HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO

2016:12380

FALLKULLAN KIILA

Asemakaavan muutoksen nro 12380 selostus

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12380
PÄIVÄTTY 26.4.2016

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi, Malmin lentokenttä)
osaa korttelia 38339 sekä
katu- ja lähivirkistysalueita
39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila)
osaa kortteleita 39282 ja 39284 sekä
katu- ja lähivirkistysalueita
41. kaupunginosan (Suurmetsä, Puistola)
katualuetta

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi, Malmin lentokenttä)
korttelin 38332 tonttia 2 sekä
katu-, puisto-, suojaviher- ja rautatiealueita
39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila)
korttelia 39312 sekä
katu-, puisto-, suojaviher- ja rautatiealueita
41. kaupunginosan (Suurmetsä, Puistola)
katu- ja rautatiealueita sekä
kaupunginosan rajaa
(muodostuvat uudet korttelit 38339 ja 39280-39284)

Kaavan nimi: Fallkullan kiila

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.4.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Tapanilassa pääradan varressa aivan Tapanilan aseman sisäänkäynnin ympäristössä. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Suurmetsäntiehen.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

kaavamuutoksen valmistelu,
arkkitehti Johanna Mutanen
arkkitehti Joakim Kettunen
toimistopäällikkö, arkkitehti Tuomas Eskola
liikennesuunnittelu, liikenneinsinööri Juuso Helander
maisemasuunnittelu ja hulevedet, maisema-arkkitehti Anu Lämsä
teknistaloudellinen suunnittelu,
Ins. Jaakko Heinonen, teknistaloudellinen suunnittelu
DI Matti Neuvonen (melu ja tärinä)
DI Helena Färkkilä-Korjus (geotekniikka)
DI Jouni Kilpinen (kunnallistekniikka)
DI Mikko Juvonen (kaavatalous)
kaavapiirtäminen, suunnitteluavustaja Elisabet Hautamäki
vuorovaikutus, vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen

Rakennusvirasto

aluesuunnittelija Anni Tirri

Kiinteistövirasto

tonttiasiamies, DI Pekka Saarinen

Helsingin ympäristökeskus

ympäristötarkastaja Juha Korhonen

Muut viranomaistahot

HSY vesihuolto
Tarmo Hyvärinen

Helen Sähköverkko Oy
Risto Seppänen

Helen Oy
Kari Jäske

Liikennevirasto
Ville Vuokko

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 6
ASEMAKAAVAN KUVAUS 6
Tavoitteet 6
Mitoitus 7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 7
Katualueet ja liikenne 14
Palvelut 16
Esteettömyys 16
Luonnonympäristö 16
Ekologinen kestävyys 18
Yhdyskuntatekninen huolto 19
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 20
Ympäristöhäiriöt 20
Pelastusturvallisuus 22
Nimistö 22
Vaikutukset 23
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset 23
TOTEUTUS 25
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 25
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 31

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat
- Ilmakuva
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pienennös
- Havainnekuvat

- Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset
    - maaperäkartta
    - vesihuolto
    - energiahuolto ja tietoliikenne

- Liikennesuunnitelma
- Pelastussuunnitelma
- Toteuttamis- ja soveltamisohjeiden havainnekuvat
    - meluselvitys
    - hulevesijärjestelyt

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Vuorovaikutusraportti
Runkomelu- ja tärinäselvitys, Akukon Oy, 18.12.2014
Rakennettavuusselvitys, Destia Oy, 30.9.2015
Liikenne- ja ratameluselvitys, Destia Oy, 31.1.2016
Katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll Oy, maaliskuu 2016

TIIVISTELMÄ

Tapanilan aseman lähiympäristöön on suunniteltu asunnot noin 1 300 asukkaalle. Uusi asuinalue muodostuu varsin kaupunkimaisista 4–8-kerroksisista asuinkortteleista. Päivittäistavarakaupalle on suunniteltu tontti aseman sisäänkäynnin tuntumaan. Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota hyvän jalankulku- ja pyöräily-ympäristön muodostumiseen sekä hulevesien hallintaan kaupunkikuvaa edistävällä tavalla.

Asuintonteilla on uutta kerrosalaa on 53 200 k-m^2, josta väh. 600 k-m^2 tulee rakentaa liiketiloiksi. Liikerakennusten korttelialueella on liiketilaa 1 200 k-m^2.

Kaavan toteuttaminen tehostaa maankäyttöä asemanseudulla huomattavasti. Aseman läheisyyteen rakentaminen on kaupungille edullista tehokkaan joukkoliikenteen hyödyntämistä. Alue tukeutuu lähialueelle jo rakennettuun palveluverkostoon ja infrastruktuuriin. Kaksi pysäköintilaitosta ja kauppa on sijoitettu melulle, tärinälle, runkomelulle ja ilman epäpuhtauksista alttiina oleville alueille

Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda edellytykset uusien asuinkortteleiden rakentamiseen erinomaisten raideliikenneyhteyksien äärelle. Tapanilan asemanseudun kehittäminen tukee koillisten kaupunginosien elinvoimaisuutta. Aseman sisäänkäynnin yhteyteen on suunnitteilla päivittäistavarakauppa ja muita lähipalveluita. Erityistä huomiota on kiinnitetty kiinnostavan ja monipuolisen jalankulku- ja pyöräily-ympäristön kehittämiseen.

Tavoitteena ovat suhteellisen tiiviit ja kaupunkimaiset kerrostalokorttelit ja monipuolinen asuntovalikoima. Asuinrakennuksia koskevissa määräyksissä on tavoiteltu yksinkertaisuutta rakennusten hahmoissa ja julkisivujen käsittelyissä ja pyritty siten kohtuuhintaisuuteen. Pysäköinti on sijoitettu pääosin kahteen pysäköintilaitokseen.

Uudisrakentamisessa huomioidaan pääradan aiheuttama melu, tärinä ja runkomelu sekä mm. Suurmetsäntien liikennemelu ja päästöt. Toiminnot on sijoiteltu siten, että häiriöille altteimmilla alueilla on kaupan ja pysäköinnin tilat. Alueen avo-ojiin johdetuille hulevesille rakennetaan uomat ja viivytysaltaita katu- ja puistoalueille.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että toteutetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta, edistetään uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja ja kaavoitetaan kohtuuhintaisia asuntotontteja raideliikenteen ääreen.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 115 556 m^2.

Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 52 100 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Tapanilassa pääradan ja Suurmetsäntien varrella. Suunnittelualue rajoittuu Fallkullan 2000-luvun alun kerrostaloalueeseen sekä Itä-Tapanilan vanhempaan, 1960–1980-luvuilla rakennettuun, kerrostaloalueeseen. Alue on tasaista peltoa, jossa on kulkureittejä ja avo-ojia. Tapanilan aseman sisäänkäynnin tuntumaan on rakennettu liityntäpysäköintipaikkkoja. Pääradan ansiosta alueella on erittäin hyvät ja tiheät joukkoliikenneyhteydet. Kaavamuutosalue on säilynyt rakentamattomana hyvästä sijainnistaan huolimatta sen läpi merkityn itään suuntautuvan rautatielinjan, ns. Heli-radan, tilavarauksen takia. Varauksesta on luovuttu maakuntakaavassa ja Helsingin uudessa yleiskaavaluonnoksessa.

Kaavan mukaan alue on pääosin rautatiealuetta, puistoa ja suojaviheralueta. Alueen eteläosassa on yksi rakentamaton liike- ja toimistorakennuksille varattu tontti. Tontilla on rakennusoikeus 1 100 k-m^2. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia tai rakennelmia sen pohjoisosassa sijaitsevaa pääosin maanalaista pumppaamoa lukuun ottamatta. Alueen pohjoisosassa on asemakaavoittamaton kaistale.

Suunnittelualueella kulkee ulkoilureittejä, jotka ovat osa seudullista pääulkoilureitistöä. Pääradan varren jalankulku- ja pyöräilyyhteys pohjoisen suuntaan johtaa Tapulinkaupunkiin ja edelleen Suutarilaan Keravanjoen varrelle. Alueen läpi kulkeva poikittainen reitti radan varresta jatkuu Longinojan purouomaa seuraillen etelään, jossa yhteys johtaa edelleen Pukinmäen ja Pihlajamäen välistä Vantaanjoen varren virkistysalueille.

Radan itäpuolinen alue Tapanilassa on varsin tasaista, mutta alueella on muutamia kalliomäkiä. Mäkialueita lukuun ottamatta maaperä on pääosin vaihtelevan paksuista savikkoa.

Suunnittelualue kuuluu Longinojan valuma-alueeseen. Longinoja on yksi Helsingin suurimmista ja merkittävimmistä puroista, myös kaupunkiekologisesti. Puron pääuoma on noin 7 kilometriä pitkä ja valuma-alueen pinta-ala on 12 neliökilometriä. Longinoja on alueen tärkein vesielementti ja sen varrelle keskittyy suurin osa alueen virkistysalueista. Longinojalle on ominaista voimakkaat veden laadun ja korkeuden vaihtelut lumensulamisen ja etenkin voimakkaiden sateiden yhteydessä.

Alue kuuluu nykyisin Malmin lentokentän vaikutusalueeseen. Lentokentän takia on alueen nykyisiin asemakaavoihin merkitty vaatimus lentomelun torjunnasta rakenteissa. Nykytilanteessa merkittävä osa lentokenttäalueen hulevesistä ohjautuu Longinojaan ja osa siitä virtaa suunnittelualueen kautta.

Kaavaratkaisu

Suunnitelmassa on pyritty luomaan mittakaavaltaan miellyttäviä, viihtyisiä julkisia katutiloja ja pieni puistoalue. Asuinkortteleiden sisäpihat ovat suojaisia ja autottomia. Erityistä huomiota on kiinnitetty alueen halkaisevan jalankulku- ja pyöräily-yhteyden viihtyisyyteen ja toimivuuteen. Muita tärkeitä lähtökohtia suunnittelussa ovat olleet mm. hulevesien luonnonmukainen käsittely sekä ympäristön häiriötekijöiden, erityisesti ratamelun ja liikennemelun, huomioon ottaminen kortteleiden suunnittelussa.

Rakentamisen tehokkuutta määrittää osaltaan autopaikkojen sijoittaminen pääosin kahteen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, joka on koillisella savimaa-alueella kustannustaloudellisesti mielekkäin ratkaisu. Autopaikkojen tarve on suunnittelualueella mitoitettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymän laskentaohjeen mukaan. Pysäköintitalot on sijoitettu paikkoihin, jotka pääradan ja autoliikenteen aiheuttamien melu-ja tärinähaittojen vuoksi olisivat asumiskäyttöön epäedullisia. Pysäköinti on jaettu kahteen erilliseen rakennukseen, jotka voivat toteutua eriaikaisesti alueen asuntorakentamisen toteutuksen mukaisesti. Myös laitosten rakentamistapa tulee valita siten, että vaiheittainen rakentaminen ja korottaminen ovat mahdollisia. Autopaikkojen saavutettavuuden kannalta ne on sijoitettu keskeisesti, joten kaikista asunnoista etäisyys pysäköintitaloon on alle 100 metriä.

Tontteja ei alueella saa aidata ja asuntojen maantasopihat tulee rakentaa terassimaisina ja ne voidaan aidata pensasaidoilla. Jäte- ja muu huolto sijoitetaan keskitetysti rakennuksiin, pysäköintialueelle tai -halliin.

Katualueen leveys mahdollistaa puuistutusten toteuttamisen katujen länsi- tai pohjoispuolelle. Istutusten väleihin voidaan rakentaa

vieraspysäköintipaikkoja. Osin katualueelle on tarpeen rakentaa myös reittejä hulevesien käsittelyä varten.

Korttelialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Jos katot toteutetaan viherkattoina, viivytystarve puolittuu viherkaton pinta-alan osuudella.

Kaavamuuutosalueen läheisyydessä sijaitsevan Malmin lentokentän alueen muutoksella asuinalueeksi on erittäin suuri merkitys Fallkullan kiilan alueen kehittämisen kannalta. Nykyisen lentokentän aluetta suunnitellaan noin 25 000 uudelle asukkaalle. Kerrosalatavoite on 1,2 miljoonaa kerrosneliömetriä, josta 100 000 kerrosneliömetriä on toimitilarakentamista sekä palveluita. Lentokenttäalueen pohjoisosa tukeutuu liikenteellisesti Tapanilan aseman kautta päärataan. Fallkullan kiilan alueella on lentokenttäalueen rakentamiseen varauduttu mm. syöttöbussiliikenteen tilavarauksin. Tapanilan aseman käyttäjämäärä noussee merkittävästi, mikä on edullista kaupallisten palveluiden, kuten päivittäistavarakaupan, elinvoimaisuuden kannalta. Lentokenttäalueen rakentamisen yhteydessä toteutunee suunnittelualueen lähialueelle myös uusia kunnallisia palveluja, kuten koulu, päiväkoti ja leikkipuisto. Ajoneuvoliikenteen kannalta tilanne muuttunee myös siten, että lentokenttäalueen suunnittelussa tutkitaan suunnitteluratkaisuja, joiden myötä Malminkaaren katuyhteys poistettaisiin ja korvattaisiin uusilla järjestelyillä. Näiden vuoksi suunnitelmaan on sisällytetty uusi Fallkullan kiilan aluetta palveleva liittymä Suurmetsäntielle. Mikäli liittymä ei toteudu, sen viereinen pysäköintitontti (38339/1) voidaan poistaa ja alueelle muodostaa uusi asuintontti, jonka pysäköinti sijoitetaan Jokipoikasenkaaren pysäköintitaloon.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalotontit on mitoitettu kaupunkimaisiksi ja tehokkaiksi. Asuntokerrosalaa näillä tonteilla on yhteensä 53 200 k-m^2 ja tehokkuusluku vaihtelee e = 0,98 ja e = 2,01 välillä, mutta pääosalla tonteista se on noin e = 1,8. Matalin tehokkuus on Fallkullan vanhan alueen ja Suurmetsäntien välisellä tontilla, jolla pysäköinti on maantasossa, korkein taas asemaa lähinnä olevalla tontilla. Kerrosluku on pääosin kuusi, mutta nykyiseen Fallkullan alueeseen liittyviltä osin viisi tai neljä ja yhdessä rakennuksessa aseman sisäänkäynnin tuntumassa kahdeksan. Tonteille on suunniteltu melko suljetut sisäpihat, jotka rauhoittavat piha-alueet ympäristöhäiriöiltä ja jotka ovat autottomia.

Autoille on osoitettu paikat kahteen pysäköintilaitokseen. Näistä poikkeavat järjestelyt on kapealla Suurmetsäntietä sivuavalla ton-

tilla 38339/2, jossa maantasopysäköinti on järjestetty omalle tontille ja osin sen viereiselle pysäköintitontille. Myös tälle asuintontille saadaan rakennusten muotoilun ja pysäköintipaikkojen katua rajaavan rakennustavan avulla liikennemelulta suojatut ja edullisiin ilmansuuntiin avautuvat oleskelupihat. Tontilla 39312/1 tulee rakentaa pihakansi, jonka alle tonttikohtainen pysäköinti järjestetään. Tontin sijainti on julkisen liikenteen saavutettavuuden kannalta erinomainen ja sille pyritäänkin saamaan ns. vähäautoinen ratkaisu. Pysäköintitilan saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Autopaikkavaatimus AK-korttelialueilla on 1 ap/140 k-m^2 lukuun ottamatta yli 300 m etäisyydellä raideliikenteen asemasta olevaa tonttia 38339/2, jossa tulee olla 1 ap/130 k-m^2.

