä lähtökohta tuottaa myös uudisrakennuksiin vaihtelevaa ilmettä ja mittakaavaa.

Kaavaratkaisun tavoitteena on muuttaa Vanhanradanaukio keskeiseksi laadukkaaksi kaupunkitilaksi, joka kokoaa yhteen kadut ja jalankulkureitit ja jolle sijoittuvat joukkoliikennepysäkit sekä alueen lähipalvelut. Tavoitteena on, että aukio ympäröivine rakennuksineen erottuu kaupunkimaisemassa tiivistymänä ja porrastuvana korkeamman rakentamisen alueena. Tehokkain ja korkein rakentaminen on kaavaratkaisussa sijoitettu Vanhanradanaukion

ympärille. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat aukiolle johtavien katujen ja reittien päätteiksi.

Kaava-alueen itäreunassa oleva peltoalue muuttuu osin rakennetuksi. Longinojanpuistoon rajautuva kaupunkirakenteen reunavyöhyke muodostuu pienimittakaavaisemmista ja avoimemmasta korttelirakenteesta. Longinojanpuiston reunan rakentaminen jatkaa viereisten asuinkortteleiden mittakaavaa ja jäsenystä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikutukset luontoon ovat vähäiset. Huomioonotettavia luontoarvoja sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella Longinojan pääuoman varrella. Kaavaratkaisulla on vaikutuksia Longinojan pääuoman ja Longinojanpuiston maisemaan, johon tulee erityisesti kiinnittää huomioita.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liittymiseen Longinojan pääuoman ympäristöön ja siihen johdettaviin hulevesiin. Hulevesien käsittelyn ratkaisuja tarkennetaan kaavaluonnoksen pohjalta laadittavassa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaselostuksen liitteenä on liikennesuunnitelma, josta suunniteltu katuverkko hahmottuu. Kaavaratkaisun mukainen uudisrakentaminen lisää autoliikennettä alueella arviolta 2 000 ajoneuvolla vuorokaudessa. Liikenne jakautuu useille eri kaduille eikä kuormita nykyisiä katuja kohtuuttoman paljon.

Kaavaratkaisu edistää Viikki-Malmin pikaraitiotien toteutumismahdollisuuksia. Asukasmäärän kasvaminen alueella mahdollistaa myös muun joukkoliikenteen palvelutason parantamisen.

Teknisen huollon alustava yleissuunnitelma on kaavaeselostuksen liitteenä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Tavoitteena on rakentaa kaupunginosa, joka tukee kaupungin strategiatavoitteita hiilineutraalisuudesta. Pikitehtaankortteleiden alue eheyttää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, mikä on hyvä lähtökohta kestävän kaupungin osan rakentamiselle. Suuri osa uudesta rakentamisesta sijoittuu nykyisille tonteille ja katualueille.

Tiivistyvä yhdyskuntarakenne lähipalveluineen mahdollistaa alueen joukkoliikenteen kehittämisen ja autoriippumattoman arjen. Kaavaratkaisussa kehitetään alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Ympäristön laadulla ja suunnitteluratkaisuilla tuetaan alueen jalankulkua.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa.

Puistoalueelle on lisätty kaavaehdotuksessa määräys, joka edistää alueen luonto- ja maisema-arvoja: VP-alue tulee säilyttää maisemaltaan avoimena. Alueelle tulee sijoittaa hyönteisten elinympäristöiksi soveltuvia niittyalueita.

Kaavaratkaisussa edellytetään, että tontilla syntyviä hulevesiä tulee ensisijaisesti viivyttää tontilla ja johtaa mahdollisuuksien mukaan maanvaraiselle piha-alueelle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Esirakentamisessa voidaan valita maaperän vahvistamiseen tehtävässä pilaristabiloinnissa sideaineeksi kalkkisementin sijaan vähähiilisempiä tuotteita.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen

Kaavassa on selvitetty ympäristöhäiriöitä ja annettu riittävät määräykset ympäristöhaittojen, kuten melun torjunnasta ja maaperän pilaantuneisuuden tutkimisesta ja kunnostamisesta. Alueen vesien hallintaan ja hulevesistä mahdollisesti aiheutuvien ääritilanteidenkin haittojen torjuntaan on varauduttu. Kaava luo edellytykset terveelliselle ja turvalliselle asuinympäristölle.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaava mahdollistaa asuntojen rakentamisen noin 1 300 asukkaalle. Kaavaratkaisulla alueelle luodaan myös uusia mahdollisuuksia elinkeinotoiminnalle. Alueelle keskeisesti sijoittuvan ja hyvin saavutettavan Vanhanradanaukion ympärille osoitetaan asemakaavassa tiloja alueen lähipalveluille. Asuinrakennusten maantasokerrokseen osoitetaan pienempiä tiloja liike- ja palvelutoiminoille sekä aukion laidalla olevaan pysäköintitaloon varataan tila päivittäistavarakaupalle. Uudet asukkaat tukevat osaltaan Malmin aluekeskuksen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Olevilla pienteollisuustonteilla sallitaan nykyisten toimintojen jatkuminen.

Malmin keskustavision kaupallisessa selvityksessä on tarkasteltu koko Malmin keskusta-alueen kaupallista kehittämistä.

Toteutus

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Toteuttamisjärjestystä ja vaiheittain toteuttamisen reunaehtoja tarkennetaan suunnittelun edetessä. Pikaraitiotien sekä vanhanra-

danaukion toteuttaminen kokonaisuudessaan ennen tontin vuokrasopimuksen päättymistä (31.12.2040) edellyttää kiinteistön 38104/8 sekä tontin vuokraoikeuden lunastamista.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunkiseuduilla
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa "Asemakaavan kuvaus", "Alueiden käyttötarkoitus ja korttialueet", "Liikenne" sekä "Palvelut".

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudessa suunnittelualue on merkitty pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty liike- ja palvelukeskusta (C1) -alueeksi, toimitila-alueeksi sekä asuntovaltaisiksi alueille (A2), (A3) ja (A4). Yleiskaavassa Pikitehtaankadun suunnitelmasta alueen läpi kulkee pikaraitiotiementä ja Longinojan varren puistoalueella pohjoisetäsuuntainen viheryhteysmerkintä. Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa Helsingin yleiskaavasta 2016 siten, että pikaraitiotien linjasta suunnitellaan Viikki-Malmi pikaraitiotien yleissuunnitelman mukaisesti Vilppulantien kautta Malmin keskustaan. Pikitehtaankortteleiden maankäytön ratkaisu poikkeaa yleiskaavasta raitiotieratkaisua vastaavasti siten, että tehokain rakentaminen sijoittuu suunnitellun raitiotiereitin ja -pysäkin läheisyyteen.

Raitiotien linjausta ja Pikitehtaankortteleiden kaavaratkaisun mukaisen maankäytön vaikutuksia laajempaan kokonaisuuteen on tarkasteltu Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa (kaupunkiympäristölautakunta 1.6.2021).

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) ei ole kaava-alueita koskevia merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 5111 (vahvistettu 16.5.1964), nro 5343 (vahvistettu 21.4.1964), nro 8155 (vahvistettu 26.3.1981), nro 8680 (vahvistettu 2.11.1984), nro 9872 (hyväksytty 27.3.1991) ja nro 11465 (tullut voimaan 11.5.2007).

Kaavoissa alue on merkitty asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja (TTV), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), lentokenttäalueeksi (LL) sekä katu-, puisto- ja suojaviheralueeksi.

Pikitehtaankortteleiden itäpuolella on käynnissä Sunnuntaikortteleiden asemakaavanmuutos. Kaava-alueiden suunnittelua tehdään yhteistyössä.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2015 hyväksymässä ja 29.11.2016 muuttamassa Malmin lentokentän alueen kaavarungossa Pikitehtaankortteleiden alueen itäosa pienteollisuustonttien itäpuolella on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Longinojan ympäristö on viheraluetta, jonka läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureitti. Alueen läpi on merkitty Pikitehtaankadun jatke itään ja raitiotien reitti Pikitehtaankadulta Teerisuonkadulle.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet 1.6.2021. Suunnitteluperiaatteet määrittelevät Malmin keskustan kehittämisen ja täydennysrakentamisen tavoitteet, osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoitusten muutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat asemakaava-, liikenne-, katu-, aukio- ja puistosuunnittelua, sekä asemakaavoista poikkeamisia ja muuta alueen kehittämistä, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Malmin keskustan suunnitteluperiaatteissa kaava-alue on keskustakortteleiden aluetta, jolle saa sijoittaa monipuolisia keskustaan sopivia toimintoja, kuten esimerkiksi lähipalveluita. Aukioiden, kävelyreittien ja kokoojakatujen varsilla rakennusten katutasossa tulee olla pääosin käytöltään monipuolista, muuntojoustavaa tilaa, jota voidaan käyttää liiketilana tai esimerkiksi asukkaiden yhteistilana.

Lisäksi alue on itäosaltaan rajattu Nivelkortteleiden alueeksi, joka on pikaraitiotiepysäkkiin tukeutuva Malmin keskustaa ja entistä Malmin lentokentän aluetta yhdistävä alue, jossa sekoittuvat työpaikat, lähipalvelut ja asuminen.

Alueen läpi on merkitty kävelyn yhteystarve Tullivuorentieltä Pikitehtaankadulle.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Osa nykyisten voimassa olevien asemakaavojen mukaisista tonttialueista on vuokrattu.

Kaupunkiympäristölautakunta on 11.12.2018 hyväksynyt Malmin Ormuspellon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet. Periaatteet koskevat Pikitehtaankortteleiden kaava-alueen tontteja 38092/11 ja 12 sekä 38104/6, 7, 8 ja 10. Periaatteissa tontteja esitetään vuokrattaviksi 31.12.2047 saakka. Lisäedellytyksenä tonttien 38104/7 ja 8 vuokraamiselle 31.12.2047 saakka on, ettei raitiovaunureittiä päätetä osoittaa tonteille tarkentuvassa liikennesuunnitelmassa. Tonttien voimassa olevat vuokra-ajat ovat 31.12.2037 (38104/7) ja 31.12.2040 (38104/8). Periaatteissa todetaan, että mikäli raitiovaunulinjaus tullaan osoittamaan ko. tonteille ja toteuttamaan se ennen vuokra-aikojen päättymistä, edellyttää se käytännössä tonttien vuokralaisten kanssa asiasta sopimista korvauksineen tai pakkolunastamista.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksesta on neuvoteltu alueen tonttien vuokralaisten kanssa. Tarvittaessa vuokralaisten kanssa laaditaan sopimukset.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 8.2.–5.3.2021 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 5.5.2021 osana Uutta Koillis-Helsinkiä-verkkotilaisuutta.

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.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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 kaupunkitilojen 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 on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 16.5.–6.6.2022 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- Malmin kirjastossa, Ala-Malmin tori 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin verkkotilaisuutena 24.5.2022 klo 17–18.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat joukkoliikenteen sekä kunnallistekniikan järjestelyihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueelle laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma, jonka pohjalta asemakaavaan on merkitty tarvittavat kaavamerkinnot ja tilavaraukset.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat alueen täydennysrakentamiseen, sen ilmeseen, mittakaavaan ja sijoittumiseen, liikenteen ratkaisuihin sekä puisto- ja viheralueisiin ja luontoarvojen huomioimiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnitelman hyvinä pidettyjä piirteitä on vahvistettu, kerroslukumääriä on paikoin vähennetty, Pikitehtaankadun pohjoispuolista korttelialuetta on pienennetty ja puistoaluetta laajennettu sekä kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 30.8.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	29.07.2022
Kaavan nimi	Pikitehtaankorttelit		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.01.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112790
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,4904	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,4904

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,4904	100,0	67261	0,90	0,0000	42949
A yhteensä	2,8079	37,5	51600	1,84	2,2282	47860
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0373	0,5	400	1,07	-0,1796	-1769
T yhteensä	1,7188	22,9	14061	0,82	-0,5791	-4342
V yhteensä	0,3938	5,3			-1,8773	
R yhteensä						
L yhteensä	2,5326	33,8	1200	0,05	0,4906	1200
E yhteensä					-0,0828	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	7,4904	100,0	67261	0,90	0,0000	42949
A yhteensä	2,8079	37,5	51600	1,84	2,2282	47860
AP-1					-0,5797	-3740
AK	2,8079	100,0	51600	1,84	2,8079	51600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0373	0,5	400	1,07	-0,1796	-1769
K	0,0373	100,0	400	1,07	0,0373	400
KTY					-0,2169	-2169
T yhteensä	1,7188	22,9	14061	0,82	-0,5791	-4342
TTV					-1,5446	-12753
T					-0,7533	-5650
TY	1,7188	100,0	14061	0,82	1,7188	14061
V yhteensä	0,3938	5,3			-1,8773	
VP	0,3938	100,0			-1,8773	
R yhteensä						
L yhteensä	2,5326	33,8	1200	0,05	0,4906	1200
LPA-1	0,1817	7,2	1200	0,66	0,1817	1200
Kadut	1,1768	46,5			-0,0563	
Joukkol.kadut	0,2249	8,9			0,2249	
Pihakadut	0,4894	19,3			0,3594	
Kat uauk./t orit	0,2628	10,4			0,2628	
Kev.liik.kadut	0,0081	0,3			-0,0179	
LL					-0,4277	
LPA	0,1889	7,5			-0,0363	
E yhteensä					-0,0828	
EV					-0,0828	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Tiivistelmä

Pikitehtaankortteleiden alueelle suunnitellaan uutta asuntorakentamista sekä nykyisten asuin- ja pienteollisuustonttien täydennysrakentamista ja kehittämistä. Asemakaavassa ratkaistaan alueen läpi kulkevan Viikin-Malmin pikaraitiotien linjaus sekä raitiotiepysäkin sijoitus. Tavoitteena on monipuolinen asuntovaltainen nykyistä kaupunkirakennetta täydentävä alue palveluineen ja työpaikkoineen.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Pikitehtaankortteleiksi nimetty asemakaavan muutosalue sijoittuu Ala-Malmille, Malmin keskustan ja entisen Malmin lentokentän alueen välille. Pikitehtaankortteleiden kaava-alue rajautuu idässä Longinojan puistoalueeseen ja etelässä Niinimäentiehen sekä Vilppulantiehen. Lännessä alue ulottuu Pekanpuistoon sisältäen Pekanpuiston länsipuolella olevan entisen päiväkodin tontin ja luoteessa Pekanraittiin. Pohjoisreunaltaan alue rajautuu Pikitehtaankatuun ja olemassa oleviin pienteollisuustontteihin. Ormuspellon asemakaavan Pikitehtaankadun eteläpuolelle toteutuneet asuintontit on rajattu pois asemakaavan muutosalueesta.

Alueelle suunnitellaan uusia asuinkortteleita ja nykyisten asuintonttien täydennysrakentamista. Teerisuontien ympäristössä on nykyisin kaupunkikuvallisesti jäsentymätöntä aluetta, jonka ilmettä hallitsevat autoliikenne, laajat pysäköintialueet sekä rakentamattomat tontit. Tavoitteena on uudella rakentamisella yhdistää ympäristön erityyppiset asuinkorttelit luontevasti toisiinsa niin, että kokonaisuudesta muodostuu laadukasta kaupunkiympäristöä.

Uusia asuinkortteleita suunnitellaan nykyisten pienteollisuustonttien itäpuolelle Longinojan puistoalueen viereen. Teerisuontien ja Pikitehtaankadun välissä olevat rakentamattomat tontit Ormuspellon asemakaavasta kaavoitetaan uudelleen. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan Teerisuontien etelä- ja länsipuolen nykyisiin asuinkortteleihin. Pekanpuiston vieressä olevalle tontille, jolla on käytöstä poistunut päiväkotirakennus, tutkitaan uutta käyttöä. Alueen pysäköinti suunnitellaan toteutettavaksi pääosin keskitetysti pysäköintilaitoksiin.

Suunnittelualueeseen kuuluvien pienteollisuustonttien käyttö voi jatkua nykyisellään tai niille voidaan tutkia erilaisten palveluiden sijoittumista nykyistä laajemmin. Tonttien mahdollista muuttamista asuintonteiksi voidaan tarkastella toisistaan riippumatta. Tonttien asemakaavoja muutetaan tarpeen mukaan.

Asemakaavassa ratkaistaan Viikin-Malmin pikaraitiotien linjaus Vilppulantien ja Pikitehtaankadun välillä sekä raitiotiepysäkin sijoittuminen. Tulevan raitiotiepysäkin ympärille suunnitellaan Pikitehtaankortteleiden keskeiset julkiset ulkotilat ja pysäkin ympäristöstä muodostetaan kaupunkirakenteen tiivistymä, jonka ympärille osoitetaan tilaa myös lähipalveluille.

Pikitehtaankorttelit muodostavat tulevaisuudessa tärkeän kaupunkirakennetta yhdistävän alueen Malmin keskustan ja entisen lentokenttäalueen välille. Tavoitteena on toiminnoiltaan sekoittunut ja tiivis alue, joka tukeutuu joukkoliikenteeseen ja muodostaa laadukasta kaupunkiympäristöä sekä mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan. Malmi on valittu yhdeksi kolmesta Helsingin kaupunkiuudistusalueesta. Pikitehtaankortteleiden alue tukee osaltaan hankkeen tavoitteita.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (maankäyttökaavio) on esillä 8.2.– 5.3.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 5.3.2021**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Malmi-Seura
 - Malmin seudun omakotiyhdistys ry
 - Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin Yrittäjät – Pohjois-Helsinki ry
 - Malmin seudun yritys yhdistys ry
 - Koillis-Seura
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Helsingin nuorisoneuvosto
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, luontoon, virkistykseen, liikenteeseen, terveyteen ja turvallisuuteen, kaavatalouteen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Nykyisten voimassa olevien asemakaavojen mukaisista tonttialueista osa on vuokrattu. Kaa-voitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1964-2007) ja niissä alue on merkitty asuinkerrostalojen (AK), asuinpienalojen (AP-1) sekä asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kyt-kettyjen asuinrakennusten (AKR) korttelialueeksi, toimitilaraken-nusten korttelialueeksi (KTY), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja (TTV), autopaikkojen korttelialueeksi (AP) ja (LPA), sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialu-ueeksi (YS), lentokenttäalueeksi (LL) sekä katu-, puisto- ja suojavi-heralueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty liike- ja palvelukes-kusta (C1) –alueeksi, toimitila-alueeksi sekä asuntovaltaisiksi alu-eiksi (A2), (A3) ja (A4). Yleiskaavassa Pikitehtaankadun suuntai-sesti alueen läpi kulkee pikaraitiotiemerkintä ja Longinojan puisto-alueella pohjois-eteläsuuntainen viheryhteysmerkintä.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

- Malmin lentokentän alueen kaavarunko (Kslk 29.11.2016)
- Malmin keskustavisio, 2020

Sekä valmisteilla olevat suunnitelmat:

- Malmin keskustan kehittämisperiaatteet, 2021
- Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelma, 2021

Alueella sijaitsee nykyisin useita asuin- sekä teollisuus- ja varas-torakennuksia 1980-luvulta. Asuinrakennusten kerrosluku vaihte-lee kahdesta kuuteen. Asuintonttien pysäköinti sijoittuu pääosin Teerisuontien varteen maanpäällisille pysäköintialueille. Teeri-suontien ja Pikitehtaankadun välissä on useita rakentamattomia asuintontteja. Kaavamuuotosalueen länsireunassa, Pekanpuiston vieressä olevalta tontilla on käytöstä poistunut päiväkotirakennus. Alueen itäosa Longinojan vieressä on rakentamatonta peltoalu-etta.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Valtteri Heinonen, arkkitehti

p. (09) 310 64795, valtteri.heinonen@hel.fi

Liikenne

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri

p. (09) 310 37132, kari.tenkanen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Kaarina Laakso, projektipäällikkö

p.09 310 37250, kaarina.laakso@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Tuomo Näränen, maisema-arkkitehti

p. (09) 310 20462, tuomo.naranen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 19.1.2021

Kaisa Jama
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 8.2.– 5.3.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Luonnos

- luonnosvaiheen aineisto nähtävillä arviolta syksyllä 2021, tarvittaessa järjestetään asukastilaisuus
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuu-lutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- 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.



Sijaintikartta
Pikitehtaankorttelit


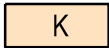

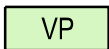

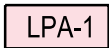



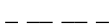

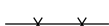

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



Ilmakuva
Pikitehtaan korttelit

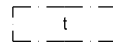
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

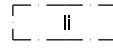
	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Puisto.
	Pysäköintipaikkojen korttelialue.
	Pysäköintipaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen sekä liike- ja palvelutiloja.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
38	Kaupunginosan numero.
38092	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
TEERISUON	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.
2300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
5800+li200	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
4700+li200+kr200	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän, kolmas luku liiketilaksi varattavan vähimmäiskerrosalan neliömetrimäärän, joka on varustettava rasvanerottelu-kaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.
li1200	Luku osoittaa liiketilaksi rakennettavan kerrosalan määrän.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
III - IV	Roomalaiset numerot osoittavat rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun sallitun vaihteluvälin.
V u1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
II-IV	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuuden tai muun määräyksen.
e=1.00	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
+14,3	Kadun likimääräinen korkeusasema.
	Kahden korttelin välinen raja.



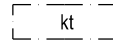
Rakennusala.



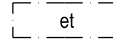
Talousrakennuksen rakennusala.



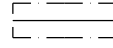
Liiketilän rakennusala.



Katoksen tai pergolan rakennusala.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen rakennusala pumppaamoja varten. Pumppaamon huollolle tulee varata tilavaraus.



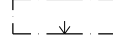
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



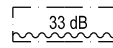
Alueen osa, jolle tulee rakentaa arkadi.



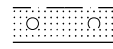
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelu vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



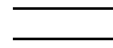
Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.



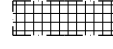
Istutettava puu.



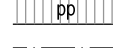
Katu.



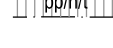
Katuaukio/Tori.



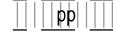
Aukioksi rakennettava alueen osa.



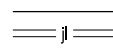
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.



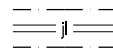
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



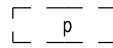
Joukkoliikenteelle varattu katu.



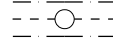
Pihakatu.



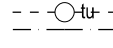
Joukkoliikenteelle varattu alueen osa.



Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa ja tulvapainannetta varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ohjeellinen sisäänajo pysäköintitiloihin.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto- ja tekniset tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila sekä asukkaiden vapaa-ajantila tulee rakentaa ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

LPA- ja LPA-1-korttelialueilla pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Kaikissa asuinhuoneissa on oltava suoraan ulos avautuva ikkuna.

Kaikissa kortteleissa tulee varautua mahdollisen alueellisen muuntamo- ja teletilan sekä niihin liittyvien riittävien pystykuilujen rakentamiseen, joka tulee sijoittaa tulvavesirajan yläpuolelle.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

AK-korttelialueella:

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennuksen Teerisuontien ja Vanhanradanaukion puoleisen maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä.

Maantasokerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

Maantasokerroksessa tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrassaulan asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappautusta tai puuverhottuja.