Rakennussuunnittelua on asemakaavassa ohjeistettu toiminnallisesti mm. yhteistilojen osalta. Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

- 1 talosauna / 20 saunatonta asuntoa, kuitenkin väh. 1 / tontti.
- 1 talopesula / tontti.
- pyykinkuivaustilat 10 m^2/ 20 asuntoa.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, pesula- ja vapaa-ajan tilat sekä tekniset tilat saadaan rakentaa kaikkiin kerroksiin asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon. Esteettömän sisäänkäynnin asuntoon ja porrashuoneeseen saa järjestää pihan puolelta. Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa kadulle. Piha-alueista pyritään saamaan aktiivisia tiloja, ja siksi ulkoseinien eteen saa rakentaa kerrosalan lisäksi viherhuoneita, lasikuisteja ja lasitettuja parvekkeita.

Maantasokerrokseen rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi työtiloja tai asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Sammaltorille ja Jäkälätien varteen toivotaan palveluita, joten kadun puoleisissa tiloissa ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa liiketiloja vähintään 200 m2/ tontti. Tiloissa on oltava suuret ikkunat ja suora käynti ulos. Sammaltorin laidassa on vähintään yksi liiketila varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johtavalla ilmanvaihtohormilla, jotta voidaan hyödyntää erinomainen sijainti ravintolalle tai kahvilalle. Asuintonteilla oleville liiketiloille ei tarvitse erikseen osoittaa autopaikkaa, sillä mm. Jäkälätien varressa on vieras- ja asiointipysäköintiä varten kadunvarsipaikkoja.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on vaalea ja yksiaineinen yleisilme katujulkisivujen osalta. Asuinrakennusten julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla vaaleasävyinen muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Pihanpuolen julkisivun

materiaali voi olla myös puuta. Kadunpuoleisesta julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle. Julkisivuja ja katukuvaa elävöittävät sisäänkäynnit, jotka on tehtävä sisäänvedettyinä, kahden kerroksen korkuisina sekä julkisivun väristä ja materiaalista poikkeavina. Parvekkeet on oltava lasitettuja rakennusten niiltä sivuilta, joilla on ääneneristysvaatimuksia tai joiden julkisivuille kohdistuu vähintään 55 dB liikennemelua. Ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta. Rakennuksissa tulee olla joko viherkatto tai vinot lappeet ja sileä ja tummasävyinen katemateriaali.

Hulevesien hallintaa varten on kaavassa määräykset. Asuintonteilla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytys tulee ensisijaisesti järjestää samassa korttelissa olevien tonttien yhteisinä sadepuutarhoina. Puiston hulevesikosteikon läheisyydessä sijaitsevien korttelien (39283 ja 39284) hulevedet tulee kuitenkin ensisijaisesti ohjata hulevesikosteikkoon. Asuinkorttelien katot saa rakentaa viherkattoina, jolloin viherkatot puoliläpäisevinä pintoina vähentää kovan pinnan määrää ja pienentää viivytystarvetta.

Asemakaavassa on tonteille annettu määräykset pääradan junien ja Suurmetsäntien ajoneuvoliikenteen aiheuttamien melu- ja tärinähaittojen hallinnasta. Parvekkeet on lasitettava niillä julkisivuilla, joille merkitty ääneneristävyysvaatimus on 32–34 dB. Lisäksi parvekkeet tulee lasittaa kortteleissa 38339, 392280, 39312 sekä muissa kortteleissa Joutsenpuiston, Jäkälätien, Smoltinkujan tai Jokipoikasenkaaren katualueeseen rajoittuvilla julkisivuilla. Jos julkisivun ääneneristävyysvaatimus on 36–37 dB, voidaan rakentaa viherhuoneita, mutta ei parvekkeita tai terasseja. Jotta liikenteen päästöt eivät aiheuta asukkaille haittaa, tuloilman sisäänotto on järjestettävä rakennuksen muilta kuin niiltä Suurmetsäntien puoleisilta sivuilta, joille on merkitty meluntorjuntavaatimus. Helsinki-Vantaan lentokentän takia ulkovaipan kokonaisääneneristävyys lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Liikerakennusten korttelialue KL

Tapanilan aseman sisäänkäyntiä lähin tontti 39280/4 on merkitty liikerakennusten KL-korttelialueeksi. Rakennusoikeus tontilla on 1 200 k-m^2, joka on rakennettava kahteen tasoon. Pohjakerrokseen voidaan sijoittaa päivittäistavaramyymälä, kun taas toiseen kerrokseen sopivaa toimintaa olisi esim. kuntosali- tai muu liikunta- tai kokoontumistila. Tontille tulee varata tila kierrätyspisteelle. Koska alueen hulevesiä on välttämätöntä viivyttää tonteilla, on katot toteutettava viherkattoina, jonka kasvualustan paksuus on vähintään 15 cm. Liikerakennuksen julkisivujen materiaalin tulee

pääosin olla alueen asuinrakennusten tapaan vaaleasävyinen muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Myymälärakennus ja viereinen pysäköintilaitos tontilla 39280/2 tulee suunnitella yhtenäisesti ja myymälän huoltoliikenteen sisäänajo tulee järjestää pysäköintilaitoksen kautta.

Autopaikkojen korttelialue LPA

Alueen asukaspysäköinti on pääosin keskitetty kahteen pysäköintitaloon, jotka on sijoitettu paikoille, joilla radan ja ajoneuvoliikenteen häiriöt aiheuttaisivat eniten rajoituksia alueiden muulle käytölle. Koska alueen toteuttamisaikataulusta ei ole toistaiseksi suunnitelmaa, tulee pysäköintilaitosten rakennussuunnittelussa varautua siihen, että vaiheittainen rakennustapa tai korottaminen on teknisesti mahdollinen. Jotta alueella saadaan riittävä viivytys sadevesille, pysäköintilaitokset ja -paikat tonteilla 38339/1, 39280/2 ja 39282/1 tulee kattaa ja katot tulee toteuttaa viherkattoina, jonka kasvualustan paksuus on vähintään 15 cm. Pysäköintilaitosten julkisivujen olla värillisiä ja aukotettuja ja niiden radan- ja Suurmetsäntien puoleiset julkisivut tulee valaista.

Puistoalue (VP) ja virkistysalue (VL)

Lähtökohdat

Pohjoisosa suunnittelualueesta on kaavoittamaton ja koilliskulma on myös osin rautatiealuetta ja suojaviheraluetta. Osa päärataa sivuavasta alueesta on myös merkitty puistoksi. Jäkälätien ja ratavarauksen välinen osuus on suojaviheraluetta. Viheralueille on rakennettu reittejä ja avo-ojia, muuten ne ovat rakentamattomia.

Kaavaratkaisu

Alueen keskelle on muodostettu pieni puistoalue, Joutsenpuisto, joka liittyy alueen keskeiseen jalankululle ja pyöräilylle varattuun kulkureittiin, Smoltinkulkuun, ja Longiojan varren virkistysyhteyteen.

Virkistysalueita on Suurmetsäntien tuntumassa rata-alueen kulmassa sekä Malminkaaren liittymän yhteydessä. Myös virkistysalueille on merkitty sijainniltaan ohjeellisia vesiaiheita hulevesien käsittelyn takia. Nykyinen oja Suumetsäntien eteläpuolella on tarkoitus siirtää etelämmäksi samalla kun se toteutettaisiin rakennetummassa muodossa.

Puisto- ja virkistysalueille on merkitty jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sijainniltaan likimääräisinä. Osa yhteyksistä toimii osina baanaverkkoa. Pääosin maanalaiselle pumppaamolle on merkitty rakennusala virkistysalueelle Suurmetsäntien varteen. Pumppaamon ympärille on mahdollista rakentaa maanpäällinen suoja-

rakennelma tai aitaus. Pumppaamo voidaan huoltaa kadun puolelta.

Longinojan linjausta siirretään, jolloin muodostuu tilaa täydennysrakentamiselle. Puistoalueelle on asemakaavaan merkitty tilavaraukset Longinojalle ja hulevesikosteikolle. Hulevedet viivytetään avouomissa kaupungin hulevesistrategian mukaisesti ja niitä varten on kaavassa likimääräisesti sijoitetut tilavaraukset. Nykyinen oja Suumetsäntien eteläpuolella on tarkoitus siirtää etelämmäksi samalla kun se toteutetaan nykyistä rakennetummassa muodossa. Nykyisellä peltoalueella olevat ja rakentamisen alle jäävät avo-ojat putkitetaan ja johdetaan hulevesiviemäreitä pitkin Longinojaan. Samoin muilta kaduilta kuin Smoltinkululta tulevat hulevedet johdetaan hulevesiviemäreihin ja edelleen Longinojaan. Asuintonteilla syntyvät hulevedet viivytetään tonteilla hulevesimääräyksen mukaisesti. Viivytyksen jälkeen hulevedet ohjataan hallitusti hulevesiviemäreihin ja edelleen Longinojaan. Hulevesikosteikon läheisyyden korttelien hulevedet johdetaan tontin viivyttämisen jälkeen hidastumaan puistoalueella olevaan hulevesikosteikkoon. Samoin Smoltinkulun hulevedet ohjataan kävelytien keskelle sijoitettujen istutusalueiden hulepainanteiden kautta ja raitille toteutettujen erilaisten pintavaluntaratkaisujen avulla hidastumaan puiston hulevesikosteikkoon ja edelleen Longinojaan.

Hulevesien suunnittelulla on mahdollista aikaansaada puisto- ja virkistysalueille vaihtelua maisemaan ja lisätä luonnon monipuolisuutta. Vesi- tai kosteikkoaiheista voidaan rakentaa puistoalueelle ja kiinnostavia puiston ja jalankulkuympäristön osia. Hulevesien tarkempaan suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota viheralueiden jatkosuunnittelun yhteydessä. Hulevesialueiden mitoituksessa on varauduttu myös Malmin lentokenttäalueen muuttumiseen rakennetummaksi.

Rautatiealue

Lähtökohdat

Rautatiealue on laaja, sillä se sisältää itään päin kääntyvän raidevarauksen ns. Heli-rataa varten. Raiteen erkaneminen pääradasta on merkitty maanalaisena. Rautatiealueelle on merkitty pysäköinti- ja istutusalueita sekä kulkureitti aseman alikulkuun. Suurmetsäntien ylittävälle osalle on merkitty eritasoliittymä.

Suunnittelualueen sijainti pyöräliikenteen laatukäytävien eli baanojen suunnitellussa verkossa on oivallinen. Pääradan alittavaa Suurmetsäntietä seuraa itä-länsisuuntainen pyöräilyreitti. Suunnittelualueen länsireunalla radan varressa kulkee pohjois-eteläsuuntainen pyörätie, joka päättyy etelässä Tapanilan aseman sisäänkäyntiin.

Kaavaratkaisu

Rautatiealuetta on pienennetty poistuneen Heli-radan alueva-rauksen osalta, mutta pääratata sivuavilta osilta sitä on levennetty hieman nykyisestä, jolloin alueella nykyisinkin oleva pyöräilyn ja jalankulun yhteys mahtuu kokonaan rautatiealueelle. Kaistale on samalla tilavaraus mahdollista lisäraidetta varten. Rakennetun tilanteen mukaisesti on merkitty eritasoliittymät Suurmetsäntien ylittävälle osalle sekä myös Tapanilan aseman alikulun kohdalle. Sammaltorin kohdalla Tapanilan aseman sisäänkäynnin ylittäminen edellyttää siltarakennetta.

Katualueet ja liikenne

Lähtökohdat

Suurmetsäntie kaava-alueen pohjoisosassa on pääkatu, joka on pääosin kaksikaistainen, mutta pääradan alituksen ympäristössä nelikaistainen. Suurmetsäntie liittyy suunnittelualueen itäreunalla Malminkaareen, joka on myös vilkasliikenteinen pääkatu. Suunnittelualueen sisällä olemassa olevia katuja ovat Jäkälätie, Joutsentie ja Joutsenraitti sekä Jäkäläpolku, joka johtaa Jäkälätien yli radanvarren liityntäpysäköintipaikoille. Tasankotie on yhteydessä Malminkaareen ja merkittävä osa ajoneuvoliikenteestä alueelle ohjautuu juuri tätä kautta. Nykyiset liikennemäärät ja katujen luokitukset suunnittelualueella ovat seuraavanlaiset:

Suurmetsäntie: n. 10 000–11 000 ajon./vrk, pääkatu
Jäkälätie: n. 1300 ajon./vrk, paikallinen kokoojakatu
Tasankotie: n. 1300 ajon./vrk, paikallinen kokoojakatu
Joutsentie: n. 100 ajon./vrk, tonttikatu
Joutsenraitti: n. 100 ajon./vrk, tonttikatu

Liityntäpysäköintiin on varattu alueet Tapanilan aseman sisäänkäynnin molemmin puolin. Asemaan liittyviä pysäköintipaikkoja on nykyisin yhteensä 133 autopaikkaa ja 90 polkupyöräpaikkaa. Radan varressa on aseman sisäänkäynniltä pohjoiseen pyöräilyn ja jalankulun yhteys, joka jatkuu sillalla Suurmetsäntien yli.

Kaavaratkaisu

Liikennejärjestelyissä on huomioitu Malmin lentokenttäalueen kehittyminen asuntoalueeksi ja siksi Fallkullan aluetta palvelemaan on kaavaan merkitty uusi liittymä Suurmetsäntielle. Tämän liittymän rakentaminen mahdollistaa Malminkaaren katuyhteydestä luopumisen, mikä antaa lentokenttäalueen suunnittelulle lisää vaihtoehtoja. Liittymä on suunniteltu toteutettavaksi kiertoliittymänä.

Uudet tonttikadut, Smoltinkuja sekä kaarevat Smoltinkaari ja Jokipoikasenkaari, on suunniteltu tavoitellen hyvää jalankulkuympäris-

töä. Katualueen leveys mahdollistaa puuistutusten toteuttamisen katujen länsi- tai pohjoispuolelle. Istutusten väleihin voidaan rakentaa vieraspysäköintipaikkoja. Kadut on mitoitettu kerrostaloalueiden mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Tasankotiellä jalankulku ja pyöräily tullaan erottelemaan toisistaan. Pyöräily osoitetaan Tasankotiellä yksisuuntaiseksi kummallakin puolella katua. Nykyisten katujen, Jäkälätien ja Joutsentien, länsipuolelle on suunniteltu uudet jalkakäytävät, joten katuja on levennettävä nykyisestä. Tarvittavat näkemäalueet on merkitty kaavaan niin kaduilta kuin myös baanoilta.