Vanhanradanaukioon rajautuvien rakennusten julkisivu tulee jäsennöidä osiin julkisivumateriaalin, julkisivuväri-tyksen, -aukotuksen ja/tai muin keinoin.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohdalla rakennusala.

Tasakattoisissa rakennuksissa kattopintojen on pääosin oltava viherkattoa, terrassia tai aurinkopaneelin/-keräimien käytössä.

Katuun, aukioon tai kulkureittiin rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.

Ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m viereisen kadun tai kulkureitin pinta-ylempänä.

Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen/talourakennukseen.

LPA- ja LPA-1-korttelialueella:

Pysäköintitalojen julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä.

Pihat ja ulkoalueet

AK-korttelialueella kortteleiden piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi.

Tontin osa rakennusalueen rajan ja katualueen tai aukion välissä tulee rakentaa samaan korkotasoon ja yhtenäisellä käsittelyllä sitä reunustavan katualueen osan kanssa. Alueelle saa rakentaa portaita ja luiskia sisäänkäyntien yhteyteen.

Tonteille saa rakentaa yhteisen leikkipaikan niin, että se sijaitsee jollakin tonteista.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

AK-korttelialueella tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

VP-alue tulee säilyttää maisemaltaan avoimena. Alueelle tulee sijoittaa hyönteisten elinympäristöiksi soveltuvia niittyalueita.

Ympäristötekniikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitetävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Oleskeluparvekkeet sekä leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohje-arvo päivällä ja yöllä.

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama värinä tai runkoääni ylitä ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten/asuinrakennusten sisätiloissa.

Raitiolinjan sekä siihen liittyvän katualueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikennemellon torjuntatarpeeseen ja viihtyisän ympäristön suunnitteluun erityisesti olemassa olevien asuintonttien kohdalla.

Rakennettavuus

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Rakennusten alin lattiataso tulee olla vähintään 1m, tuulettuvissa alapohjarakenteissa 2m alueellisen tulvatason yläpuolelle.

Alueella ei suositella kellarirakentamista.

Varatieportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvun hakemisen ajankohtana määritettyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Korttelien tonttien muodostaman kokonaisuuden viher-
tehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaisu suunnitelman mukaan.

Liikenne ja pysäköinti

AK-korttelien autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen.

Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää.

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Kortteleiden 38365, 38368, 38369 ja 38370 jokaiselle AK-tontille tulee sijoittaa yksi vieraspysäköintipaikka.

Kortteleiden 38366 ja 38367 sekä tonttien 38092/43 ja 38369/1 vieras- ja asiointipysäköintipaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap/130 k-m² asuinkerrosalaa
- erityisasunnot vähintään 1 ap/400 k-m²
- liiketilat vähintään 1 ap/100 k-m²
- toimitilat vähintään 1 ap/100 k-m²
- erikoistavarakauppa vähintään 1 ap/100 k-m²
- päivittäistavarakauppa vähintään 1 ap/100 k-m²
- vieraspaikat vähintään 1 ap/1000 k-m²
- liikkumisesteisten autopaikat vähintään 1 ap/30 tavalista ap.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen
- erityisasumisen pysäköintitarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttävä asemakaavaviranomaisella.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Pysäköintivelvoitteita koskevat muut määräykset:

- Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtäyhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

- Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrittäjien kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyrittäjä sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja.

- Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %.

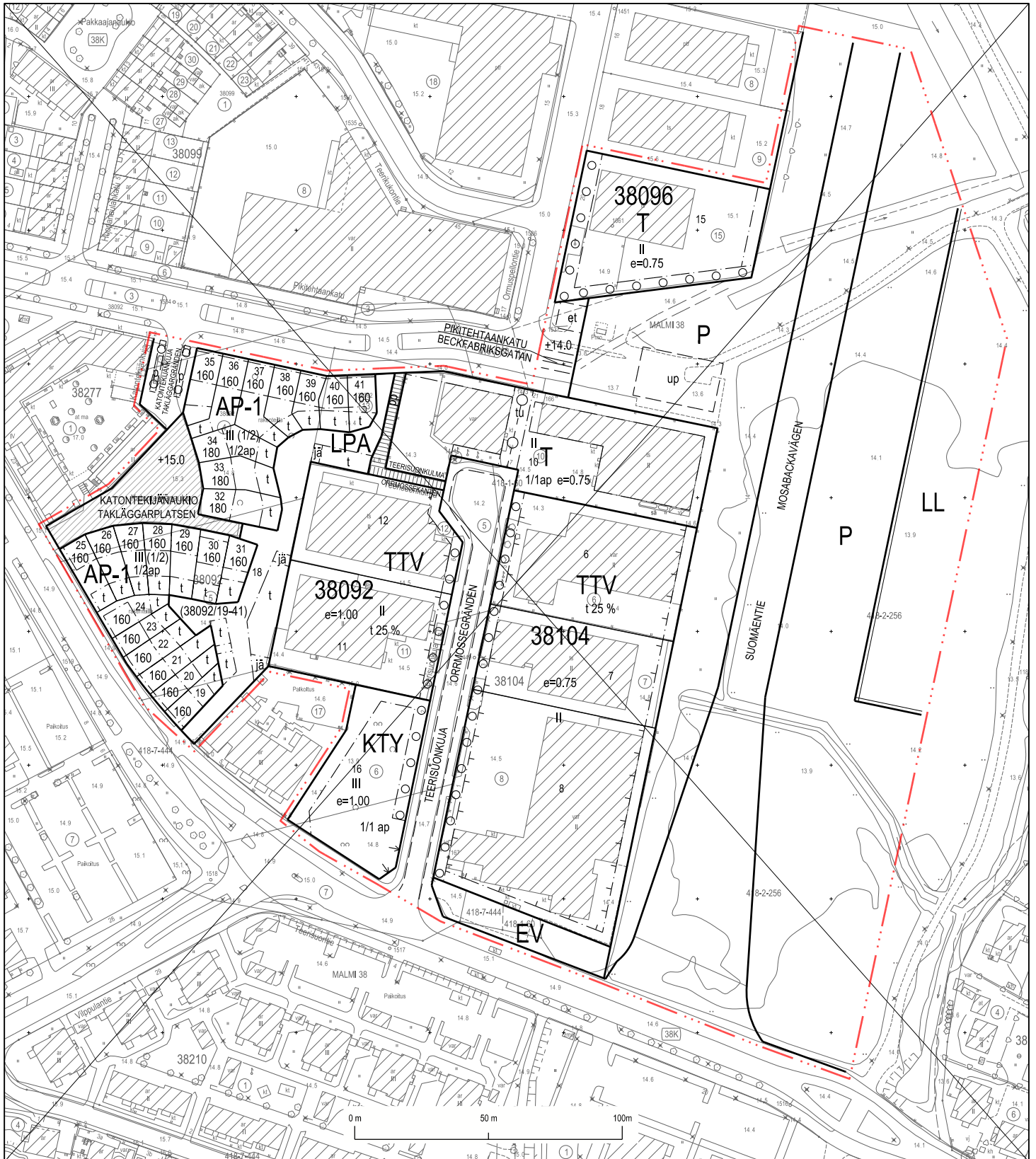
- Alueen autopaikat tulee rakentaa keskitetysti yhteiskäyttöiseen pysäköintitaloon. Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos paikkoja toteutetaan yli 200, lievennysprosentti on 15.

- Kaikki vähennykset tehdään laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

- Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä.

- Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä.

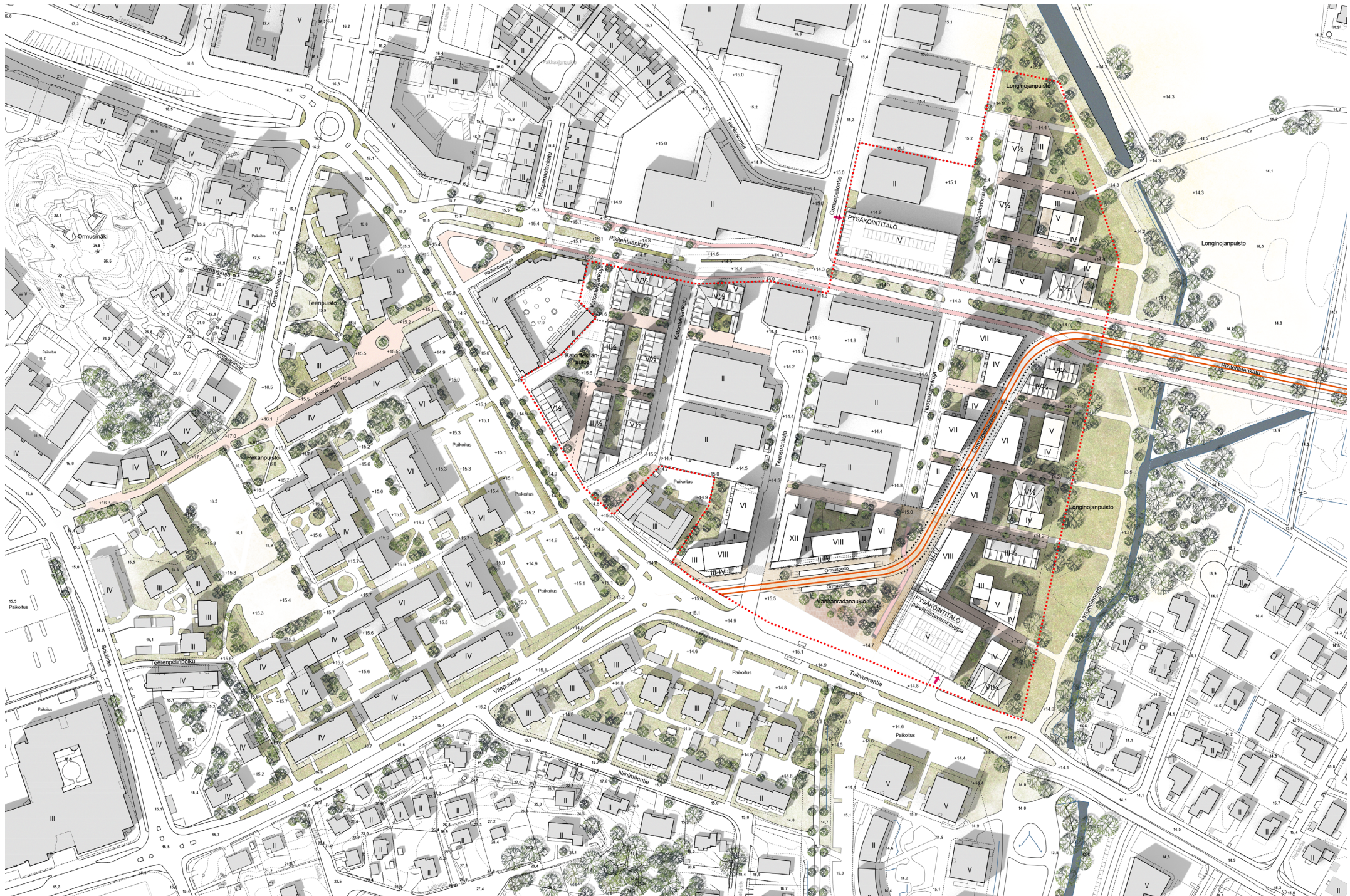
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12790 voimaantullessaan kumoaa.
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12790 träder i kraft.