Suunnittelualueen halkaisee junaradan itäreunasta suuntautuva laadukas jalankulun ja pyöräilyn väylä, Smoltinkulku, joka on lähellä alueen nykyistä virkistysreittiä. Reitti on mitoitettu siten, että katualueen keskelle voidaan rakentaa istutusaltaat, jotka jakavat reitin toiminnallisesti osiin, mutta toimivat samalla sadevesien kerääjinä. Osin katualueelle on tarpeen rakentaa myös reittejä hulevesien käsittelyä varten. Kadun valaistus on suunniteltu toteutettavaksi ripustetuilla valaisimilla.

Uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen ensisijainen tavoite pyöräilyn laatuväylälle eli baanalle kulkee radan varressa pohjois-eteläsuunnassa nykyisen pyöräily- ja jalankulkureitin mukaisesti. Rautatiealue toimii baanan linjausvarauksena. Yhtenäiseksi rakennettu baana tarjoaa laadukkaan pyöräily-yhteyden Puistolan ja kantakaupungin suuntiin. Alueella halutaan kuitenkin varata mahdollisuus tulevaisuudessa rakentaa lisäraide nykyisen radan itäpuolelle. Tällöin baanalle voidaan tarvittaessa osoittaa vaihtoehtoinen reitti Smoltinkulkua pitkin Longinojan varren reitille.

Alueen asukkaiden pysäköinti on osoitettu kahteen pysäköintirakennukseen. Radan lähellä olevaan rakennukseen voidaan sijoittaa paikkoja myös liityntäpysäköinnille. Kadunvarsipysäköintipaikat on tarkoitettu vieras- ja asiointipysäköintiä varten. Jäkälätien varren tiloihin saadaan pohjakerroksessa rakentaa myös liike- ja palvelutiloja, joten lyhytaikainen pysäköintimahdollisuus on tarpeen näiden katujen varsilla. Malmin lentokenttäalueelta junaasemalle tapahtuvaan syöttöliikenteeseen on varauduttu merkitsemällä kaavaan LP-alue, jossa syöttöliikenteen bussi mahtuu kääntymään. Alue voi toimia ennen bussiyhteyden tuloa myös liityntäpysäköintialueena.

Tapanilan aseman sisäänkäynnin lähiympäristö on merkitty rakennetuksi aukioksi, Sammaltoriksi. Aukion laidoille on keskitetty kaavan mahdollistamat uudet palvelut. Sammaltorin yhteyteen on merkitty liityntäliikenteen pyöräpysäköintiä varten vaatimus 100 pyöräpaikan rakentamisesta. Sammaltorin lähistöllä Jäkälätiellä on varauduttu bussipysäkkien rakentamiseen.

Alueelle laaditut liikennesuunnitelmat ovat asemakaavan selostuksen liitteenä.

Palvelut

Lähtökohdat

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella ei ole kunnallisia tai kaupallisia palveluita. Alueen välittömässä läheisyydessä Jäkälätien varressa toimii esikoulu Päiväkoti Jäkälän tiloissa.

Suunnittelualueelta on kävelyetäisyys radan vastakkaiselle puolelle Tapanilaan, jossa ovat alueen kaupalliset palvelut sekä koulut, päiväkodit, urheilutalo ja kirjasto. Myös Jäkälätiellä n. 300 m etelään suunnittelualueelta on pieni päivittäistavarakauppa.

Kaavaratkaisu

Tapanilan aseman sisäänkäynnin tuntumaan on merkitty tontti päivittäistavaramyymälää varten. Liikerakennus tulee toteuttaa kaksikerroksisena, joten toiseen kerrokseen voidaan sijoittaa esim. kuntosalitiloja. Sammaltorin etelälaidan kerrostalon pohjakerrokseen tulee sijoittaa liiketiloja, jotka voivat toimia myös ravintolana tai kahvilana. Siksi ainakin yhteen velvoitetaan rakentamaan valmiiksi ravintolatilojen vaatimat hormit ja rasvanerotuskaivot. Myös Jäkälätien varressa pohjakerrokseen tulee sijoittaa tiloja, joita voidaan käyttää palveluihin. Muilla tonteilla asuinkerrostalojen pohjakerroksiin voidaan sijoittaa liike- tai palvelutiloja, mutta velvoitetta siihen ei ole.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Esteetön käynti Tapanilan aseman laitureille on kaava-alueen ulkopuolella.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue on pinnanmuodostukseltaan varsin tasaista ja maaperä on pääosin savea, savikerroksen paksuus vaihtelee noin 1 … 15 metriin. Maaperä on paikoin hyvin kosteaa. Kallioperä on kvartsimaasälpägneissiä.

Kaava-alue on pääosin peltoa ja niittyä sekä rakentamatonta viheraluetta. Alue on vanhaa agraarimaisemaa, joka on ajan saatossa osittain metsittynyt ja osittain edelleen peltoviljelyssä. Pinta-alasta pieni osa on rakennettua ympäristöä. Aluetta halkovat puro ja ojat.

Lehtipuustoa on radan ja Longinojan varressa. Suurimmat lehtipuuvaltaiset metsäalueet sijaitsevat Longinojan pohjoispuolella Suurmetsäntien eteläpuolella ja radan varressa kaava-alueen luoteiskulmassa. Peltoalueella kulkee avo-ojia, jotka laskevat Longinojan purouomaan.

Longinoja on kalastollisesti arvokas taimenpuro. Ojan vesi on lähdeperäistä ja viileää ja siellä on taimenenpoikasille soveltuvaa ravintoa. Longinojan ekologista tilaa on parannettu lukuisin kunnostustoimin suunnittelualueen eteläpuolisilla alueilla. Puron varren varjostavalla puustolla on merkitystä kalakannalle. Longinojan uomalla ja rantakasvillisuudella on merkitystä myös ekologisena käytävänä, puroeliöiden elinympäristönä sekä leviämis- ja liikkumisväylänä.

Kaavaratkaisu

Longinoja otetaan huomioon tärkeänä luonnonläheisenä virkistysyhteytenä ja sen rooli pintavesien hallinnassa korostuu. Tavoitteena on minimoida rakentamisesta aiheutuvan hulevesien virtaamien kasvun vaikutuksia Longinojan hydrologiseen tasapainoon ja hidastaa ja viivyttää jo olemassa olevia alueelle johdettuja hulevesivirtaamia.

Uoman ravinne- ja hulevesikuormitusta sekä eroosion vaikutusta uomassa pyritään hillitsemään ojaan päätyvien hulevesien hidastamisen avulla. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida, ettei uoman varren rakentamisella ja uoman siirrolla aiheuteta haittaa taimenille ja puron ekosysteemille. Tavoitteena on myös parantaa hulevesien laatua ennen Longinojaan johtamista.

Kaavaratkaisu muuttaa peltomaiseman rakennetuksi ympäristöksi. Luontoa ja vihreyttä pyritään palauttamaan takaisin maanvaraisilla istutetuilla pihoilla, joissa hulevesien käsittely on osa pihan luonnetta. Myös katujen varteen istutetaan puita. Rakentamisesta syntyvää hulevesien määrän kasvun vaikutusta pyritään minimoimaan tonttien viivyttävillä ratkaisuilla.

Ojia pyritään korvaamaan osittain pintavaluntaratkaisuilla ja hulevesikosteikolla. Longinoja säilytetään avouomaisena. Kaava-alueen keskellä on rakennettu puistoalue hulevesialtaineen. Puiston kasvillisuus on puron ympäristöön sopivaa ja monipuolista. Longinojan varteen pyritään sijoittamaan varjostavaa puustoa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alueen maisema on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa, pääasiassa viljeltyä peltoa ja metsittynyttä vanhaa peltoa. Kaava-alueella ei ole ympäristökeskuksen inventoimia arvokkaita linnusto-, kasvi-, lepakko-, matelija-, kääpä- tai metsäluontoarvoja. Longinojan varren pensaikot, metsittyneet alueet sekä peltomaisema ovat kuitenkin sopivaa elinympäristöä avomaa- ja pensaslinnustolle. Longinojan purokäytävällä on tärkeä kaupunkiekologinen merkitys. Puron varrella on hyvin erityyppisiä virkistysmahdollisuuksia ja maisemakokonaisuuksia.

Longinoja on yksi Helsingin suurimmista ja merkittävimmistä puroista. Puron vesi on lähdeperäistä ja viileää. Longinojalle on ominaista voimakkaat veden laadun ja korkeuden vaihtelut lumensulamisen ja etenkin voimakkaiden sateiden yhteydessä.

Puron pääuoma on noin 7 kilometriä pitkä josta alle 5 % on putkitettu ja > 95 % on avouomaista. Puroa on aikojen saatossa muokattu suoraviivaisemmaksi, jolloin alkuperäinen menderöivä purouoma on kadonnut. Valuma-alueen pinta-ala on noin 12 neliökilometriä. Valuma-alueesta läpäisemättömän pinta-alan osuus on 37 % eli puron valuma-alue on suurelta osin päällystetty, mikä voimistaa sateen jälkeisiä tulvia. Valuma-alueesta valtaosa (69 %) on pihoja, pensaikkoja, pieniä puistikkoja ja puistoja. Tästä alasta (lähinnä pihat) osa on hiekka-, kiveys- tai asfalttipäällysteisiä. 11 % valuma-alueesta on rakennuksia ja 10 % teitä ja päällystettyä lentokenttää. Alle 7 % on peltoja, niittyjä tai puutarhapalstoja. 2,4 % valuma-alueesta on avokallioita.

Longinoja on yksi Vantaanjoen merkittävimmistä taimenen (Salmo trutta) kutualueista ja kalastollisesti arvokas taimenpuro. Puroon on istutettu taimenta vuosina 1998 (1 000 kpl), 2001 (1 000 kpl) ja 2002 (2 000 kpl). Puroon on saatu myös kotiutettua Vantaanjoesta nouseva meritaimen. Taimenen lisäksi purolla on havaittu myös seuraavia kalalajeja: harjus, lahna, ahven, kirjolohi, hauki, särki, kymmenpiikki, kivisimppu, törö, turpa, salakka, kolmipiikki ja kivennuoliainen.

Longinojalla on tehty useita purokunnostuksia 2000-luvun alusta lähtien: uoman mutkittelua on palautettu, virtausolosuhteita monipuolistettu, uoman eroosiota on pyritty vähentämään ja puroon on rakennettu taimelle sopivia kutusoraikkoja ja poikasalueita. Puron kunnostukseen ovat osallistuneet yhdistykset, seurat, Helsingin kaupunki ja Suomen ympäristökeskus. Kalaston kannalta arvokkaimmat kutu- ja poikasalueet sijoittuvat kaava-alueen alajuoksulle.

Longinojan pääuoman veden kokonaisfosforipitoisuus on pienten savimaiden jokien vertailuarvoon verrattuna pääosin hyvässä tilassa.

Vuoden 2007 pienvesiohjelmassa (Helsingin kaupungin rakennusvirasto 2007) visiona on muun muassa, että Helsingin pienvedet saavuttaisivat vuoteen 2015 mennessä hyvän ekologisen tilan, kunnostetut pienvedet lisäisivät luonnon monimuotoisuutta, ne toimisivat viherkäytävinä ja elinympäristöinä, viihtyisinä virkistysalueina ja ihmisten ja luonnon kohtaamispaikkoina. Ohjelmassa Longinojalle ehdotetaan hulevesikosteikkojen, peltojen suojavyöhykkeiden ja muun muassa eroosiosuojausten tekemistä. Lisäksi ohjelmassa kehotetaan ojamaisten uomajaksojen palauttamista luontaisen kaltaisiksi purouomastoiksi.

Kaavaratkaisu

Longinojaa siirretään uuteen linjaukseen noin 330 metrin matkalta, jotta asuinrakentamiselle saadaan muodostetuksi tarkoituksenmukaisia korttelialueita. Purolle on varattu riittävä tilavaraus ja mitoituksessa on huomioitu puron tulviminen. Puro toteutetaan maavaraisena ja luiskareunaisena. Puron vesileveydeksi tulee enimmillään 5–7 m jolloin puron reunoille mahtuu varjostavaa puustoa. Kaavaratkaisussa Longinoja säilytetään tärkeänä ekologisena yhteytenä, jossa kalojen elinolot turvataan.

Puron siirron jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei siirtotoimenpiteessä syntyvillä maaperän hienoaineksilla ja vedenlaadun samentumalla vaaranneta alajuoksun kutusorakoita ja taimenia tai muita vesistön luonnonarvoja.

Osa kaava-alueen hulevesistä viivytetään tonteilla, viherkatoilla, pintavaluntaratkaisuissa ja viivytysaltaissa ennen laskemista Longinojaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Alueella sijaitsee ympäröiviä asuinalueita palvelevia putkia ja kaapeleita, laajaa aluetta palvelevia vesihuoltorakenteita sekä hyvin laajan alueen aluekuivatuksen selkärankana toimiva Longinoja.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle on kaavan rinnalla laadittu yhdyskuntateknisen huollon yleissuunnitelma. Alue voidaan helposti liittää nykyisten palveluiden piiriin. Merkittävin muutos on Suurmetsäntien pohjoispuolisen jätevesipumppaamon ja sen purkuviemärin korvaa-

minen uusilla. Malmin lentokenttäalueelta Longinojaan tulevista vesistä pääosa suositellaan johdettavaksi suoraan ojan pääuomaan kierrättämättä niitä kaava-alueen kautta. Longinojan uomaa siirretään kaava-alueella. Kaavassa on johtokujia ja varaus jäte- ja sadevesipumppaamolle. Sähkön jakelumuuntamolle tulisi varata tilaa korttelista 39280 tai 39283.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alue on rakennettavuudeltaan tavanomaista savialuetta, jossa savikerroksen paksuus vaihtelee noin 1–15 metriin. Alueella tulee huomioida Longinojan sekä hulevesien käsittelyn vaikutus alueelliseen vakavuuteen.

Alueella ei tiedetä olleen maaperää pilaavaa toimintaa. Maaperän ei oleteta olevan pilaantunutta. Kaavaratkaisu

Rakennukset ja pihakansi perustetaan paaluperustuksin ulottamalla paalut kovaan pohjaan saakka. Rakennuksien paalupituuksien on arvioitu vaihtelevan 4,5–14,2 m välillä. Paaluina voidaan käyttää teräsbetonipaaluja.

Pihat ja kadut, liikennealueet ja torialue sekä putkijohtokaivannot perustetaan syvästabiloinnilla vahvistetun pohjamaan varaan haitallisten painumien välttämiseksi.

Alueen pohjoisreunalla oleva nykyinen Suurmetsäntien luiska tulee osin lamellistabiloida vakavuuden parantamiseksi. Nykyinen vakavuus ei täytä vaatimuksia kun alueen käyttötarkoitus muuttuu korttelialueeksi.

Longinojan uoma massastabiloidaan siltä osin kun uoman paikka kaava-alueella muuttuu. Alueelle Longinojan yhteyteen suunnitellut hulevesien viivytysaltaat vaativat myös vakavuuden varmistamiseksi massastabiloinnin.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Suunnittelualue rajoittuu länsi- ja pohjoissivuiltaan päärataan ja pääkatutasoiseen liikenneväylään, Suurmetsäntiehen. Molemmat aiheuttavat liikennemelua alueelle. Tieliikenteestä aiheutuu alueelle myös päästöjä.