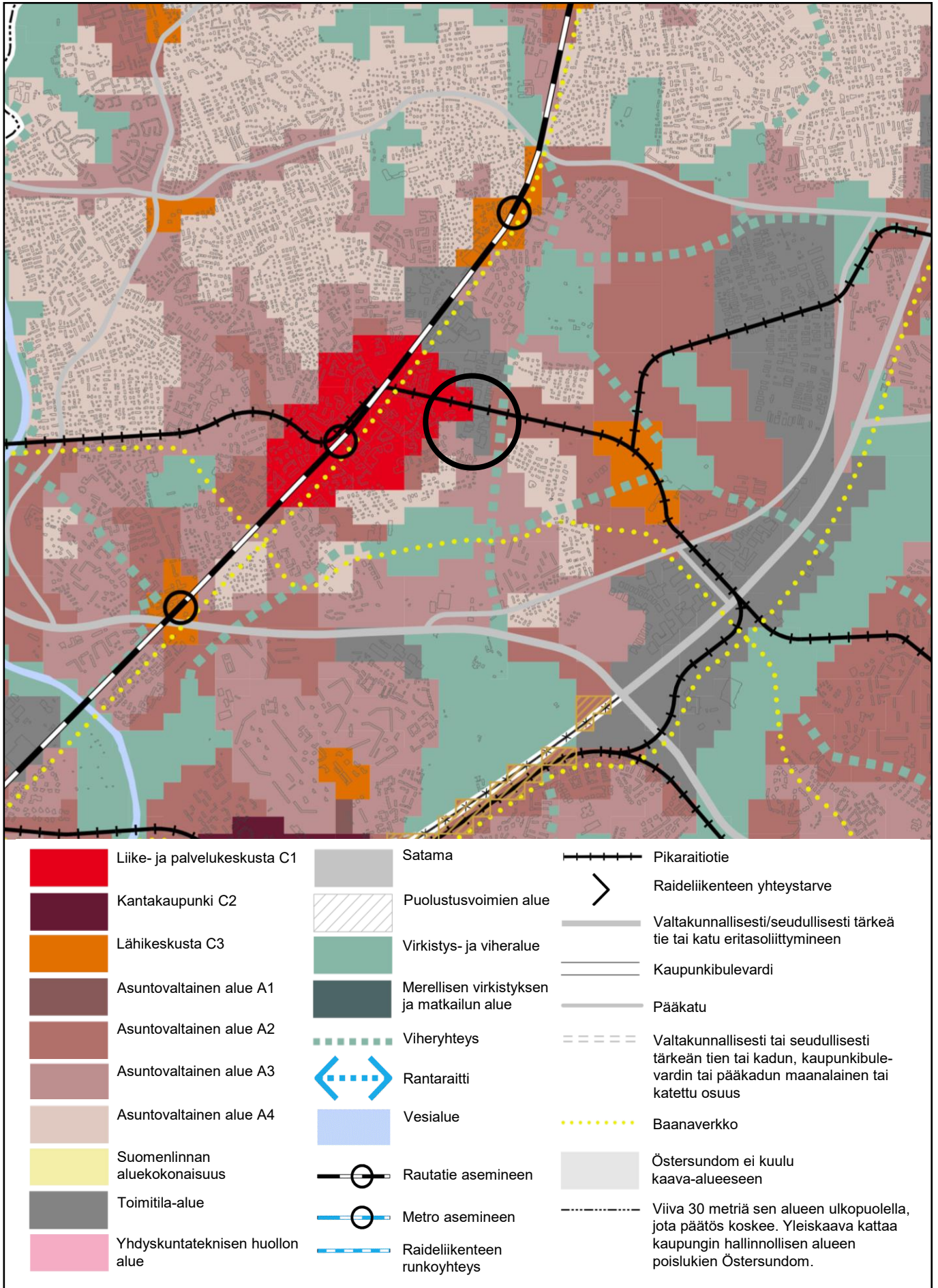
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.



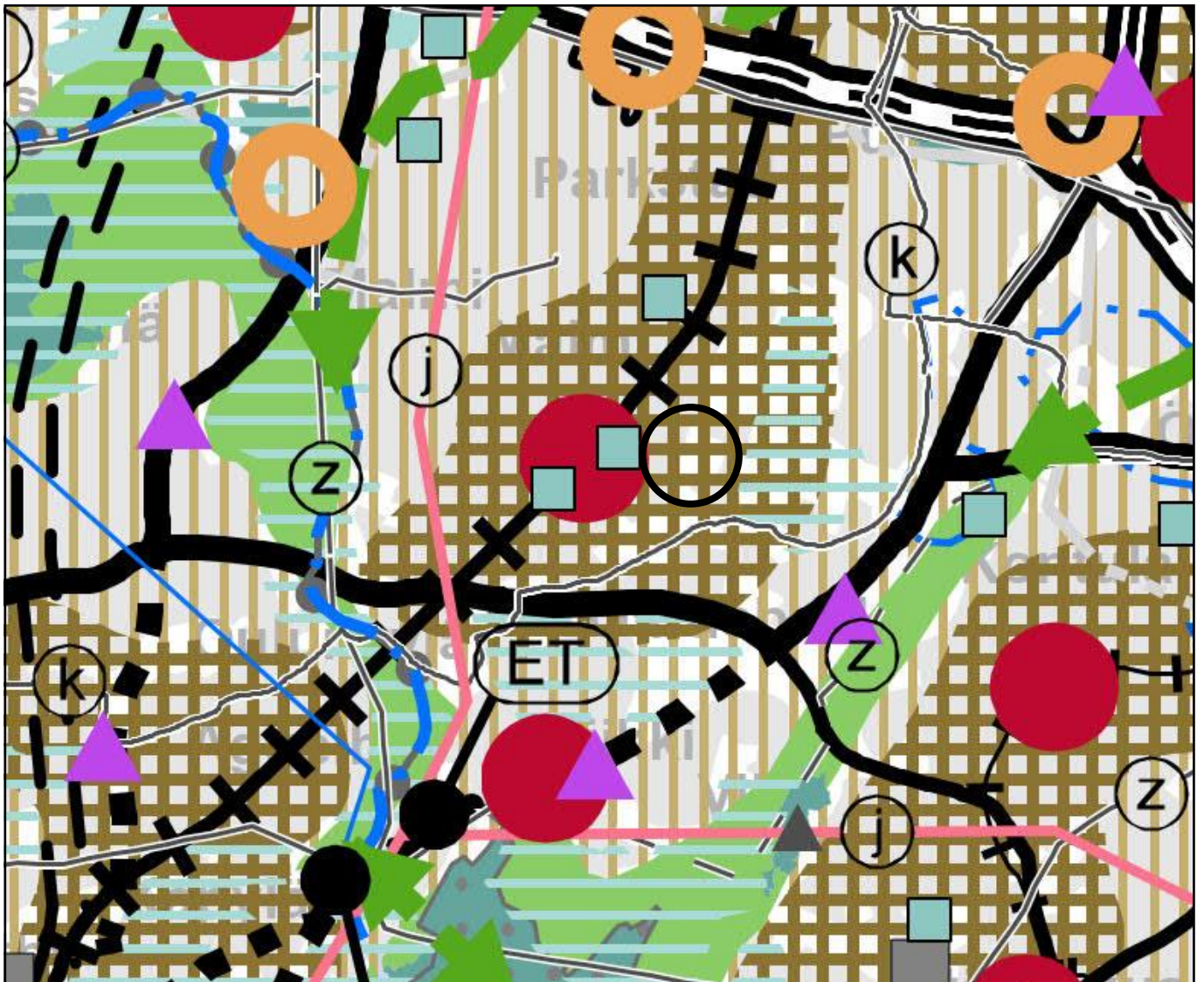


Pikitehtaan korttelit
Asemakaavaluonnoksen havainnekuva, 16.5.2022



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
Pikitehtaankorttelit

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



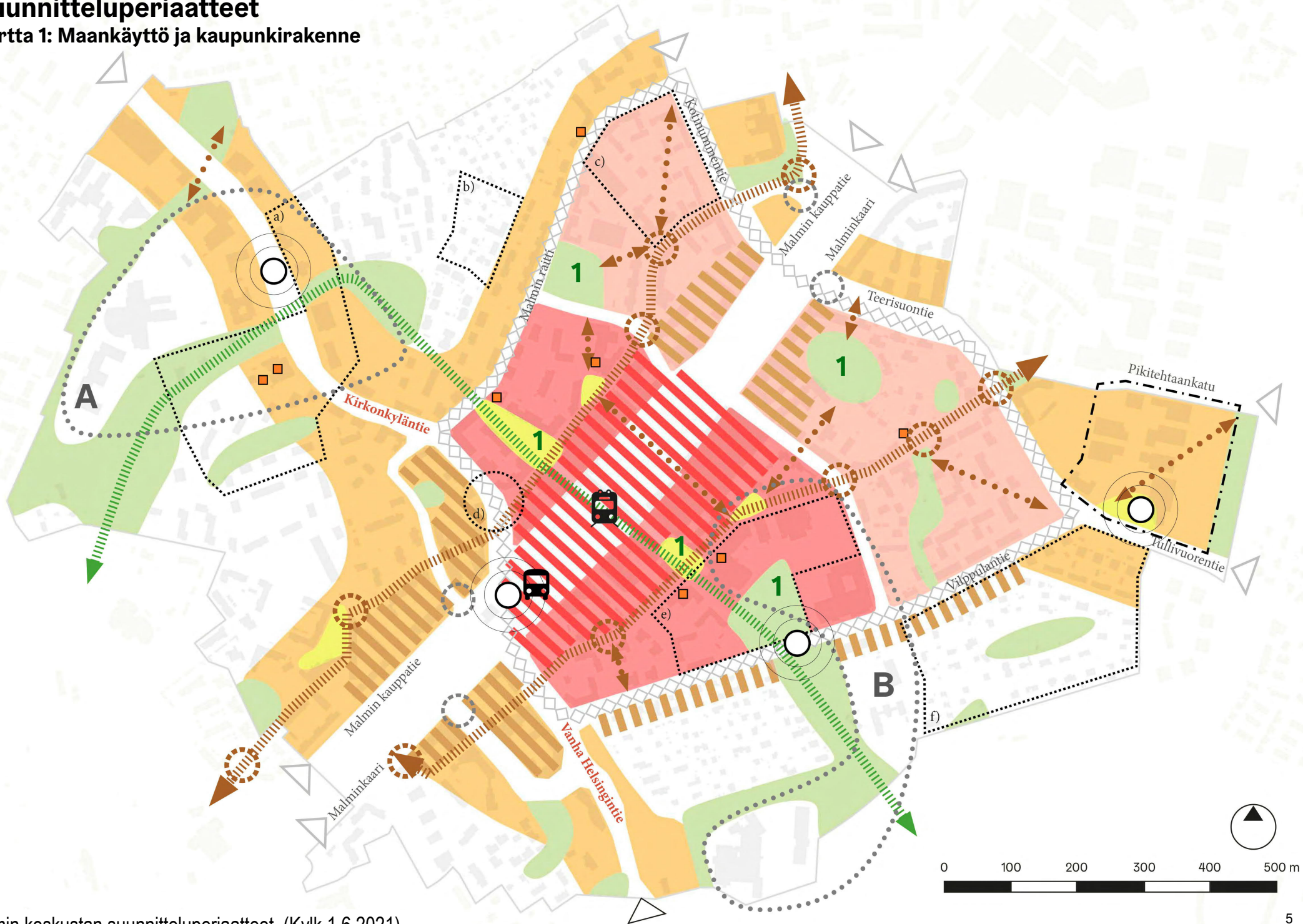
- | | |
|--|--|
| ● Keskustatoimintojen alue, keskus | ○ Kaupan alue |
| ▨ Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke | ■ Virkistysalue |
| ▩ Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke | ↔ Viheryhteystarve |
| ▬ Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie | ■ Suojelualue |
| — Maakunnallisesti merkittävä tie | ▩ Natura 2000-alue |
| — Seudullisesti merkittävä tie | ▨ Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue |
| ++++ Päärata | —(z)— Voimajohto |
| ++++ Metro | —(z)— Voimajohdon ohjeellinen linjaus |
| - - - - Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus | —(k)— Maakaasun runkoputki |
| Joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie tai katu | —(j)— Jätevesitunneli |
| ■ Raskaan raideliikenteen varikko | —(BV)— Vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue |
| ▲ Joukkoliikenteen vaihtopaikka | —(P)— Pohjavesialue |
| ▼ Liityntäpysäköintialue | ●(ET) Yhdyskuntateknisen huollon alue |
| | ▩(ES) Lentomelualue (Lden 55 – 60 dBA) |

Ote Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuudesta
Pikitehtaankorttelit

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi

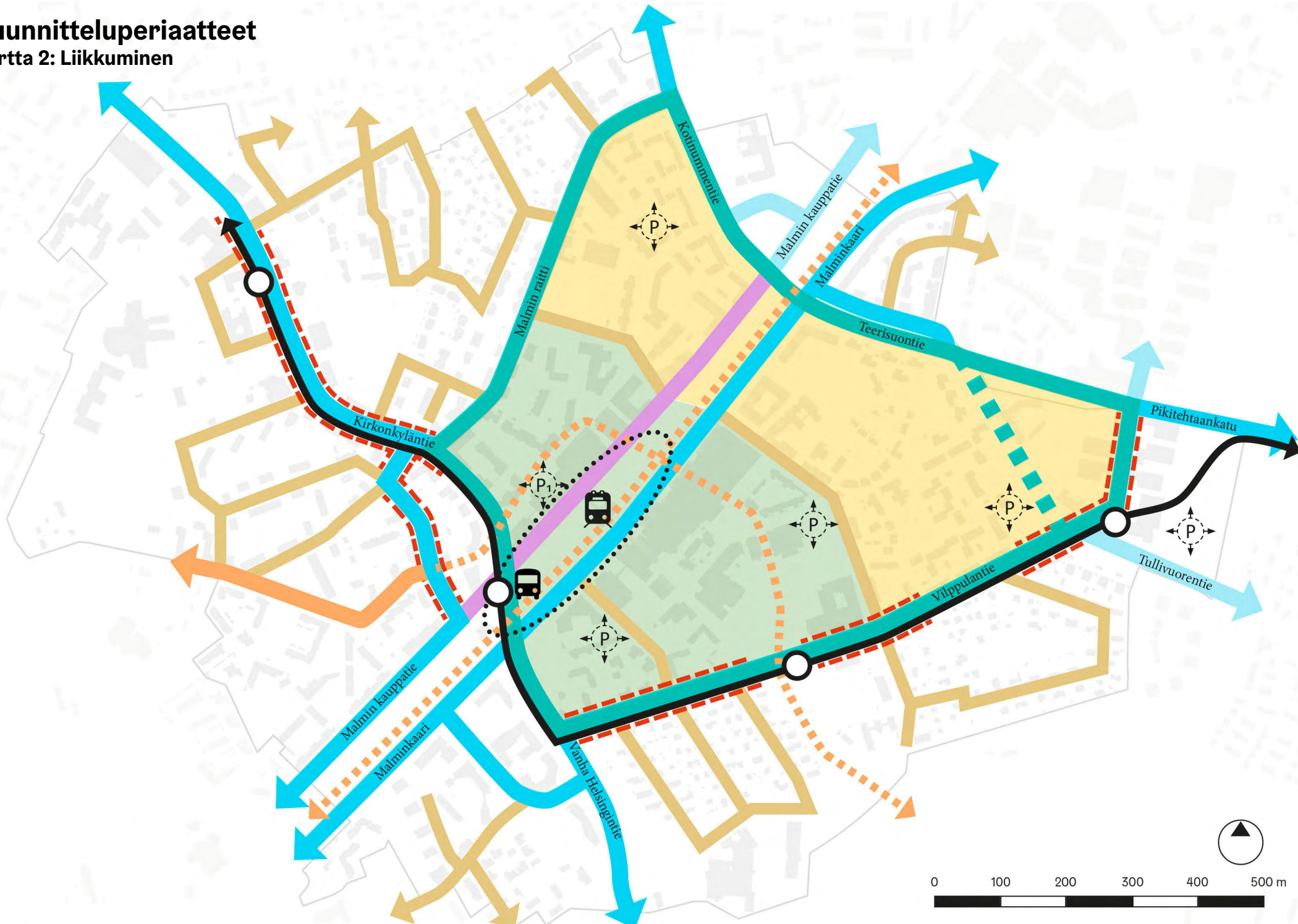
Suunnitteluperiaatteet

Kartta 1: Maankäyttö ja kaupunkirakenne



Suunnitteluperiaatteet

Kartta 2: Liikkuminen



Karttamerkintöjen selitteet

Maankäyttö ja kaupunkirakenne



Sydän-Malmi

Tiiviisti rakennettu ydinkeskusta, jolla tulee erityisesti panostaa käyttötarkoitusten monipuolisuuteen, arkkitehtuurin ja rakentamisen laatuun sekä kaupunkivihreään.

Korttelirakenteessa suositaan umpikorttelimaisuutta. Kortteleissa on aukkoja, joista pihojen vehreys näkyy julkiseen kaupunkitilaan. Korkein rakentaminen sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Uuden rakentamisen tulee huomioida ympäristön mittakaava. Saman korttelin eri rakennukset saavat olla keskenään vaihtelevan korkeisia. Sydän-Malmia rajaavien katujen yhtenäistä ilmettä tulee tukea esimerkiksi valaistuksella, kasvillisuudella ja ulkotilan kalusteilla.

Päätyviä katuja tulee muuttaa mahdollisuuksien mukaan hidas- tai pihakaduiksi. Katuja voi muuttaa jatkuviksi, jos niillä liikutaan kävelyn ja pyöräliikenteen ehdoilla. Kävelyn reittiverkostoa tiivistetään uusia reittejä muodostamalla. Autojen pysäköinti tulee järjestää rakenteellisesti. Kortteleissa, joissa on sekä asuntoja että liiketilaa tai toimituksia, pysäköinti voi perustua vuorottaiskäyttöön, mikäli pysäköinnin ajallinen kysyntä eroaa toisistaan (esim. asunnot ja työpaikat).

Liike-, toimisto-, palvelu- tai muun toimitilakerrosalan kokonaismäärän tulee lisääntyä. Yksittäisellä tontilla toimitilan määrää voidaan vähentää, mikäli erillistarkastelulla osoitetaan, että laajemmalla keskusta-alueella kokonaismäärä säilyy. Suojeltujen rakennusten ja ympäristöjen kaupunkikuvallinen merkitys korostuu entisestään.

Kävelykeskusta

Kävelyvaltaisena kehitettävä ydinkeskustan osa. Ydinkeskustan keskeisimmällä rautatieasemaan tukeutuvalla alueella tulee olla monipuolisesti palveluita, työpaikkoja sekä asumista. Aukoiden, kävelyraittien ja kokoojakatujen varsilla tulee rakennusten katutasossa olla pääosin liiketilaa. Alueelle sijoitetaan perhe-, terveys- ja hyvinvointikeskus. Maantasokerroksen kaupallisten tilojen tulee avautua julkiseen katutilaan sisäänkäynnein ja isoin ikkunapinnoin.

Rakennusten kerrosluku vaihtelee. Merkittävä osa rakennuksista on kuusi–kahdeksankerroksisia. Rakentamisessa tulee toteuttaa urbaaniin tilaan soveltuvia vehreitä ratkaisuja kuten kasvillisuusrakenteita, viherkattoja ja kattopihvoja. Puuistutuksille tulee osoittaa paikkoja julkisessa ulkotilassa ja tonteilla. Julkisen liikenteen vaihtoyhteyksien tulee olla esteettömiä. Kävelijälle tulee olla levähdyspaikkoja vähintään 250 m välein, asemakeskuksessa noin 50 m välein.

Sydänkorttelit

Kävelykeskustan ulkopuolisia Sydän-Malmin kortteleita tulee kehittää kävelykeskustaa tukevana osa-alueena, joka mahdollistaa asumisen lisäksi palvelujen laajentumisen. Aukoiden, kävelyraittien ja kokoojakatujen varsilla rakennusten katutasossa tulee olla pääosin käytöltään monipuolista muuntojoustavaa tilaa, jota voidaan käyttää toimitilana tai asukkaiden yhteistilana. Maantasokerroksen kaupallisten tilojen tulee avautua julkiseen katutilaan sisäänkäynnein ja isoin ikkunapinnoin. Rakennusten pääasiallinen kerrosluku vaihtelee viidestä kuuteen.

Keskustakorttelit

Ydinkeskustaa reunustava vyöhyke, jolle saa sijoittaa monipuolisia keskusta sopivia toimintoja, kuten esimerkiksi lähipalveluja. Asuinrakentaminen on kerrostalovaltaista.

Aukoiden, kävelyraittien ja kokoojakatujen varsilla tulee rakennusten katutasossa olla pääosin käytöltään monipuolista muuntojoustavaa tilaa, jota voidaan käyttää liiketilana tai esimerkiksi asukkaiden yhteistilana tai etätyötiloina. Maantasokerroksen kaupallisten tilojen tulee avautua julkiseen katutilaan sisäänkäynnein ja isoin ikkunapinnoin.

Rakennusten pääasiallinen kerrosluku vaihtelee viidestä kuuteen kunkin osa-alueen ominaispiirteet huomioiden. Korkein rakentaminen sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Rakentaminen tulee rajata katutiloja kokoojakatujen varsilla. Korttelirakenteessa on aukkoja, joista pihojen vehreys näkyy julkiseen kaupunkitilaan. Suojeltujen rakennusten ja ympäristöjen kaupunkikuvallinen merkitys korostuu entisestään.



Asemakeskuksen liitosvyöhyke

Vyöhyke, jolla tulee vähentää liikenneväylien estevaikutusta. Liitosvyöhykettä tulee kehittää kävelykeskustan osana ja asemakeskuskorttelien laajentumisvyöhykkeenä. Radan ylittävälle tasolle saa sijoittaa kaupallisia ja julkisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista. Pääradan liikennekäytävän kohdalla kävelyvaltainen alue sijoittuu radan ylittävälle tasolle.

Toimitilatontin kaavamuuos asunnoiksi vaatii erityiset perustelut hakemusvaiheessa. Muutettaessa toimitiloille kaavoitetun korttelialueen asemakaavaa, tulee 25 % kokonaiskerroslasta käyttää käyttötarkoitukseltaan muunneltavissa olevaksi työ-, toimi- tai asukastilaksi. Ensimmäiset kerrokset tulee pääsääntöisesti olla liike- ja palvelutilaa.

Alueen suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon kävelyn ja joukkoliikenteen tarpeet ja liikennealueen käyttö. Julkisen liikenteen keskeisten vaihtoyhteyksien tulee olla esteettömiä ja ympäri vuorokauden käytettävissä. Vaihtoyhteyksissä tulee huomioida kulku- ja odotustilojen viihtyisyys ja säältä suojautuminen. Radan poikki tulee tutkia uusia kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyksiä, joista ainakin yhden tulee olla läpikuljettavissa ympärivuorokautisesti. Pyöräpysäköinnille selvitetään keskitetyn pysäköinnin sijainti. Pääradan mahdollisille liisäraiteille varattava tila osoitetaan ensisijaisesti radan länsipuolelle.

Rakentaminen on Malmin keskustan tehokkainta ja korkeinta. Pääasialliset kerrosluvut vaihtelevat välillä 6–16 siten, että korkein rakentaminen sijoittuu harkitusti kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Korttelitehokkuudet ja kerrosluvut tulee sovittaa kaupunkikuvaan. Rakentamisessa tulee toteuttaa urbaaniin tilaan soveltuvia vehreitä ratkaisuja.