Aluetta sivuavasta pääradan raideliikenteestä ja Suurmetsäntien katuliikenteestä, aiheutuu maaperään värähtelyä, joka voi aiheut-

taa alueelle suunniteltavissa rakennuksissa suositusarvoihin nähden liiallista tärinää tai runkomelua.

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman vuoden 2025 kehitysennustetta kuvaavan lentomelualueen LDEN > 55 dB ulkopuolella, mutta alue sijoittuu lentoaseman kaakkoon suuntautuvan kiitotien 15 jatkeelle, mistä johtuen alueelle kantautuu ajoittaista lentomelua. Vuoden 2025 kehitysennusteen mukainen lentomelualue LDEN 50 dB ulottuu kaavamuutosalueelle. Nykytilanteessa myös Malmin lentokenttä aiheuttaa alueelle lentomelua. Alue sijoittuu kuitenkin Malmin lentokentän LDEN 55 dB melualueen ulkopuolelle.

Kaavaratkaisu

Melua on pyritty torjumaan jo suunnitteluratkaisulla, joka perustuu suhteellisen suljettuun korttelimuotoon sekä pysäköintitalojen käyttämiseen meluesteenä. Alueelle on laadittu melumallinnos sekä ratamelun että liikennemelun aiheuttamista häiriöistä (Fallkullan kiila, Liikenne- ja ratameluselvitys, Destia Oy 2016). Piha-alueet on suunnitteluratkaisun avulla saatu varsin hiljaisiksi. Julkisivuille on merkitty kaavakarttaan ääneneristävyysvaatimukset, jotka vaihtelevat 32–37 dB. Parvekkeiden rakentamista ja lasitusta koskevat määräykset on merkitty meluselvityksen mukaisesti. Jos julkisivun ääneneristävyysvaatimus on 36–37 dB, saa sille julkisivulle rakentaa viherhuoneita, mutta ei parvekkeita tai terasseja. Parvekkeet on lasitettava niillä julkisivuilla, joille on merkitty 32–34 dB ääneneristävyysvaatimus. Lisäksi parvekkeet on merkitty lasitettaviksi muillakin julkisivuilla, joilla liikenne- tai ratamelu ylittää 55 dB. Kaavaan sisältyy myös määräykset rakennusten kytkemisestä yhteen esim. aitojen ja rakennelmien avulla melun leviämisen estämiseksi pihoille.

Kaavassa on annettu määräys myös liikenteen päästöjen vuoksi sisäilman laadun varmistamiseksi. Jotta liikenteen päästöt eivät aiheuta asukkaille haittaa, tuloilman sisäänotto on järjestettävä rakennuksen muilta kuin niiltä Suurmetsäntien puoleisilta sivuilta, joille on merkitty meluntorjuntavaatimus.

Helsinki-Vantaan ja Malmin lentoaseman aiheuttaman ajoittaisen lentomelun huomioon ottamiseksi edellytetään kaavassa asuinrakennusten ulkokuorelta 32 dB äänitasoeroa lentoliikenteen melua vastaan.

Alueelta tehdyn mittausselvityksen (Fallkullan kiila, runkomelu- ja tärinäselvitys, Akukon Oy 2014) perusteella tärinän ja runkomelun vaikutukset voidaan torjua niin, etteivät ne estä alueen rakentamista eivätkä aiheuta haittoja rakennusten käyttäjille. Pääradan ja Suurmetsäntien läheisyydessä tärinä ja runkomelu tulee kuitenkin ottaa jatkosuunnittelussa huomioon. Värähtelymittausten perus-

teella rakentamisen kannalta huomioitava tärinäalue ulottuu radan varressa noin 70 metrin etäisyydelle lähimmästä raiteesta ja Suurmetsäntien varressa noin 50 metrin etäisyydelle kadun reunasta. Näillä alueilla jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, ettei rakennusten runko- ja välipohjarakenteiden resonanssitaajuuksia mitoiteta maaperässä esiintyvien värähtelyhuippujen kohdalle. Käytännössä suunnittelutarve koskee vain rakennusten välipohjia, koska kaava mahdollistaa kaikkien asuinrakennusten rakentamisen riittävän monikerroksisina, jolloin rungon vaakasuuntaista tärinää ei tarvitse huomioida suunnittelussa. Merkittäviä runkomelutasoja arvioidaan esiintyvän ainoastaan K-korttelialueen ympäristössä, joka ei ole käyttötarkoitukseltaan melulle herkkää, eikä rakennukselta siten vaadita runkomelueristystä.

Asemakaavassa on tonteille annettu määräys liikennetärinän huomioon ottamiseksi jatkosuunnittelussa. Uusien asuinrakennusten suunnittelun tavoitearvona on suositeltavaa käyttää värähtelynopeuden enimmäisarvoa 0,3 mm/s, jota ohiajosta aiheutuva nopeussignaali ei saa säännöllisesti ylittää.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Nykytilanteessa alueella ei ole rakennuksia.

Kaavaratkaisu

Alueelle on mahdollista rakentaa 4–8 -kerroksisia asuinrakennuksia. Enintään 8-kerroksisten asuinrakennusten pelastautuminen voidaan toteuttaa esimerkiksi sijoittamalla pelastustiet ja niiden vaatimat nostopaikat kadulle sekä korttelin sisäpuolelle. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt. Korttelin pelastustiejärjestelyt tulee suunnitella kokonaisuutena. Pihakannen kansirakenteiden kantavuutta määritettäessä on huomioitava pelastustoiminnan vaatimukset ja istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Alueelle on merkitty istutettavia puurivejä ja istutettavien puiden alueita. Pelastusteiden ja pelastusteiden nostopaikkojen sijoituksessa on huomioitava Istutettavien puiden sijainti. Kadulle ja muille yleisille alueille sijoitettavien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin rakennusviraston kanssa. Alueelle on laadittu pelastuskaavio, joka on selostuksen liitteenä.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 9.12.2015 esittää alueen uusien katujen nimiksi Jokipoikasenkaari–Stirrbågen, Jokipoikasentie–Stirrvägen, Smoltinkaari–Smoltbågen ja Smoltinkuja–Smoltgränden. Aluetta halkaiseva tärkeä jalankulun ja pyöräilyn

yhteys on nimeltään Smoltinkulku–Smoltgången. Nimistötoimikunnan perusteluna on Longinojan maine taimenpurona. Smoltti ja jokipoikanen ovat meritaimenen poikasten kehitysvaiheita. Purokunnostukset ovat viime vuosina vahvistaneet meritaimenkantaa Longinojassa. Vanhan nimistön pohjalta on muodostettu nimet Joutsenpuisto–Svanparken sekä Sammaltori–Mosstorget.

Vaikutukset

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, asuinympäristöön, maisemaan, virkistysmahdollisuuksiin, liikenteeseen, liikennemeluun ja muihin ympäristöhäiriöihin sekä yhdyskuntatalouteen kaavan valmistelun yhteydessä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisusta aiheutuu kaupungille investointikustannuksia yhteensä noin 15 miljoonaa euroa (Alv 0 %, 01/2016), joka jakautuu seuraavasti:

Esirakentaminen ja johtosiirrot	5 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	6 milj. euroa
Sillat	1 milj. euroa
Puistot ja virkistysalueet	1 milj. euroa
Longinoja ja hulevesialtaat	2 milj. euroa
Yhteensä	15 milj. euroa

Esirakentamiskustannuksiin sisältyy alueen yleistasaus, tonttien esirakentaminen sekä tarvittavat johtosiirrot. Katujen ja liikennealueiden kustannuksiin sisältyvät katualueet ja niiden maaperän stabilointi, hulevesijärjestelmät sekä torien ja liityntäpysäköintialueen rakentaminen. Laskelma ei sisällä Suurmetsäntien mahdollista kiertoliittymää. Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden toteutuskustannuksia syntyy noin 280 e/k-m^2.

Tonttituloja kaupungille kertyy kaavoitettavan rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta. Yhteensä tonttitulojen suuruudeksi on arvioitu noin 25 miljoonaa euroa.

Muut kustannukset

Kaava-alueen toteuttamisesta aiheutuu lisäksi kustannuksia teknisen huollon järjestelmien lisärakentamisesta ja näistä kustannuksista vastaavat verkonhaltijat.

- Vesihuolto 1,1 milj. euroa
- Kaukolämpö 0,4 milj. euroa
- Sähköverkko 0,4 milj. euroa

Tonttitalous

Rakennusten perustamistapana alueella on lyöntipaaluperustus. Kerrosalaan suhteutettuna perustamiskustannukset pysyvät kohtuullisena, ollen pääosin 150–250 e/k-m^2. Pääosa pysäköinnistä sijoitetaan erillisiin pysäköintilaitoksiin ja osa maanpäällisille pysäköintialueille, joten kustannukset autopaikkaa kohden pysyvät kohtuullisina.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun sekä sosiaaliseen ympäristöön

Tapanilan asemanseudun kehittäminen tukee koilisten kaupunginosien elinvoimaisuutta.

Asemanseutu ja Jäkälätien varren kaupunkikuva muuttuu ilmeeltään rakennetuksi ja pienen sisääntulotorin, Sammaltorin, ympäristöstä muodostuu kaupunginosakeskus. Torialueen, joka on läpikulkupaikka tuhansille päivittäin junaa käyttäville matkustajille, uskotaan houkuttelevan kaupallisia palveluita, joita alueelta nyt puuttuu.

Uudet korttelit täydentävät Fallkullan ja Itä-Tapanilan alueen rakennettua ympäristöä sekä tuovat elävyyttä ja vaihtelevuutta alueen asuntokantaan. Alueelle tulee useita uusia asuntotyyppejä ja asuntojen hallintamuotoja.

Suunnitelma pyrkii tukemaan alueen asukkaiden luontevan sosiaalisen kanssakäymisen ja sopivan yhteisöllisyyden sekä asukkaiden arjen toimivien puitteiden luomista. Uudet asunnot ja päivittäistavarakauppa tuovat alueelle lisää kulkijoita, joiden uskotaan tuovan myös yleistä turvallisuuden tunnetta ja sosiaalista kontrollia alueelle.

Vaikutukset maisemaan ja virkistysmahdollisuuksiin

Viheralueet vähenevät määrällisesti, mutta tärkeät viher- ja virkistysyhteydet säilyvät. Virkistysalueiden palvelutaso paranee uusien ulkoiluyhteyksien rakentamisen myötä. Yhteyksien luonne muuttuu vaihtelevammaksi ja kiinnostavammaksi, kun pääulkoilureitti Longinojan varresta pääradan suuntaan kulkee osin rakennetun alueen kautta. Rakennettujen kortteleiden välistä kulkeva reitti saadaan kiinnostavaksi ja turvalliseksi mm. viherrakentamisen, sadevesien käsittelyn ja valaistuksen keinoin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Alueen rakentaminen lisää matkoja alueen katuverkostolla. Alueen kerrosneliöiden ja kaupan perusteella alueelle on laskettu muodostuvan noin 2 400 automatkaa vuorokaudessa, jotka jakautuvat tasaisesti alueen katuverkolla. Joutsentien, Jäkälätien ja Tasankotien liikennemäärät kasvavat, jos Suurmetsäntielle suunniteltu kiertoliittymä rakennetaan. Liittymän rakentaminen voi vaikuttaa myös katujen luokituksiin.

Kaava luo edellytykset korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden tuottamiselle alueella.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Suunnittelualue on aivan raideliikenteen aseman lähialueella, joten joukkoliikenteen käyttöasteen voidaan uskoa olevan korkea ja siksi ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta alueen käyttöönotto on edullista. Asemakaavan valmistelussa on kiinnitetty erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja niiden luonnonmukaiseen käsittelyyn kaupungin hulevesistrategian mukaisesti.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Aseman sisäänkäynnin ympäristöön Sammaltorille muodostuu hyvät edellytykset uusien kaupallisten palveluiden rakentamiselle.

Koko alueen täydennysrakentaminen vahvistaa Tapanilan alueen väestöpohjaa ja edellytykset nykyisten palvelujen ylläpitämiseksi ja uusien muodostumiseksi paranevat.

TOTEUTUS

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Alue on pääosin savialuetta, joka vaatii esirakentamista haitallisten painumien minimoimiseksi ja alueellisen vakavuuden varmistamiseksi. Kadut ja piha-alueet pilaristabiloidaan ja hulevesien viivytysaltaat sekä Longinojan uusi uoma kaivetaan massastabiloituun pohjamaahan.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat erityistavoitteet:

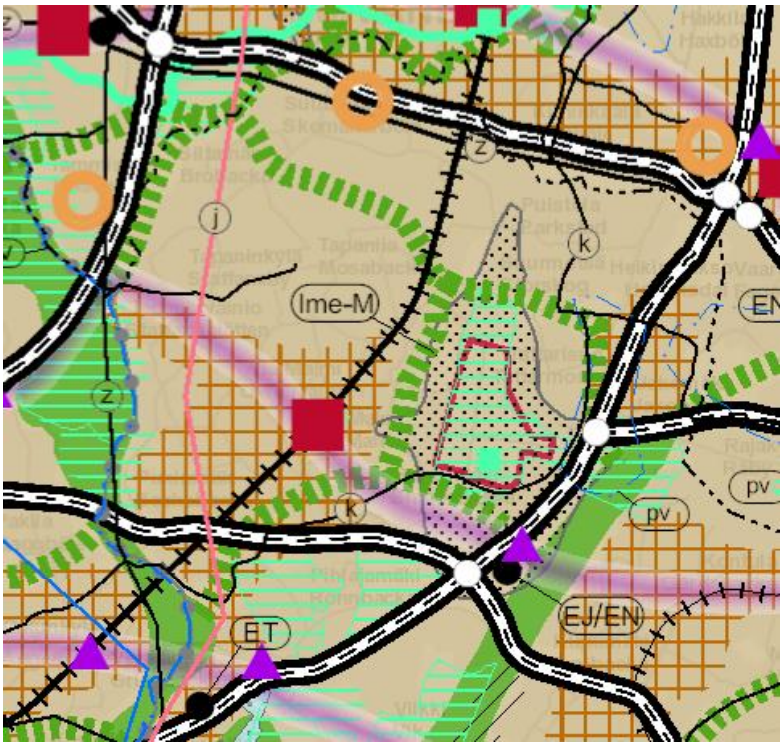
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Alueiden käytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.
- Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.
- On otettava huomioon alueen maaperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.
- Tulee edistää kaukolämmön käyttöedellytyksiä.
- On huolehdittava riittävien jalankulku- ja pyöräilyverkostojen varaamisesta sekä niiden jatkuvuudesta ja turvallisuuden ja laadun turvaamisesta.

Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katuympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue sijoittuu raideliikenteen palvelualueelle ja on noin kahden kilometrin päässä Malmin aluekeskuksesta. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu liikennemeluselvitys. Rankkasateiden ja tulvariskien osalta on kaavoituksen yhteydessä laadittu Longinojaa koskeva hulevesiselvitys ja kaavassa on hulevesien hallintaa koskevat määräykset sekä ohjeellisia aluevarauksia. Jalankulku- ja pyöräilyreittien jatkuvuudesta ja turvallisuudesta huolehditaan.

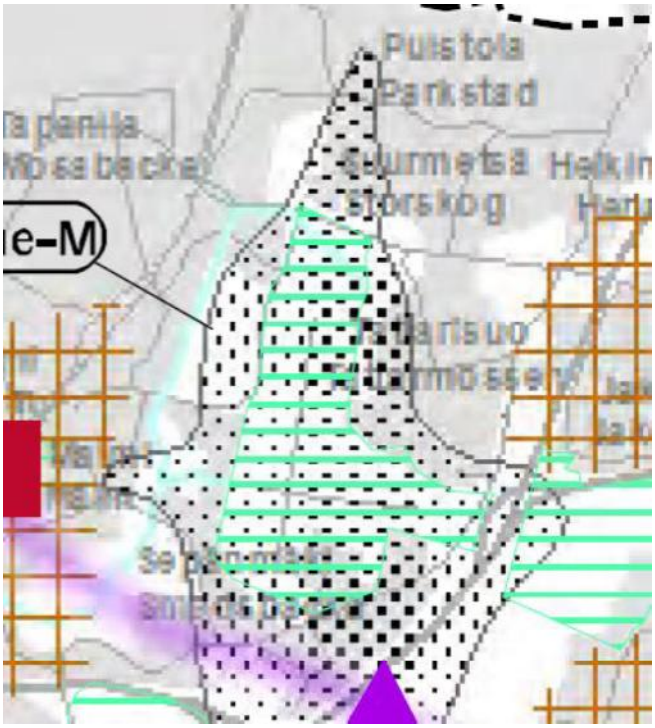
Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



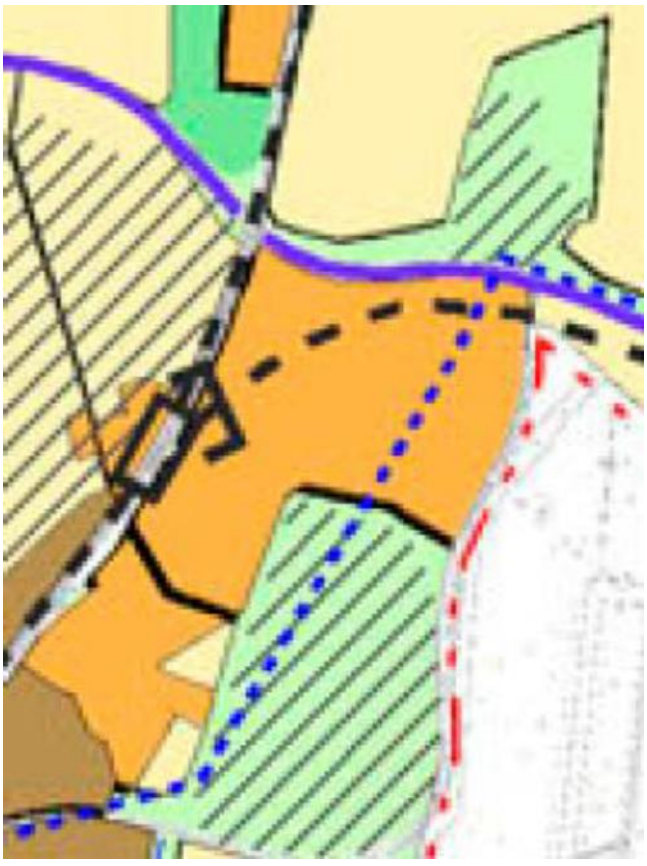
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alueelle on merkitty viheryhteystarpeet Longinojan ja Suurmetsäntien suuntiin. Alue on osin Malmin lentokentän melualueella.

Maakuntakaavassa esitetyt maakunnallisesti tärkeät viheryhteystarpeet liittävät alueen idän ja etelän suuntaan. Maakuntakaavan merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet. Viheryhteystarvemerkintä on luonteeltaan kehittämisperiaatemerkintä, eikä sen tarkkaa sijaintia ja leveyttä ole määritelty maakuntakaavassa. Maakuntakaavan selostuksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet.



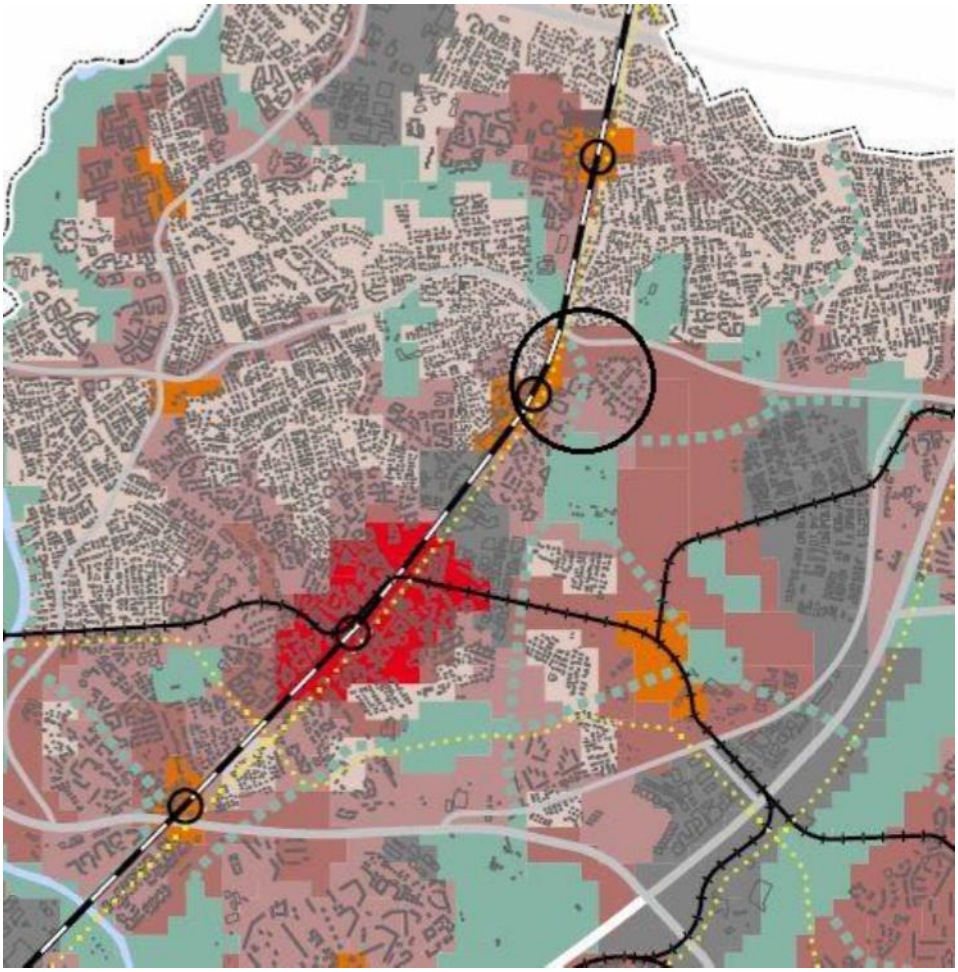
Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alue on osin Malmin lentokentän melualueella.

Yleiskaava



Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista asuinaluetta. Helsingin yleiskaava 2002:ssa suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, joka voi sisältää asumista ja toimitilaa. Suurmetsäntie on merkitty pääkatutasoiseksi väyläksi. Alueelle on merkitty tunnelissa itään suuntautuva rautatielinja, ns. Heli-rata. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta siten, että ratayhteysmahdollisuus poistuu maakuntakaavan mukaisesti.

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 11830 on tullut alueella voimaan 10.6.2011. Maanalaisessa yleiskaavassa on suunnittelualueelle merkitty varaus HELI-radan tunneliosuudelle. Tämä tunnelivaraus poistuu valmisteltavan yleiskaavan myötä.



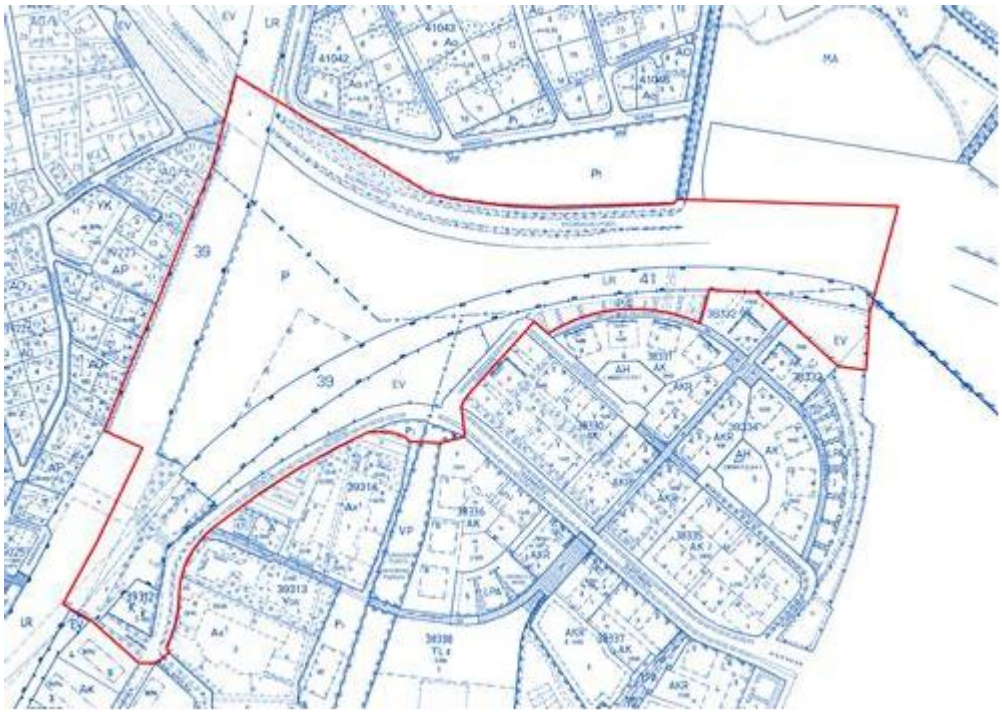
Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 10.11.2015) suunnittelualue on osin lähikeskusta-aluetta ja osin asuntovaltaista A2-aluetta. Lähikeskustaa kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena alueena. Maantasokerroksen tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja monipuolisempana. A2-alueella korttelitehokkuus on pääosin 1,0–2,0. Keskeisten katujen varsilla on liike- ja

muuta toimitilaa. A2-alueen pinta-alasta vähintään 60 % on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Yleiskaavaehdotuksen mukaan oikeusvaikutteinen maanalainen yleiskaava on voimassa yleiskaava-alueella lukuun ottamatta yleiskaavaehdotuksessa lueteltuja tunnelivarauksia, joiden joukossa HELI-radan varaus on.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 5343 (vahvistettu 21.4.1964), nro 7406 (vahvistettu 2.11.1976), nro 7779 (vahvistettu 8.6.1978), nro 9855 (vahvistettu 14.6.2000) ja nro 9974 (vahvistettu 27.3.1995). Suunnittelualueen Suurmetsäntiehen rajoittuva pohjoisosa on kaavoittamaton.



Kaavan mukaan alue on pääosin rautatiealuetta, puistoa ja suojaviheralueta. Alueen eteläosassa on yksi rakentamaton liike- ja toimistorakennuksille varattu tontti. Tontilla on rakennusoikeus 1 100 k-m^2.

Kaavamuutosalue on säilynyt lähes tyhjänä hyvästä sijainnistaan huolimatta sillä olleen itään suuntautuvan rautatielinjan, ns. Heliradan, takia. Maakuntakaavatasolla tästä ratavarauksesta on luovuttu.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin osin ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja osin valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella olevaa toimitilatonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten sen alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 17.12.2015.

Maanomistus

Kaupunki omistaa maan pääosin. Osa rata-aluetta sivuavasta maasta on valtion omistuksessa. Pysäköintitontti 38332/2 on vuokrattu Helsingin Asumisoikeus Oy:lle.

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 kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 2.4.2015).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnosaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnosaineisto oli esillä 20.4.–15.5.2015 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Tapanilan kirjastossa, Hiidenkiventie 21

- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Kaavan lähtökohtia ja tavoitteita sekä luonnosaineistoa esiteltiin kahdessa saman sisältöisessä yleisötilaisuudessa 20.4.2015 Helsingin Medialukion tiloissa, Moisiontie 3.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n, pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, tilakeskuksen ja geoteknisen osaston, liikuntaviraston, asuntotuotantotoimiston, opetusviraston, sosiaali- ja terveysviraston, varhaiskasvatusviraston, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) vesihuollon, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) sekä liikenneviraston kanssa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusviraston kannanotto kohdistui rakentamisen vaikutuksiin vesistöihin, luonnon monimuotoisuuteen ja ekologisiin yhteyksiin. Myös Malmin lentokenttäalueen rakentamisen yhteisvaikutukset tulee huomioida. Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma ja avo-ojia tulee pyrkiä säilyttämään ja varata niille riittävästi tilaa. Rakennusvirasto huomauttaa vielä liityntäpysäköinnin ja HSY:n aluekeräyspisteiden järjestämisestä.

Ympäristökeskus pitää kaupunkirakenteen tiivistämistä hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä hyvänä ja energiatehokkaana tavoitteena. Ympäristökeskus muistuttaa myös tulevista rakentamisen energiatalouden vaatimuksista. Kaavamuutosalueella sijaitsevan Longinojan ekologinen tila tulee erityisesti huomioida. Hulevesien käsittely tulee suunnitella kaupungin hulevesistrategian mukaisesti ja tonttikohtaista hulevesien viivyttämistä on suosittava. Vielä ympäristökeskus muistuttaa, että tulee laatia melu-, tärinä-, runkomelu- ja ilmanlaatuvaikutusarviointi kaavamuutosalueen jatkosuunnittelua varten.

Liikennevirasto toteaa, että kaavassa on tunnistettu tarve melu- ja tärinäselvityksille rautatien osalta. Liikenneviraston kannalta keskeistä on myös liityntäpysäköinnin kohtalo.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että rakennettava vesihuolto ja mahdolliset johtosiirrot kustannusarvioineen on esitettävä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Asuntotuotantotoimisto pyytää huomioimaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa siten, että vaikutukset mm. asuinympäristöön, virkistysmahdollisuuksiin, liikenteeseen, ympäristöhäiriöihin sekä yhdyskuntatalouteen on otettu jo suunnitteluratkaisun lähtökohdiksi. Alueelle on laadittu melu-, tärinä-, runkomelu- ja ilmanlaatuvaikutusarviointi sekä yhdyskuntateknisen huollon yleissuunnitelma.