Ydinkeskustan jatkovyöhyke

Keskustan osa-alue, jota voidaan kehittää toiminnoiltaan monipuolisena ydinkeskustan jatkeena. Toimitilatontin kaavamuuos asun-

noiksi vaatii erityiset perustelut hakemusvaiheessa. Muutettaessa toimitiloille kaavoitetun korttelialueen asemakaavaa, tulee 25 % kokonaiskerroslasta sekä pääosa katutason kerroslasta käyttää käyttötarkoitukseltaan muunneltavissa olevaksi työ-, toimi- tai asukastilaksi.

Pääradan varressa melun-, tärinän ja runkomelun torjuntaan on kiinnitettävä erityinen huomio.

Vilppulantien varteen sijoituvaa osa-aluetta on sallittua kehittää riittävän monen tontin muodostamana kokonaisuutena maankäytöltään tehokkaammaksi. Kehittämisessä tulee huomioida alueen ominaispiirteet ja uuden rakentamisen liittyminen olemassa olevaan pientaloympäristöön.

Muut alueet

Muutoshankeet arvioidaan tapauskohtaisesti. Täydennysrakentaminen tulee tehdä kunkin osa-alueen ominaispiirteet huomioiden. Pientaloympäristöjä kehitetään maltillisesti tehokkuuteen 0,4 asti tontteja täydennysrakentamalla ja lohkomalla. Suojeltujen rakennusten ja ympäristöjen kaupunkikuvallinen merkitys korostuu entisestään.

Aukio

Rajaukseltaan ohjeellinen keskustan julkinen aukio. Aukiolla tulee mahdollistaa joustava yhteisöllinen ja kaupallinen käyttö ja siellä tulee olla riittävät liitynnät kunnallistekniikkaan. Täydennysrakennettaessa aukion äärellä tulee huomioida aukion riittävä valoisuus.

Puisto

Rajaukseltaan ohjeellinen virkistyskäyttöön varattu viheralue, jota ei saa muuttaa muuhun käyttötarkoitukseen. Puistoja kehitetään sekä toiminnallisen monikäyttöisyyden että luonnon monimuotoisuuden näkökohdista huomioon ottaen puiston alkuperäiset arvokkaat ominaispiirteet.

Nivelkorttelit

Pikaraitiotiepysäkkiin tukeutuva Malmin keskustaa ja entistä lentokentän aluetta yhdistävä alue, jossa sekoittuvat työpaikat, lähipalvelut ja asuminen. Alueen käyttö teolliseen tuotantoon ja varastointiin vähenee vaihteittain asumisen ja palveluiden lisääntyessä.

Ominaispiirteiltään tärkeä alue

Alueen kehittämisessä on huomioitava kokonaisuuden kaupunkikuvalliset ja rakennushistorialliset arvot. Kirjaintunnuksilla merkityt alueet on nimetty liitteessä 2.



Palveluvyöhyke

Alue, joita kehitetään ensisijaisesti monipuolisena julkisten palvelujen keskittymänä. Alueen rajausta on ohjeellinen. Palveluiden painotus osa-alueilla:
a) Sosiaali- ja terveysalan sekä kasvatuksen ja koulutuksen palvelut, mahdollistetaan bussilinjojen päätepysäkkien sijoittuminen
b) Kulttuurin ja vapaa-ajan palvelut sekä kasvatuksen ja koulutuksen palvelut.

Historiallinen katulinjaus

Kirkonkyläntien ja Vanhan Helsingintien muodostama historiallinen katulinjaus tulee säilyttää. Katulinjauksen varrella korkein rakentaminen sijoittuu näkymien päätteeksi kadun käännekohtiin.

Kirkonkyläntietä kehitetään ajallisesti kerrostuneena kauppakatuna, jonka varrella on monipuolista kivijalkaliiketilaa, julkisia palveluita ja asumista. Katua rytmittävät katutilaa rajaavat rakennukset sekä puistojen ja pihojen vehreys. Vehreyttä tuodaan mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman paljon myös katutilaan. Vanhan Helsingintien varren kartanoiden roolia osana historiallisen kadun identiteettiä tuetaan.



Viherlinkki

Laajoja viheralueita yhdistävä erityisen tärkeä virkistysyhteys. Reitin varren julkisia ulkotiloja tulee kehittää osana toisiinsa kytkeytyvien vihertilojen sarjaa, jolla on paikallista ekologista merkitystä. Reitin varren aukioilla, kaduilla ja rataympäristössä vehreys tulee toteuttaa urbaaniin keskustarakentamiseen soveltuen.



Tärkeä rakennus

Keskustan historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeä rakennus, jota ei ole suojeltu asemakaavalla. Suojelemisen edellytykset tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä (ks. liite 2).



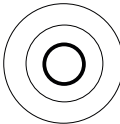
Ykköskohde

Yleisten alueiden uudistamisessa priorisoitava julkinen ulkotila, jonka viihtyisyyteen ja kunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Toteutukseen ja kunnossapitoon tulee varata riittävät resurssit alueen kokonaiskehittämisen reunaehdot huomioiden.



Rautatieasema

Pääradan aseman likimääräinen sijainti.



Pikaraitiotiepysäkin ympäristö

Pysäkkien sijainnit ovat ohjeellisia. Kaupunkirakenteessa korostuva kohta, jonka lähiympäristön maankäytössä tulee varmistaa monipuolinen palvelutarjonta ja riittävän tehokas asuinrakentaminen.



Bussiliikenteen terminaali

Terminaalin likimääräinen sijainti.



Kävelyakseli ja solmukohta

Keskeinen kävelyn runkoyhteys, jonka kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja toteutuksen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Reitin yhtenäistä ilmettä tulee tukea toteutussuunnittelun yhteydessä esimerkiksi valaistuksella, kasvillisuudella ja ulkotilan kalusteilla.

Reitillä osoitettavan pyöräilyn tulee olla järjestetty kävelyn ehdoilla. Kulku reitin varteen sijoittuviin liiketiloihin tulee järjestää niin, ettei siitä aiheudu haittaa kävelijöiden turvallisuudelle.

Solmukohtien roolia keskustaan johdattavan reittiverkoston sekä

aukio- ja puistoverkoston osina tulee kehittää. Keskustaan saapumisen kannalta merkittävässä kohdissa johdattavuutta tulee kehittää esimerkiksi opastejärjestelyillä, valaistuksella, istutuksilla ja kadunkalusteilla.



Kävelyn yhteystarve

Kävelyverkostoa täydentävä julkinen kulkuyhteys, jonka toteuttamismahdollisuudet tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä.



Katuverkoston portti

Katuverkoston risteyskohta, jolla on erityinen merkitys Malmin keskustaan saapumisen näkökulmasta. Rakennuksilla ja toiminnoilla voidaan korostaa keskustaan saapumista.



Keskeinen saapumissuunta

Malmin keskustaan johtava kokoojakatu, jota kehitetään rakenteellisenä osana keskustan toiminnallista kokonaisuutta. Kadun kaupunkikuvallista ilmettä kehitetään sen ominaispiirteet huomioiden esimerkiksi uutta rakentamista ja uusia toimintoja sijoittamalla, sekä kiinnittämällä erityishuomiota vihermaiseman hoitoon ja kehittämiseen.

Liikkuminen



Kävelykeskusta



Jalankulun ja pyöräilyn ehdoilla kehitettävät katu- ja korttelialueet. Alueen kadut muutetaan mahdollisuuksien mukaan hidaskaduiksi tai pihakaduiksi.



Kehäkokoajakatu, joka yhdistää Malmin keskustaan tulevat alueelliset ja paikalliset kokoojakadut ja palvelee maankäyttöä.



Alkuvaiheen kehäkokoajakatu, jota voidaan myöhemmin tarvittaessa muuttaa myös korttelialueeksi.



Alueellinen kokoojakatu.



Paikallinen kokoojakatu.



Bussi- ja huolto liikennettä sekä pysäköintiä palveleva katu. Malmin kauppatie katkaistaan henkilöautoliikenteeltä niin, ettei läpiajo ole mahdollista Kauppakaarten ja Viljatieen välillä.



Tonttikatu.



Pyöräkatu.



Pikaraitiotie ja pysäkki.



Baana, keskustan polkupyöräilyn pääreitti. Baanan toteuttamisedellytykset tulee varmistaa asemakaavoituksen sekä reittiä koskevan liikenne- ja katusuunnittelun yhteydessä.



Katualueen rajan tarkistustarve.



Joukkoliikenteen keskeinen vaihtoalue.



Rautatieasema, sijainti likimääräinen.



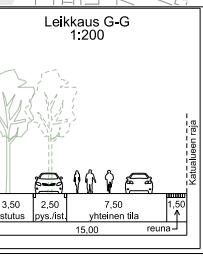
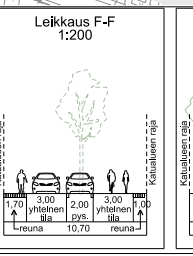
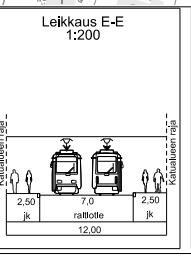
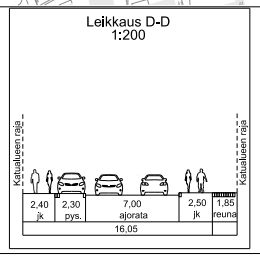
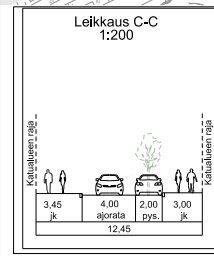
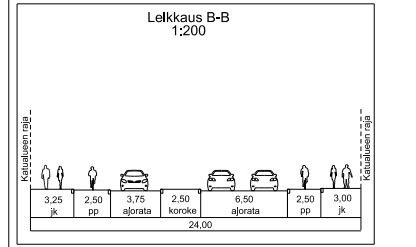
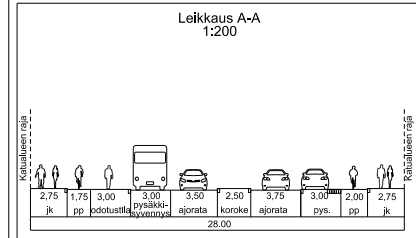
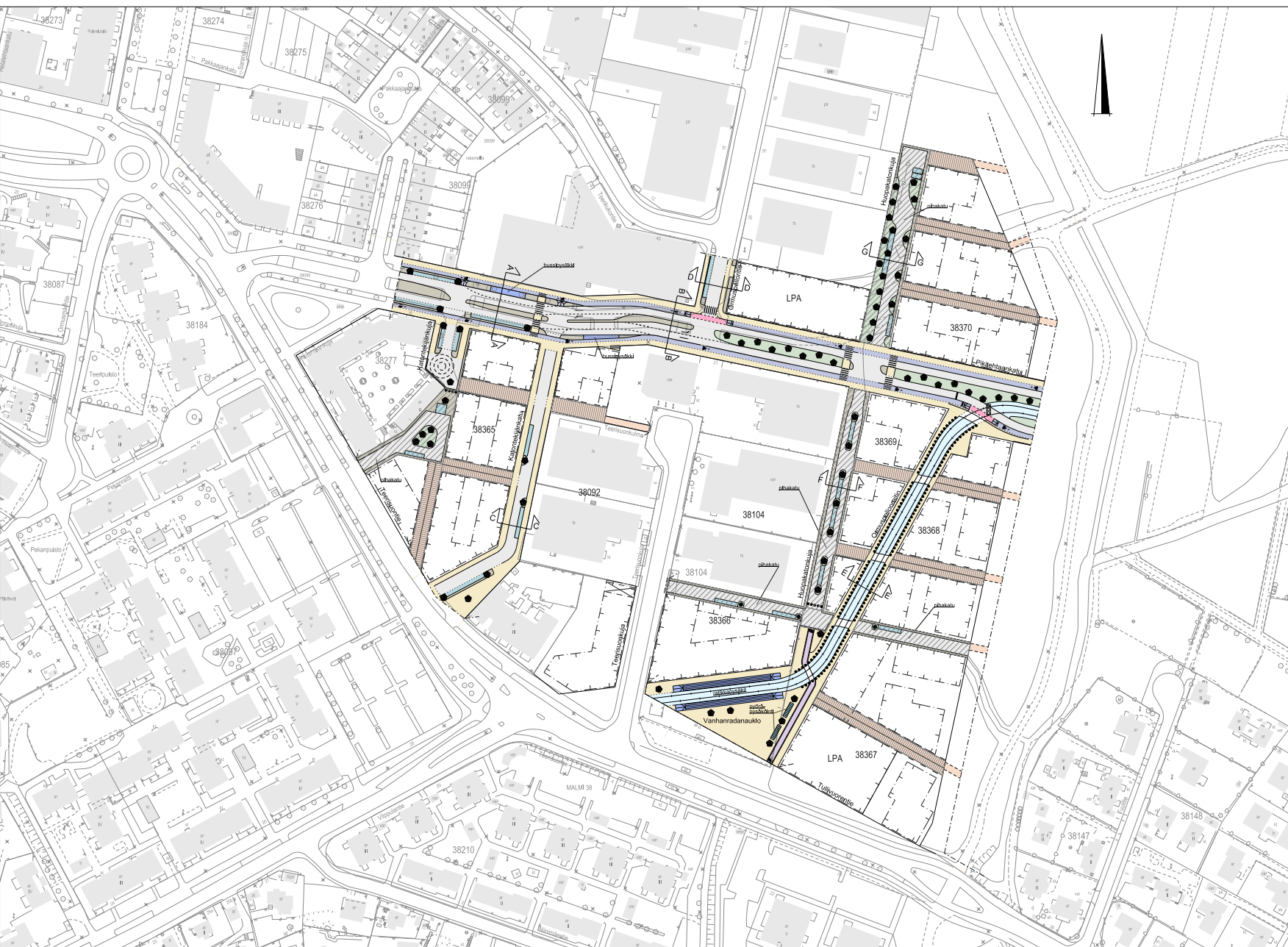
Bussiterminaali, sijainti likimääräinen.



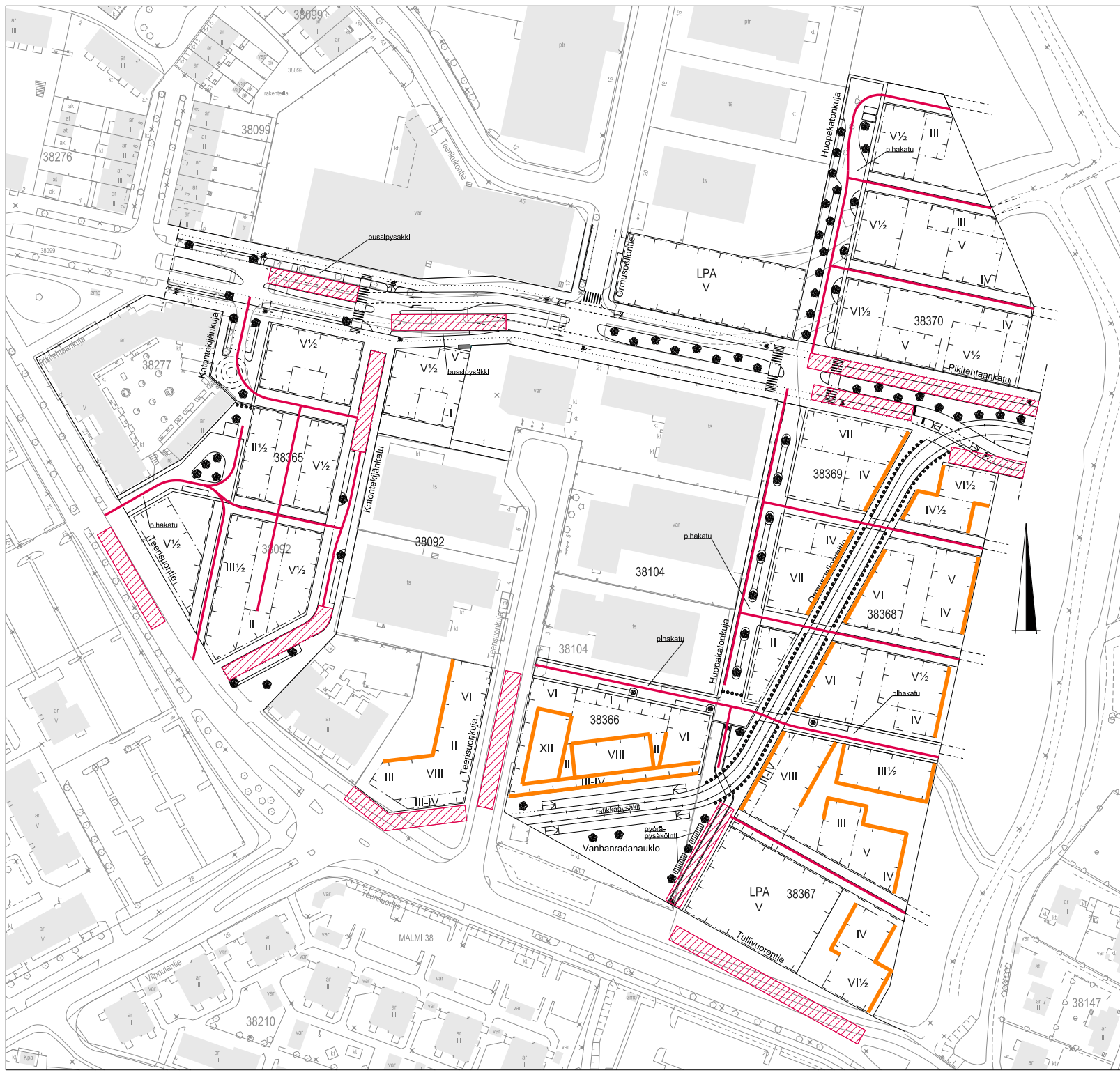
Keskustan liike- ja toimitilojen ja/tai asumisen pysäköintiä palvelevan pysäköintilaitoksen ohjeellinen sijainti, jonka toteuttamismahdollisuudet tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä. Alaindeksillä 1 merkittyy laitokseen tavoitellaan paikallisiin tarpeisiin merkittävää liityntäpysäköinnin määrää.



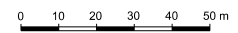
- Selite:**
- Ajorata
 - Jalkakäytävä
 - Raitille
 - Pysäkki
 - Pyörätie, 3-taso
 - Pyörätie jalankulun tasossa
 - Pyöräkalsta
 - Yhdistetty jk + pp
 - Pysäköinti
 - Istutuskaista
 - Erotuskaista
 - Yleiselle jalankululle ja polkupyörille varattu alueen osa, jolla huolto- ja tontillejo sallittu
 - Asemakaavan 12790 mukainen uusi rakennusala
 - Ajoeste



Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala	Likenne- ja katusuunnittelu
Katuosoite: 38, Malmi			
PIKITEHTAANKORTTELEIDEN POHJOIS- JA ITÄOSIEN LIIKENNESUUNNITELMA			
Likennesuunnitelma	Mittakaava	1:1000	Päiväys
Maasto	HEL 2021-000109		30.08.2022
Arkkitehti	3432	7307	Päädyt
Asemakaava	12790		Muutettuna
Rakennus	12790		Hyödyntäjä
I Kyt	30.08.2022	EPRS-GK25	Tekijä
II Kyt/Id/e	00,00,0000	N2000	Tarkastanut
			Luott.
			Kari Tenkanen



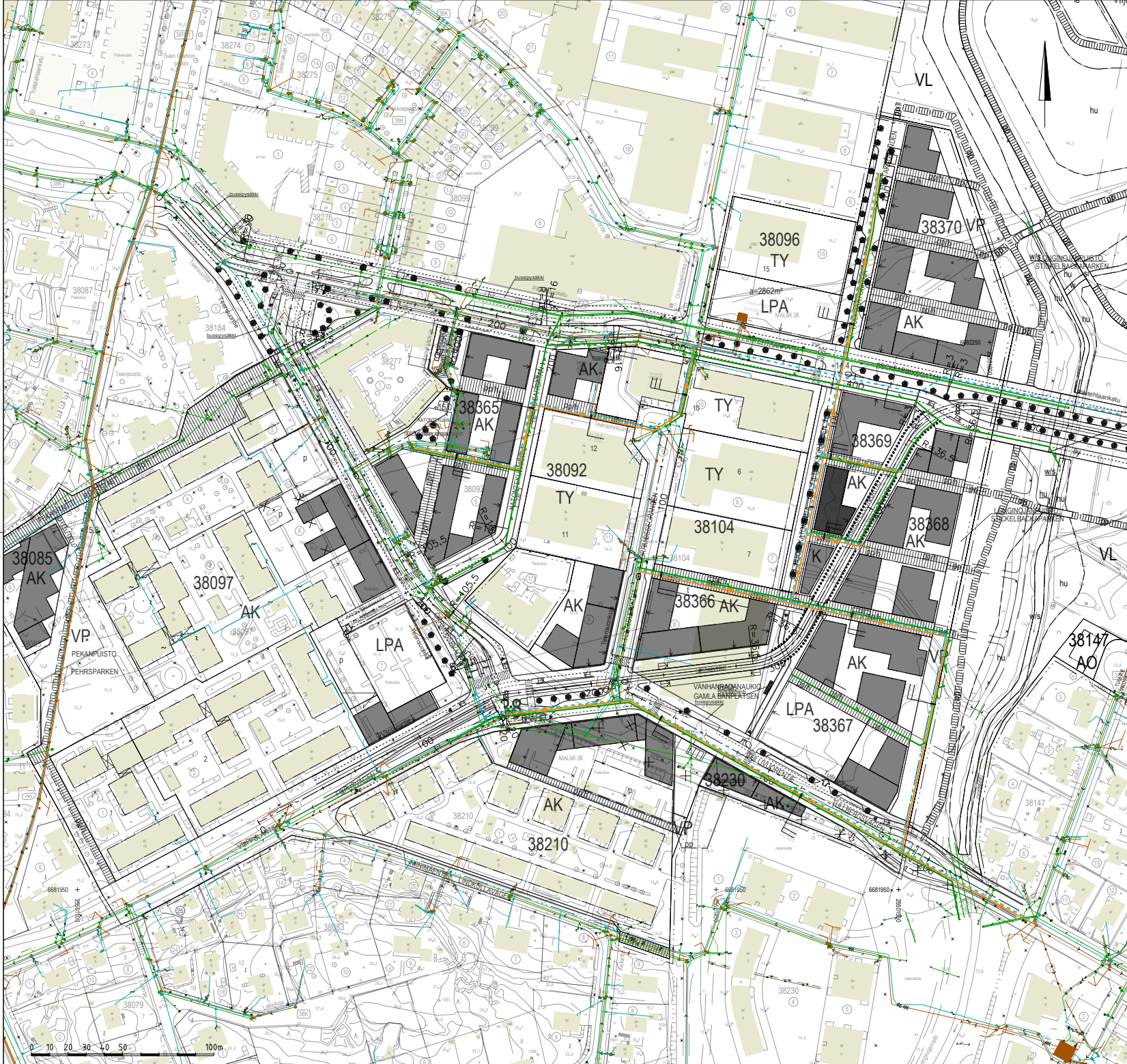
- Tontilla tai kadulla sijaitseva pelastustie (tarkemmat nostopaikat suunnitellaan talohankkeiden yhteydessä)
- Katualueen osa, jossa tilavaus nostopaikalle (huomioitava toimintaa rajoittavat laitteet ja istutukset kadulla)
- Omatoiminen pelastautuminen



Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu	
Kaupunginosa 38, Malmi					
PIKITEHTAANKORTTELEIDEN POHJOIS- JA ITÄOSIEN PELASTAUTUMISKAAVIO					
Mittakaava	Diagrammi	HEL 2021-000109	Piirustusnumero	Päiväys	30.8.2022
1:1000	Hanke	4844_17		Muutettu pvm	00.00.0000
	Asemakaava	12790	Tasokoordinaatisto	Hyväksyjä	
	Käsitellyt	30.8.2022	ETRS-GK25	Tarkastanut	
	I Kylk	00.00.0000	Korkeusjärjestelmä	Laatinut	Kari Tenkanen
	II Kylk/kirje	00.00.0000	N2000		

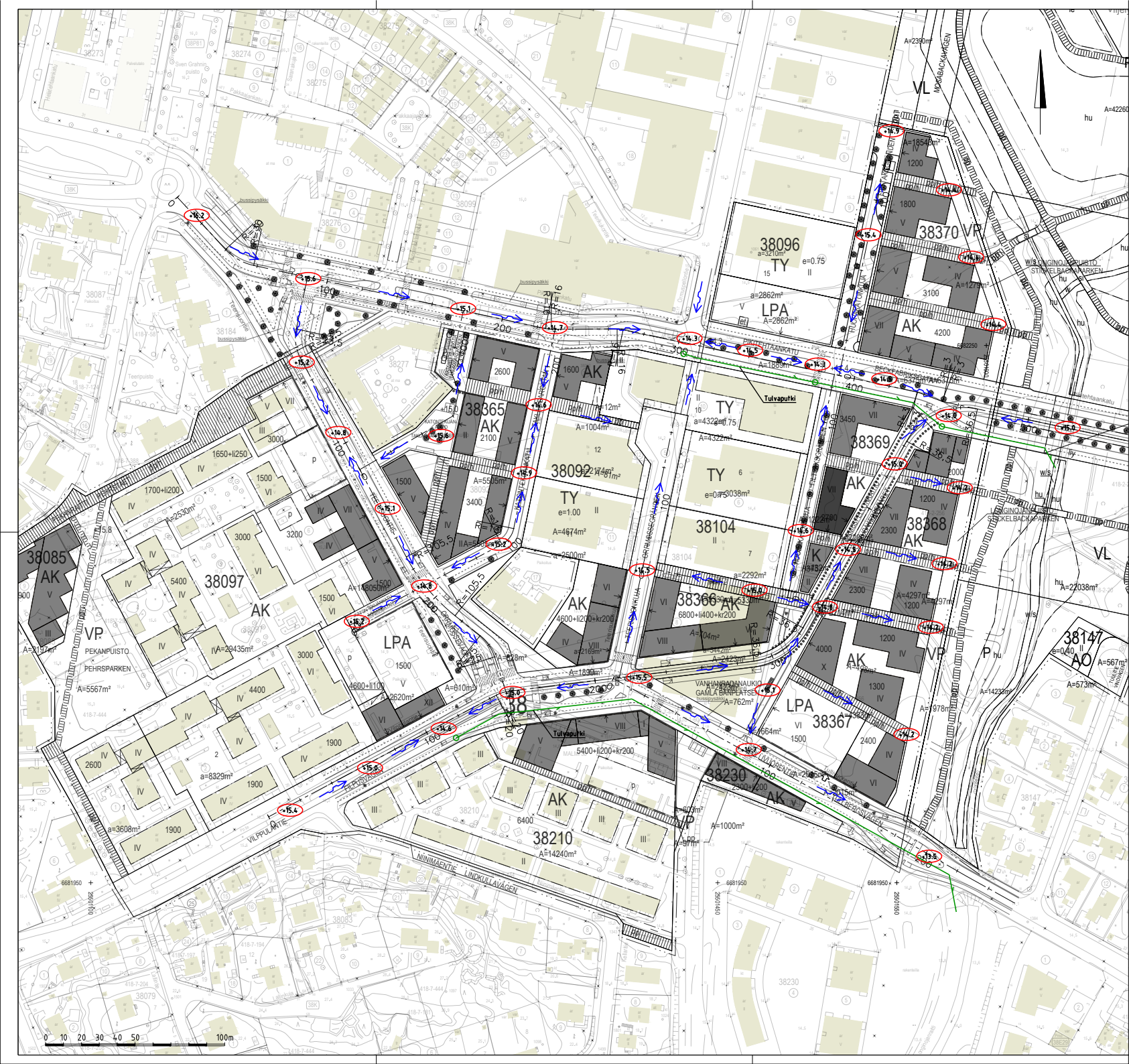
MERKINNÄT

- Nykyinen vesijohto
- Nykyinen jätevesiviemäri
- Nykyinen hulevesiviemäri
- - - Suunniteltu vesijohto
- Suunniteltu jätevesiviemäri
- Suunniteltu hulevesiviemäri



LUONNOS 22.6.2022

Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala	www.hel.fi
KAUPUNIN OSA-ALUE		38. Malmi, Ala-Malmi	sähköposti: etunimi.sukunimi@hel.fi
PIKITEHTAAN KORTTELIT KTYS			
Vesihuollon yleisasemapiirustus			
NK	LUFTTYYPPI	NRO	KHS
1:1000	KORVAAVAT	31752/X	KYLK
	KORVATTU	TASOKORONAATISTO:	HYV.
	ASEMAKAAVA	ETRS-GK25	TARK.
	LIKENNES.	KORKEUSJÄRJESTELMÄ:	PROJ.
		N2000	HYV.
		NRO	HYV.
		XXXXX/1	TARK.
			HYV.
			TARK.
			HYV.
			TARK.
			HYV.
			LAAT.
SITOWISE			Jukka Johansson



MERKINNÄT

- +16.2 Kadun liikimääräinen korkeusasema
- Hulevesien virtaussuunta

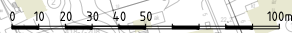
LUONNOS 22.6.2022

Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala		www.hel.fi sähköposti: etunimi.sukunimi@hel.fi	
KAUPUNIN OSA-ALUE 38. Malmi, Ala-Malmi			
PIKITEHTAAN KORTTELIT KTYS			
Katuja yleistasaus			
NR	LIFTTY -	NR0 31752/X	KHS
1:1000	KORVAA -		KYLK
	KORVATTU -	TASOKORONAATIOSTO: ETRS-GK25	HYV. -
	ASEMAKAAVA -	KORKEUSJÄRJESTELMÄ: N2000	TARK. -
	LIKENNES. -		PROJ. -
		NR0	HYV. -
		XXXXX/1	TARK. -
			TARK. -
			HYV. -
			TARK. -
			LAAT. - Jukka Johansson



HSY:n vesihuolto
PL 300
00066 HSY
P.09) 19611

SITOWISE





Päiväajan keskiäänitaso [dB] $L_{Aeq, 7-22}$ laskentakorkeus: 2 m laskentaruudukko: 5x5 m	Liikennemelukurtti	Mittakaava 1 : 4000 (A4)	Pvm: 23.06.22
<ul style="list-style-type: none"> > 45 dB > 50 dB > 55 dB > 60 dB > 65 dB > 70 dB > 75 dB 	Kaavan nimi: Pikitehtaankorttelit, Hanke: 4844_17 Päiväajan keskiäänitaso, ulkoalueiden ja julkisivujen melutasot Katumelu, nykyliikenne KAVL Kaava-alueen nykyiset rakennusmassat ja liikenneverkko		
CadnaA Version 2021 MR 1 (32 Bit), Nordic Prediction Method Laatinut: Olli Kontkanen, Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek			



Yöajan keskiäänitaso [dB] $L_{Aeq, 22-7}$ laskentakorkeus: 2 m laskentaruudukko: 5x5 m	Liikennemelukartta	Mittakaava 1 : 4000 (A4)	Pvm: 23.06.22
<ul style="list-style-type: none"> > 45 dB > 50 dB > 55 dB > 60 dB > 65 dB > 70 dB > 75 dB 	Kaavan nimi: Pikitehtaankorttelit, Hanke: 4844_17 Yöajan keskiäänitaso, ulkoalueiden ja julkisivujen melutasot Katumelu, nykyliikenne KAVL Kaava-alueen nykyiset rakennusmassat ja liikenneverkko		
CadnaA Version 2021 MR 1 (32 Bit), Nordic Prediction Method Laatinut: Olli Kontkanen, Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek			



Päiväajan keskiäänitaso [dB] $L_{Aeq, 7-22}$ laskentakorkeus: 2 m laskentaruudukko: 5x5 m	Liikennemelumkartta	Mittakaava 1 : 4000 (A4)	Pvm: 23.06.22
<ul style="list-style-type: none"> > 45 dB > 50 dB > 55 dB > 60 dB > 65 dB > 70 dB > 75 dB 	Kaavan nimi: Pikitehtaankorttelit, Hanke: 4844_17 Päiväajan keskiäänitaso Yhteismelu (katu- ja raitioliikenne), ennusteliikenne KAVL Kaava-alueen rakennusmassat ja liikenneverkko, suunnitelma-aineisto: Rakennusmassat: PTK_Luonnos_2022-03-10, PTK_Suunnitelma_vaihe1_2022-06-16 Pikitehtaankortteleiden liikennesuunnitelmaluonnos_202204 Viima-raitiotie, 432 vuoroa/vrk (351 päivällä ja 81 yöllä), vaunun pituus 35 m CadnaA Version 2021 MR 1 (32 Bit), Nordic Prediction Method Laatinut: Olli Kontkanen, Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek		



Yöajan keskiäänitaso [dB] $L_{Aeq, 22-7}$ laskentakorkeus: 2 m laskentaruudukko: 5x5 m	Liikennemelukartta	Mittakaava 1 : 4000 (A4)	Pvm: 23.06.22
<ul style="list-style-type: none"> > 45 dB > 50 dB > 55 dB > 60 dB > 65 dB > 70 dB > 75 dB 	Kaavan nimi: Pikitehtaankorttelit, Hanke: 4844_17 Yöajan keskiäänitaso Yhteismelu (katu- ja raitiliikenne), ennusteliikenne KAVL Kaava-alueen rakennusmassat ja liikenneverkko, suunnitelma-aineisto: Rakennusmassat: PTK_Luonnos_2022-03-10, PTK_Suunnitelma_vaihe1_2022-06-16 Pikitehtaankortteleiden liikennesuunnitelmaluonnos_202204 Viima-raitiotie, 432 vuoroa/vrk (351 päivällä ja 81 yöllä), vaunun pituus 35 m CadnaA Version 2021 MR 1 (32 Bit), Nordic Prediction Method Laatinut: Olli Kontkanen, Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek		



Pikitehtaankorttelit, näkymä lounaasta, kuva: Voima Graphics Oy / Asemakaavoitus

Pikitehtaankorttelit 2 kaava-alueen luonnoksen mukaiset rakennukset esitetty punertavina läpikuultavina massoina.



Pikitehtaankorttelit, näkymä kaakosta, kuva: Voima Graphics Oy / Asemakaavoitus

Pikitehtaankorttelit 2 kaava-alueen luonnoksen mukaiset rakennukset esitety punertavina läpikuultavina massoina.



Pikitehtaankorttelit, näkymä Vanhanradanaukiolta, kuva: Voima Graphics Oy / Asemakaavoitus



Pikitehtaankorttelit, näkymä Longinojanpuistosta, kuva: Voima Graphics Oy / Asemakaavoitus