Mielipiteet

Kaavamuutoksen valmistelusta on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse neljä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevaa mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Yleisesti ottaen mielipiteiden kirjoittajat ja keskustelutilasuuksiin osallistujat pitivät suunnitelmaa hyväksyttävänä eikä Fallkullan kiilan alueen rakentamista vastustettu. Mielipiteet kohdistuivat erityisesti miellyttävän ja turvallisen kävely-ympäristön muodostumiseen. Kannanotoissa esitettiin mielipiteitä ajoneuvoliikenteen järjestelyistä ja pysäköinnistä. Toiveita esitettiin myös rakentamisen mittakaavasta ja säilytettävästä puustosta. Longinojan purouoman kehittämistä ympäristöä rikastavana vesiaiheena ja taimenpurona pidettiin mielipidekirjeissä tärkeänä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kävely-ympäristön viihtyisyyttä ja toimivuutta on suunnitelmassa erityisesti painotettu. Hyvän sijainnin takia alueen rakentaminen on tehokasta, mutta mittakaava on sovitettu yhteen ympäristön kanssa. Longinojan asema alueen keskeisenä luontokohteena halutaan turvata.

Vastineet mielipiteisiin ja kannanottoihin ovat asemakaavan muutosta koskevassa vuorovaikutusraportissa.

Luonnosvaiheen yhteistyö

Viranomaisten kannanotot

Luonnosaineiston pohjalta järjestettiin yhteistyökokous kaupungin hallintokunnille 18.2.2016. Neuvottelun lisäksi luonnosvaiheen keskusteluita varten järjestettiin erillisiä tapaamisia.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Luonnosaineiston osalta ympäristökeskus on ilmoittanut kannanottonaan, että ympäristökeskuksen näkökulma kohdistuu Longinojan vesitasapainon ja hulevesiratkaisujen keskeisiin kysymyksiin. Kannanotossa todettiin myös maakuntakaavaan merkitty viheryhteys Longinojalta pääradan suuntaan sekä meluntorjuntamerkinnöistä kaavakartassa. Rakennusvirastolla oli huomautettavaa mm. viheralueiden käyttötarkoitusmerkinnöistä ja kiinteistövirasto kehotti tutkimaan vielä tehostamisen mahdollisuutta. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että vesialueisiin ja vesihuoltoon liittyviä määräyksiin on sisällytetty mm. vaatimus tonttikohtaisista hulevesien viivytyksestä. Samoin meluntorjuntamääräyksiä on tarkennettu. Puistoalueita ja istutuksia koskevia määräyksiä on korjattu. Alueen rakentamisen tehokkuutta ei ole lisätty.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 26.4.2016

Olavi Veltheim

TAPANILA, FALLKULLAN KIILA ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu kiilamainen alue Tapanilan aseman itä- ja pohjoispuolella. Aluetta rajoittavat pohjoisessa Suurmetsäntie, lännessä päärata, etelässä Jäkäläpolku ja idässä Jäkälätie, Joutsentie ja Joutsenraitin paikoitusalue.

Nykytilanne

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta peltoa ja sen reunoilla on nuorta puustoa. Alueella on pääradan liityntäpysäköintipaikkoja, kevyen liikenteen reittejä ja avo-ojia. Rakennuksia ei alueella ole.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Fallkullan kiilan alueelle on suunnitteilla kerrostalovaltaista asumista sekä mahdollisesti päivittäistavarakauppa Tapanilan aseman pohjoisen sisäänkäynnin tuntumaan. Myös liityntäpysäköinnin tarvetta selvitetään. Erityistä huomiota on tarkoitus kiinnittää hyvän jalankulkuympäristön ja Longinojan purouoman lähiympäristön suunnitteluun. Nykyisille Fallkullan alueen asuintonteille ei ole suunnitteilla muutoksia.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa pääosan alueesta. Rata-aluetta sivuavalla alueen osalla maanomistajana on Senaatti-kiinteistöt.

Kaavatilanne

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu 1964–2000. Asemakaavassa alue on pääosin rautatiealuetta, puistoa ja suojaviheraluetta. Alueen eteläosassa on yksi rakentamaton liiketontti, pohjoisosa on kaavoittamaton.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, joka voi sisältää asumista ja toimitilaa. Alueelle on merkitty itään suuntautuva rautatielinja, ns. Heli-rata.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavatasolla alueelle yleiskaavassa merkitystä ratavarauksesta on luovuttu.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, asuinympäristöön, maisemaan, virkistysmahdollisuuksiin, liikenteeseen, liikennemeluun ja muihin ympäristöhäiriöihin sekä yhdyskuntatalouteen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavia suunnitelmavaihtoehtoja on esillä 20.4.–15.5.:

- Tapanilan kirjastossa, Hiidenkiventie 21
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Keskustelutilaisuus kaavahankkeesta on 20.4. Helsingin Medialukion tiloissa, Moisiontie 3. Ohjelmassa on kaksi samansisältöistä esitystä kaavamuutoshankkeesta klo 15 ja klo 18. Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa klo 15–19.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa myös kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta voi esittää mielipiteen viimeistään 22.5.2015 kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle loppuvuonna 2015.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2016.

Ketkä ovat osallisia?

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:
- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Tapanila-Seura, Tapanilan Kiinteistöyhdistys, Malmi-seura, Malmin Seudun Omakotiyhdistys, Puistola-Seura, Puistolan Omakotiyhdistys, Koillis Seura, Suomalaisen kalastusmatkailun edistämisseura SKES
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, kiinteistöviraston tilakeskus, tonttiosasto ja geotekninen osasto, opetusvirasto, varhaiskasvatusvirasto, asuntotuotantotoimisto, liikuntavirasto, sosiaali- ja terveysvirasto sekä ympäristökeskus.
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut Vesihuolto, Helen Oy, Liikennevirasto

Mistä saa tietoa?

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:
- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Koillis-Helsingin Lähitieto - lehdessä www.hel.fi/suunnitelmat
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Johanna Mutanen
puhelin 310 37299
sähköposti johanna.mutanen(a)hel.fi

arkkitehti Joakim Kettunen
puhelin 310 37289
sähköposti joakim.kettunen(a)hel.fi

liikennesuunnittelija Juuso Helander
puhelin 310 37134
sähköposti juuso.helander(a)hel.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	30.03.2016
Kaavan nimi	Fallkullan kiila		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	02.04.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,5556	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	2,6840
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	8,8716

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

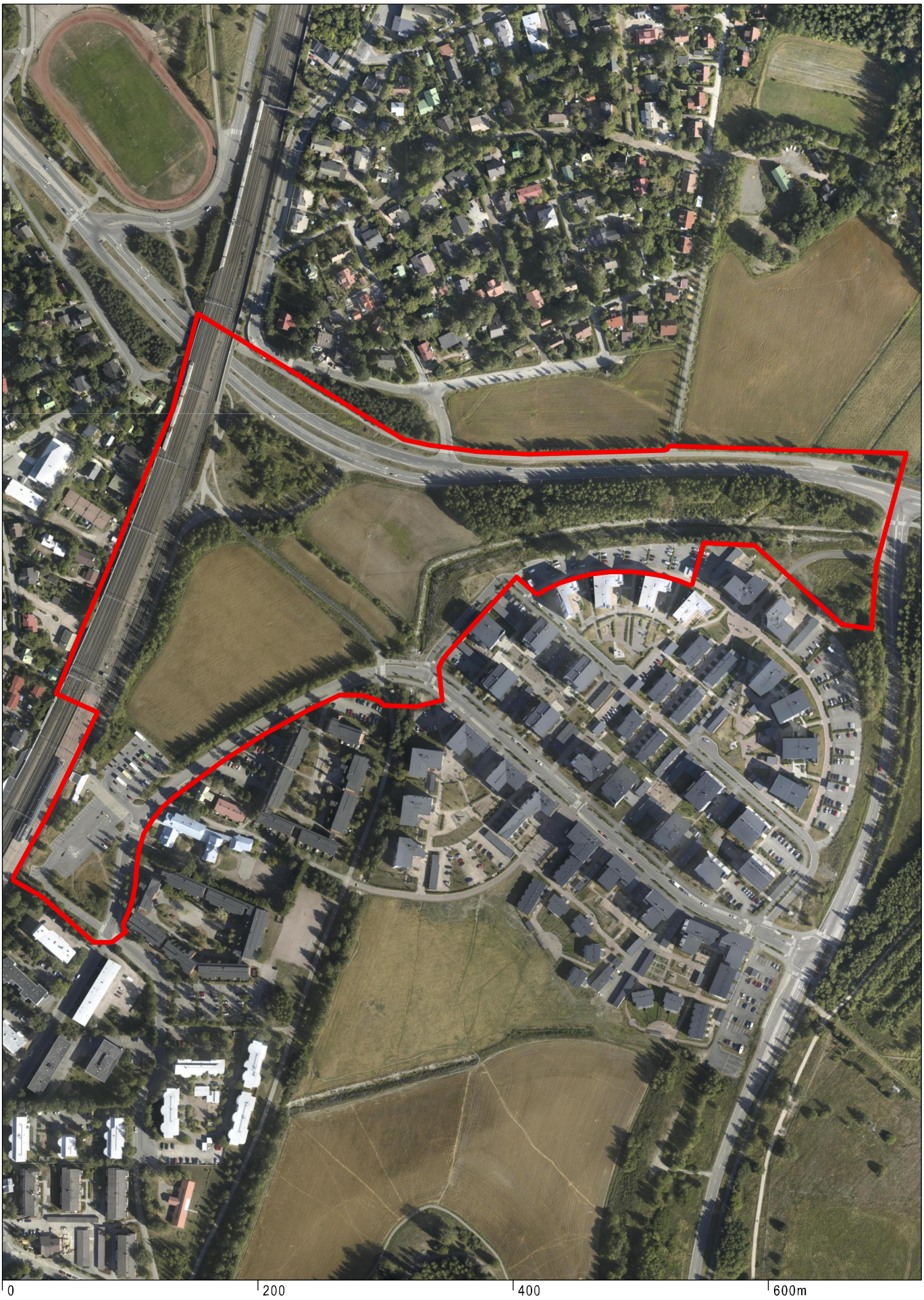
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**11,5556**	**100,0**	**54400**	**0,47**	**2,6840**	**53300**
A yhteensä	3,2730	28,3	53200	1,63	3,2730	53200
P yhteensä					-1,8784	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1702	1,5	1200	0,71	0,0517	100
T yhteensä						
V yhteensä	1,4034	12,1			1,4034	
R yhteensä						
L yhteensä	6,7090	58,1			0,8802	
E yhteensä					-1,0459	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**11,5556**	**100,0**	**54400**	**0,47**	**2,6840**	**53300**
A yhteensä	3,2730	28,3	53200	1,63	3,2730	53200
AK	3,2730	100,0	53200	1,63	3,2730	53200
P yhteensä					-1,8784	
P					-1,8010	
P1					-0,0774	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1702	1,5	1200	0,71	0,0517	100
K					-0,1185	-1100
KL	0,1702	100,0	1200	0,71	0,1702	1200
T yhteensä						
V yhteensä	1,4034	12,1			1,4034	
VP	0,3226	23,0			0,3226	
VL	1,0808	77,0			1,0808	
R yhteensä						
L yhteensä	6,7090	58,1			0,8802	
Kadut	3,4947	52,1			1,3088	
Katuauk./torit	0,1436	2,1			0,1436	
Kev.liik.kadut	0,4172	6,2			0,4172	
LR	1,4534	21,7			-1,8907	
LP	0,1799	2,7			0,1799	
LPA	1,0202	15,2			0,7214	
E yhteensä					-1,0459	
EV					-1,0459	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

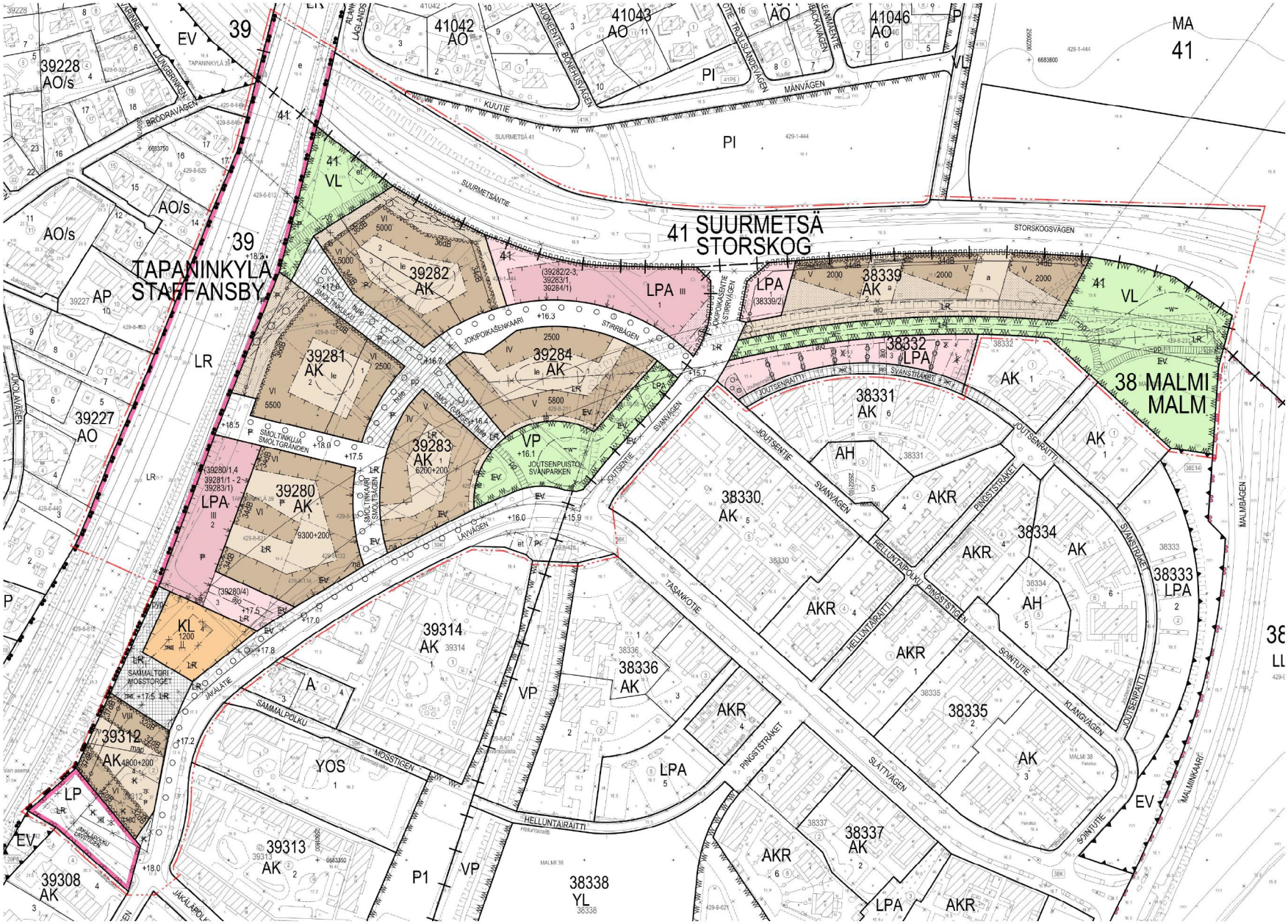


TAPANILA

Fallkullan kiila

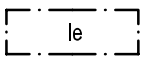
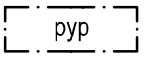
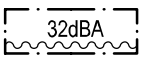
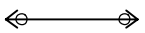
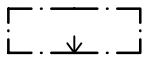
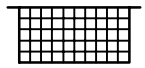
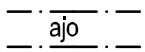
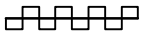
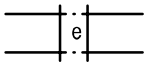
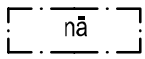
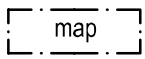
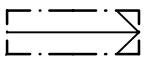
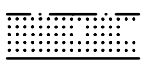
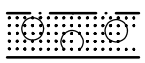
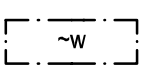
Ilmakuva

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto



TAPANINKYLÄ
STAFFANSBY
SUURMETSÄ
STORSKOG
38 MALMI
MALM
39
41
39228
AO/s
39227
AO
39282
AK
39281
AK
39284
AK
39283
AK
39280
AK
39314
AK
39312
AK
39313
AK
39308
AK
38339
AK
38332
LPA
38331
AK
38330
AK
38334
AK
38333
LPA
38336
AK
38335
AK
38337
AK
38338
YL
LPA
VP
VL
LR
KL
YOS
P1
PI
MA
41042
AO
41043
AO
41046
AO
KUUTIE
MÄNVÄGEN
SUURMETSÄNTIE
STORSKOGSVÄGEN
JOKIPOIKASENKAARI
STIRRBÄGEN
SMOLTINKUJA
SMOLTGRÄNDEN
JOUTSENPUISTO
SVANPARKEN
JOUTSENTIE
SVANVÄGEN
JOUTSENRAITTI
SVANSTRÄKET
HELLUNTAIRAITTI
PINGSTSTRÄKET
SOINTUTIE
KLANGVÄGEN
SLÄTTVÄGEN
TASANKOTIE
LAVVÄGEN
SAMMALPOLKU
MOSSTIGEN
JÄKÄLÄTIE
SAMMALTORI
MOSSTORGET
MALMBÄGEN
MALMINKAARI

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
KL	Liikerakennusten korttelialue.	Kvartersområde för affärsbyggnader.
VP	Puisto.	Park.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
LR	Rautatiealue.	Järnvägsområde.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
39	Kaupunginosan numero	Stadsdelsnummer.
MAL	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
39281	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
JÄKÄLÄTIE	Kadun, torin tai puiston nimi.	Namn på gata, torg eller park.
6500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
4800+200	Ensimmäinen luku osoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän.	Det första talet anger den maximala bostadsvåningsytan och det andra talet den minimivåningsytan för affärsutrymmen.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
II	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.	Understreckad romersk siffra anger antalet våningar, som ovillkorligen ska uppfyllas.
+18.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle tulee rakentaa autosuojat. Alueelle saa rakentaa myös varasto- sekä jätehuollon ja teknisen huollon tiloja. Rakennusten katot tulee toteuttaa viherkattoina, jonka kasvualustan paksuus on vähintään 150 mm.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, när skydd ska byggas. På området får också byggas förrådsutrymmen och utrymmen för avfallshantering och teknisk service. Byggnaderna ska ha gröntak, där underlagets tjocklek är minst 150 mm.

	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, jolla tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.	För lek- och utevistelse reserverat del av område, där gränser mellan tomterna inte får förses med stängsel.
	Tontin osa, jolle tulee rakentaa terasseja tai asuntopihoja.	Del av tomt, där terrasser eller bostadsgårdar ska byggas.
	Alueen osa, jolle tulee rakentaa polkupyöräpaikkoja vähintään 100 kpl.	Del av område, där cykelplatser ska byggas minst 100 st.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua ja ratamelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.	Beteckningen anger att ljudisoleringsförmågan mot trafikbuller och banbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst det värde som talet anger mot denna sida av byggnadsytan.
	Merkinnän osoittamalla tontinosalla on oltava yhtenäinen, vähintään 2 m korkea melua estävä aita tai rakennelma.	På den tomtdel beteckningen anger ska placeras minst 2 m högt staket eller anläggning vilken fungerar som bullerskydd.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Katu.	Gata.
	Tori.	Torg.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Likimääräinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Ungefärlig för gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Ajoyhteys. Sijainti on likimääräinen.	Körförbindelse. Placeringen är ungefärlig.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdens gräns, där in- och utfart är förbjuden.
	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
	Näkemäalue, jota varten tulee jättää vähintään kahden kerroksen korkuinen aukko rakennukseen.	Frisiktsområde för vilket ska reserveras en öppning på två våningar i byggnaden.
(38339/2)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja ohjeelliset tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter och riktgivande tomter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Maanalainen pysäköintitila, jonka saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Tilaan tai sen alapuolelle saa sijoittaa teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelualueeksi eikä sille saa sijoittaa autopaikkoja.	Underjordiskt utrymme för bilparkering som får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. I utrymmet eller under det får placeras tekniska utrymmen och skyddsrum samt förrådsutrymmen som betjänar boendet. Evakueringsluft från parkeringsutrymmena får inte ledas ut på gården. Gårdsdäcket ska huvudsakligen byggas och planteras till område för lek och utevistelse och bilplatser får inte placeras på det.
	Pihakannelle johtavan ajoluiskan ohjeellinen sijainti.	Ungefärlig höge för ramp till gårdsdäcket.
	Istutettava alueen osa.	Del av område, som ska planteras.
	Likimääräinen puilla ja pensailla istutettava alueen osa.	Ungefärlig del av område, som ska planteras med träd och buskar.
○ ○ ○	Ohjeellinen istutettava puurivi.	Ungefärlig trädrad, som ska planteras.
	Likimääräinen alueen osa, jolle saa rakentaa vesiaiheita.	Ungefärlig del av område, där vattenanläggningar får byggas.

hule — Alueelle on muodostettava painanteita viivyttämään huleveden kulkeutumista valuma-alueelle.

På området ska sänkor formas för att åstadkomma fördröjning av dagvattnets flöde i avrinningsområde.

et — Maanalaista pumppaamoa varten varattu alueen osa.

För underjordiskt pumphus reserverad del av område.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Kaikilla korttelialueilla:

- katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on sovittava koko rakennuksen ulkonäköön.

- jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräysastioihin tai jätekatoksiin.

På alla kvartersområden:

- ska de på taket placerade tekniska utrymmena och anordningarna anpassas till hela byggnadens exteriör.

- ska sophanteringen anordnas centralt i soprum, djupbehållare eller med skärmtak för avfall.

AK-korttelialueilla:

Pihat ja maantasokerros

- vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytys tulee ensisijaisesti järjestää samassa korttelissa olevien tonttien yhteisinä sadepuutarhoina.

- tontteja ei saa aidata. Asuntopihat tulee rajata pensasaidalla tai matalalla muurilla.

- porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon. Esteettömän sisäänkäynnin asuntoon ja porrashuoneeseen saa järjestää pihan puolelta.

- rakennuksen ensimmäinen kerros ei kadun puolella saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

- katuun rajautuvilla julkisivuilla sisäänkäynnit on tehtävä sisäänvedettyinä. Sisäänveto tulee olla laajuudeltaan vähintään 8 m2, syvyydeltään enintään 2 m ja kahden kerroksen korkuinen sekä poiketa julkisivun väristä ja materiaaleista.

- asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa kadulle.

- ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa työtiloja tai asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tilat on sijoitettava Smoltinkulun puolelle, jos tontti sivuaa sitä.

- liiketilat tulee sijoittaa tontille 39312/1 Sammaltorin puolelle ja tonteille 39280/1 ja 39283/1Jäkälätien puolelle. Tiloissa on oltava suuret ikkunat ja suora käynti ulos. Tontilla 39312/1 on vähintään yksi liiketila varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johtavalla ilmanvaihtohormilla.

- ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja saa käyttää sosiaalipalvelun ja päivähoidon tiloina.

Julkisivut ja katot

- asuinrakennusten julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla vaaleasävyinen muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Pihanpuolen julkisivun materiaali voi olla myös puuta.

På AK-kvartersområden:

Gårdar och första våningen

- ska dagvatten från ogenomsläppliga ytor fördröjas så att fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin är dimensionerade för en volym på 0,5 kubikmeter per varje hundratal kvadratmeter ogenomsläpplig yta och deras översvämning ska vara planerad. Fördröjningen ska företrädesvis ordnas i form av gemensamma regnträdgårdar för tomterna inom ett kvarter.

- får tomterna inte inhägnas. Bostädernas privatgårdar får inhägnas endast med buskhäck eller låg mur.

- ska trapphuset ha utgångar genom huset. Den tillgängliga ingången till bostad eller trapphus får anordnas från gårdssidan.

- får byggnadens första våning inte ge ett slutet intryck mot gata.

- ska ingångar på fasader som gränsar till gata vara indragna. Indragningen ska vara minst 8 m2, max 2 m djup och två våningar hög, samt avvika från fasadens färg och material.

- ska rummets golv vara minst 0,6 m ovanför intilliggande gatuyta, när bostadsrums huvudfönster öppnar sig mot gata.

- får på tomterna uppföras arbetsutrymmen eller gemensamma utrymmen för invånarna i första våningen utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. Dessa utrymmen ska placeras mot Smoltgången, om tomten tangerar den.

- ska affärsutrymmen placeras på tomten 39312/1 på Mosstorgets sida och på tomterna 39280/1 och 39283/1 på Lavvägens sida. Dessa utrymmen måste ha stora fönster och direkt utgång. På tomten 39312/1 ska minst ett affärsutrymme utrustas med fettsepareringsbrunn och luftväxlingskanal upp över takets högsta nivå.

- får bostadslägenheter i första våningen användas som lokaler för social service och dagvård.

Fasader och tak

- ska bostadsbyggnadernas fasadmaterialet huvudsakligen vara på platsen murad ljus tegel, rappning eller slamning på murad yta. Fasadmaterialen mot gården kan också vara trä.

- kadunpuoleisesta julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle.

- Smoltinkulun varrella oleviin julkisivuihin tulee voida kiinnittää ripustettavat katuvalaisimet.

- ulkoseinien eteen saa rakentaa kerrosalan lisäksi viherhuoneita, lasikuisteja ja lasitettuja parvekkeita, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

- ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta.

- rakennuksissa tulee olla viherkatto tai vinot lappeet, jolloin katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen.

Melu, tärinä ja ilmanlaatu

- vyöhykkeellä, joka ulottuu 50 metrin päähän Suurmetsäntien ajoradan reunasta ja 70 metrin päähän pääradan lähimmästä raiteesta, tulee rakennukset suunnitella siten, ettei katu- tai raideliikenteen aiheuttama tärinä ylitä tavoitteena pidettävää enimmäisarvoa asuintiloissa.

- asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

- parvekkeet on lasitettava niillä julkisivuilla, joille merkitty ääneneristävyysvaatimus on 32-34 dB. Lisäksi parvekkeet tulee lasittaa kortteleissa 38339, 39280, 39312 sekä muissa kortteleissa Joutsenpuistoon tai Jäkälätien, Smoltinkujan tai Jokipoikasenkaaren katualueeseen rajoittuvilla julkisivuilla. Jos julkisivun ääneneristävyysvaatimus on 36-37 dB, saa rakentaa viherhuoneita, mutta ei parvekkeita tai terasseja.

- tuloilman sisäänotto on järjestettävä katolta tai rakennuksen muilta kuin niiltä Suurmetsäntien ja Jäkälätien puoleisilta sivuilta, joille on merkitty ääneneristävyysvaatimuksia.

- tontilla 39312/1 pihakannen alaisten pysäköintilaitosten poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin ja johtaa ylimmän tason yläpuolelle.

Muuta

- asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

  - 1 talosauna / 20 saunatonta asuntoa, kuitenkin vähintään 1 / tontti
  - 1 talopesula / tontti
  - pyykinkuivaustilat 10 m2 / 20 asuntoa

- asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, pesula- ja vapaa-ajan tilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi kaikkiin kerroksiin.

- får de konstruktioner, burspråk och balkonger som skjuter ut från fasaden mot gata utsträckas max 0,5 m över gatuområde.

- ska på fasaderna längs Smoltgången montering av upphängda gatuarmaturer vara möjlig.

- får framför ytterväggar utöver våningsytan byggas grönrum, glasverandor, inglasade balkonger, för vilka bilplatser inte behöver byggas.

- får utskjutande balkonger inte stödas från marken.

- ska byggnaderna ha gröntak eller sneda tak, då taktäckningsmaterialet ska vara slätt och mörkt.

Buller, vibration och luftkvalitet

- ska byggnader inom en zon som sträcker sig 50 meter från körbanans kant på Storskogsvägen och 70 meter från huvudbanans närmaste spår planeras så att eftersträvade maximivärden för vibration i bostadsutrymmen förorsakad av gatu- eller spårtrafik inte överskrids.

- ska ljudisoleringsförmågan mot flygbuller vara minst 32 dB för ytterskalet i bostadsrum.

- ska balkongerna vara inglasade på de fasader där ljudisoleringsbestämmelsen 32-34 dB gäller. Dessutom ska balkonger i fasaderna mot gatan inglasas i kvarteren 38339, 39280, 39312 samt i övriga kvarter på de sidor, som gränsar mot Svanparken eller mot Lavvägens, Smoltgränden eller Stirrbågens gatuområde. Om ljudisoleringsbestämmelsen är 36-37 dB, får man bygga grönrum men inte balkonger eller terrasser.

- ska tilluftsintag placeras på taket eller på övriga sidor av byggnaden undantaget de sidor mot Storskogsvägen eller Lavvägen, som har en beteckning med ljudisoleringskrav.

- ska på tomten 39312/1 evakueringsluftkanalen från parkeringsanläggningar under gårdsdäck placeras i byggnaderna och ledas upp över takets högsta nivå.

Annat

- ska för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen och minst gemensamma utrymmen:

  - 1 bastu / 20 bostad utan bastu, ändå minst 1 / tomt
  - 1 tvättstuga / tomt
  - torkutrymmen 10 m2 / 20 bostäder

- får invånarnas gemensamma förråds-, service-, fritidsutrymmen och tvättstugor samt tekniska utrymmen byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

KL-ja LPA-korttelialueilla:

- pysäköintilaitokset ja -paikat tonteilla 38339/1, 39280/2 ja 39282/1 tulee kattaa.

- katot tulee toteuttaa viherkattoina, jonka kasvualustan paksuus on vähintään 150 mm.

- liikerakennuksen julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla vaaleasävyinen muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus.

- pysäköintilaitosten julkisivujen tulee olla värillisiä ja aukotettuja. Rautatien- ja Suurmetsäntien puoleiset julkisivut tulee valaista.

- pysäköintilaitosten rakenteet tulee suunnitella siten, että vaiheittainen rakentaminen on mahdollinen.

- tontilla 39280/3 tulee olla tilavaraus kierrätyspisteelle.

- rakennukset tonteilla 39280/2 ja 4 tulee suunnitella yhtenäisesti.

- myymälän huollon sisäänajo tontille 39280/4 tulee järjestää pysäköintilaitoksen kautta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AK-korttelialueilla 1 ap/140 k-m2, lukuunottamatta tonttia 38339/2, jossa tulee olla 1 ap/130 k-m2
- rakennettaessa alueelle erityisasumista, sovelletaan erityisasumisen autopaikkamäärää
- rakennettaessa alueelle kaupungin tai ARA-rahoitettuja vuokra-asuntoja, autopaikkoja voidaan vähentää 20 %.
- liiketiloille AK-korttelialueella ei tarvitse rakentaa autopaikkoja
- KL-korttelialueella 1 ap/70 k-m2

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

- 1 pp /n 30 m2 asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

På KL- och LPA-kvartersområden:

- ska parkeringsanläggningar och -skydd på tomterna 38339/1, 39280/2 och 39282/1 täckas.

- ska taket förverkligas som gröntak, där växtunderlagets tjocklek är minst 150 mm.

- ska affärsbyggnadens fasadmaterialet huvudsakligen vara på platsen murad ljus tegel, rappning eller slamning på murad yta.

- ska parkeringsanläggningarnas fasader vara kulörta och ha öppningar. Fasaderna mot järnväg och Storskogsvägen ska lysas.

- ska parkeringsanläggningarnas konstruktioner planeras så att de kan byggas etappvis.

- ska på tomten 39280/3 finnas utrymmesreservering för ett återvinningsställe.

- ska byggnaderna på tomterna 39280/2 och 4 planeras enhetligt.

- ska servicetrafikens infart för butiken på tomt 39280/4 anordnas via parkeringsanläggningen.

Minimiantal bilplatser:

- på AK-kvartersområden 1 bp/140 m2 vy, utan att ta med i räkningen tomten 38339/2, där det ska vara 1 bp/130 m2 vy
- där man bygger specialbostäder, tillämpar bilplatsnormen för specialbostäder
- där man bygger stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten, kan bilplatsernas antal minskas med 20 %.
- för affärsutrymme på AK- kvartersområde behöver inte byggas bilplatser
- på KL-kvartersområde 1 bp/70 m2 vy

Minimiantalet cykelplatserna:

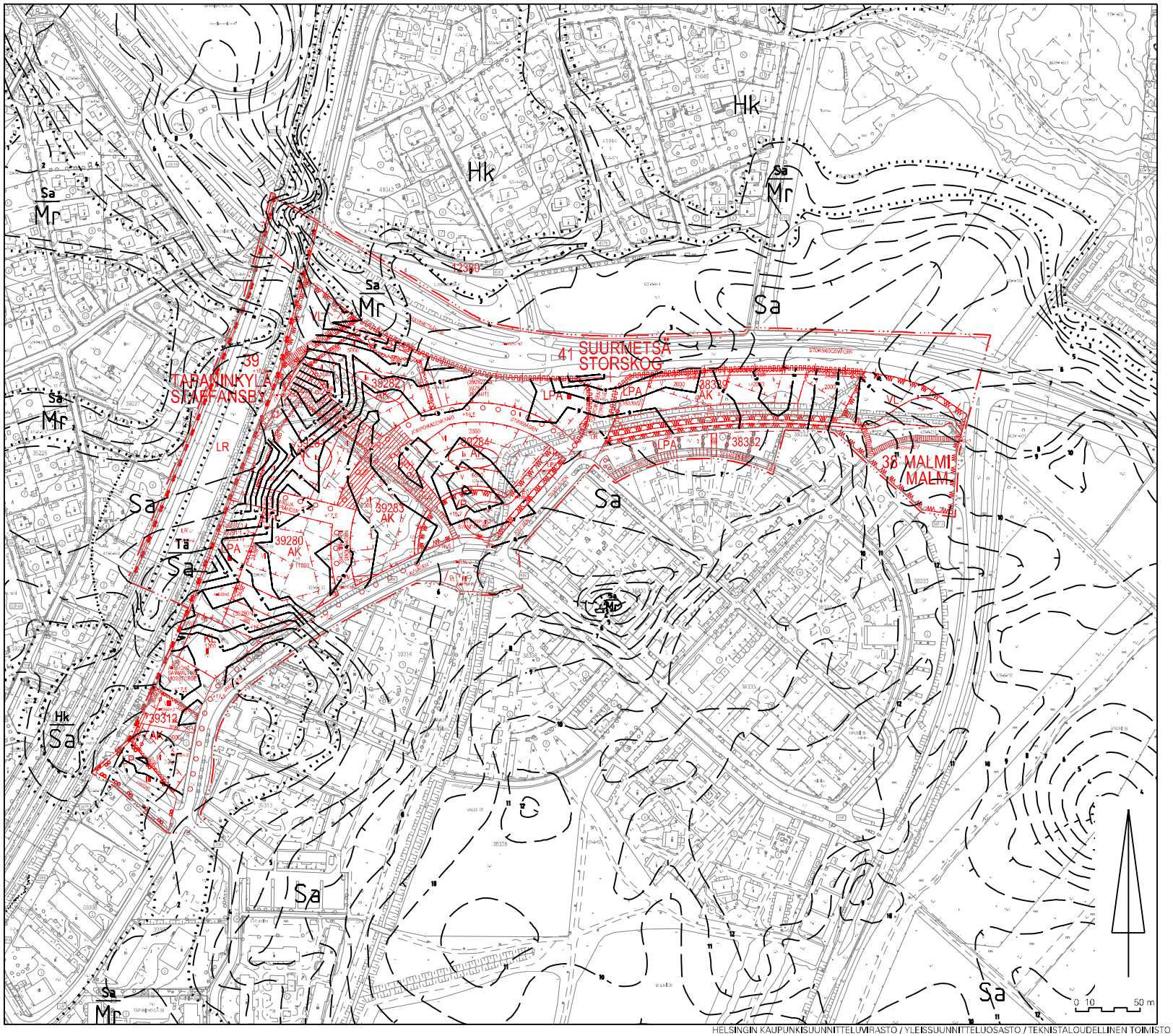
- 1 cp / 30 m2 bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna eller i ekonomibyggnaderna.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

Tapaniia. Fallkullan kiila

Asemakaavan muutos 12380/26.4.2016
Havainnekuva

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/Läntinen toimisto
Johanna Mutanen/Elisabet Hautamäki



FALLKULLAN KIILA
Maaperä

1 : 3000

KALLIOPALJASTUMA

MAALAJIALUEEN RAJA

—5— SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA

Hk — HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

Sa — SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

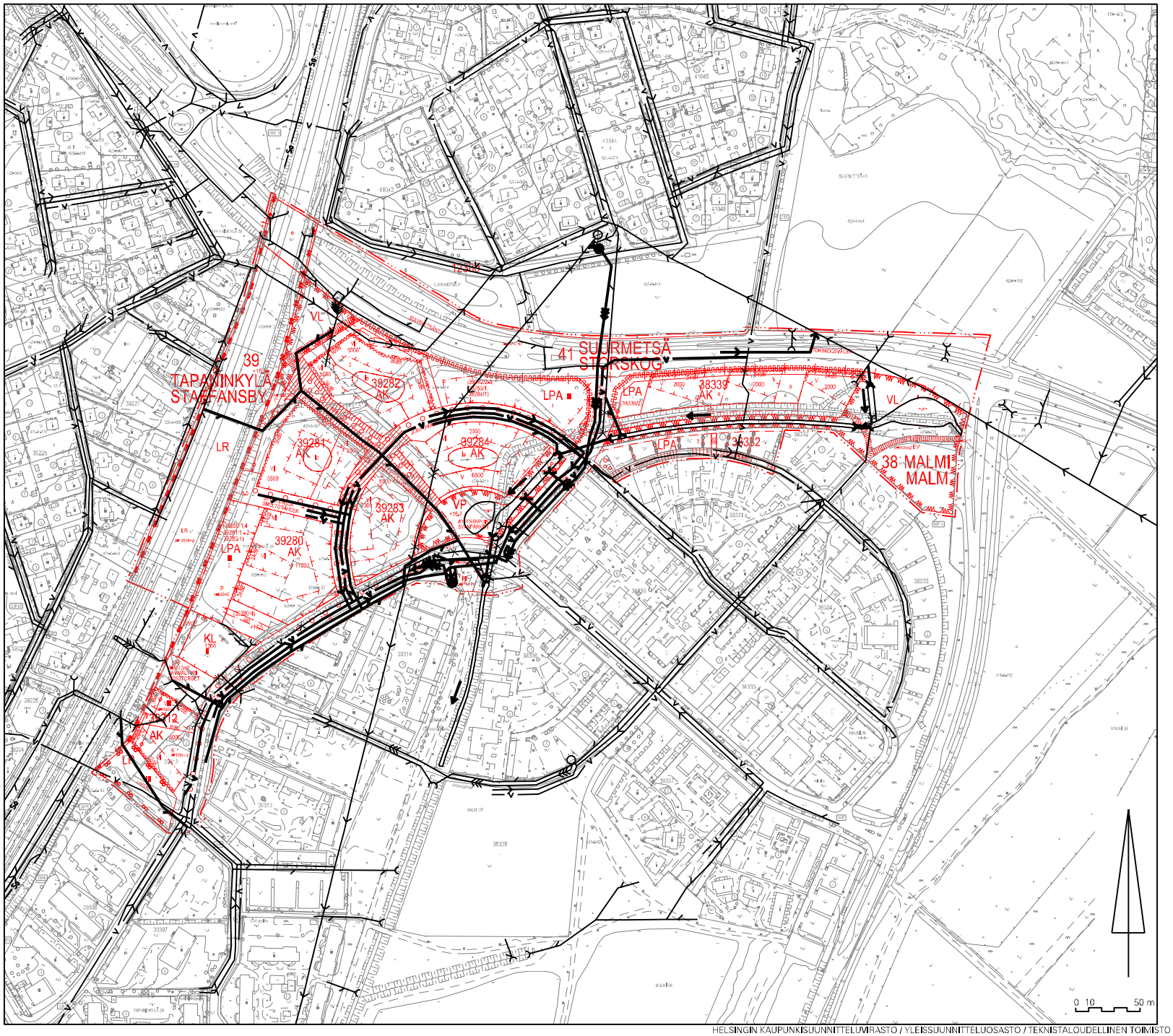
Sa / Mr — SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

Hk / Sa — LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

Tä / Sa — TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / Helena Färkkilä-Korjus / Sanna Ihantola / 2016 / 12380

TEK



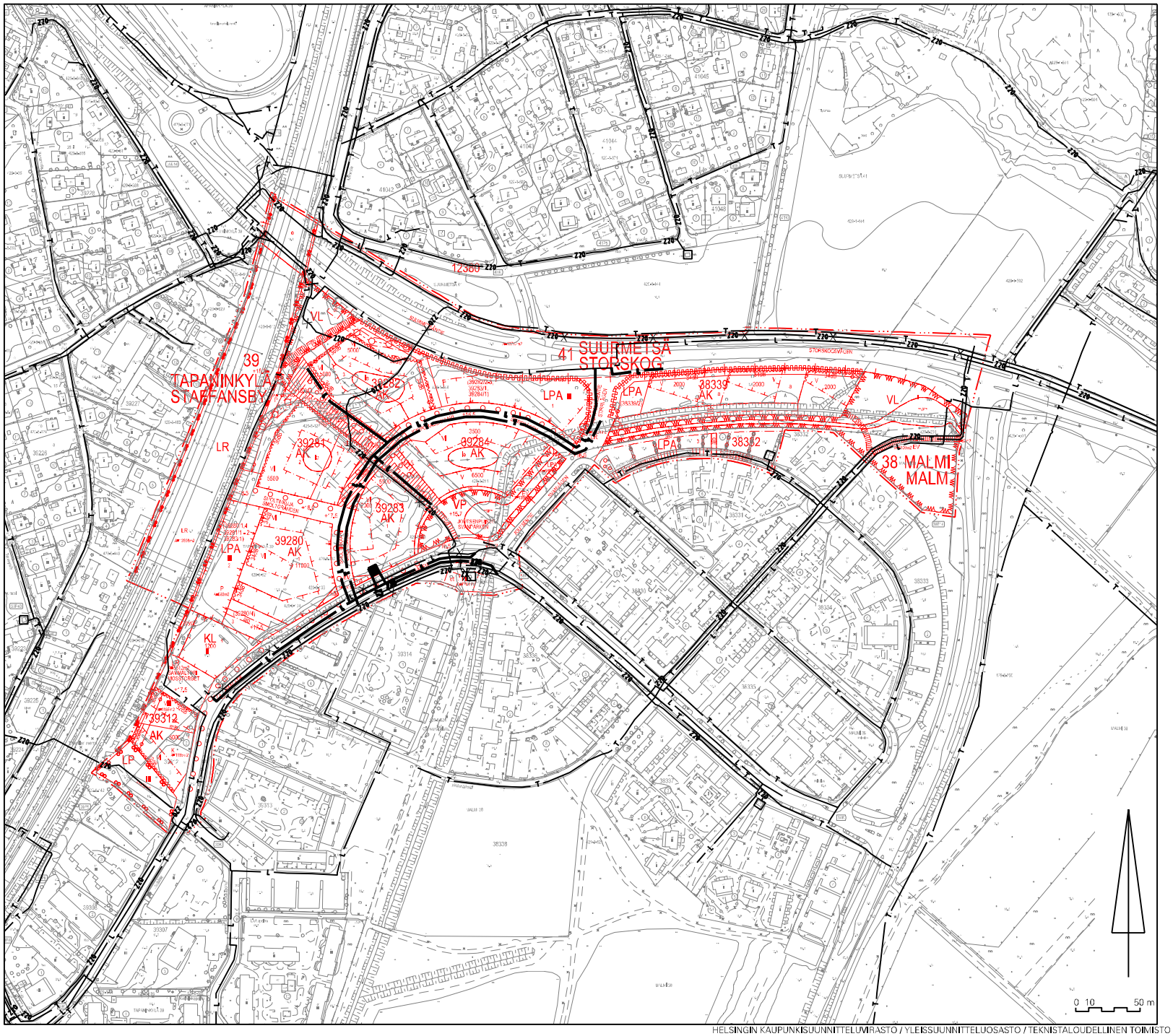
FALLKULLAN KIILA
Vesihuolto

1 : 3000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- V — UUSI VESIJOHTO
- NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- UUSI HULEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN PAINEVIEMÄRI
- UUSI PAINEVIEMÄRI
- So — NYKYINEN SALAOJA
- NYKYINEN JÄTEVESIPUMPPAAMO
- POISTUVA JÄTEVESIPUMPPAAMO
- UUSI JÄTEVESIPUMPPAAMO
- NYKYINEN SADEVESIPUMPPAAMO
- KÄYTÖSTÄ POISTUVA
- ALUEKUIVATUKSEN KANNALTA TÄRKEÄ OJA JA LAMPI

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / Jouni Kilpinen, Jaakko Helmonen / Sanna Ihantola / 2016 / 12380

TEK



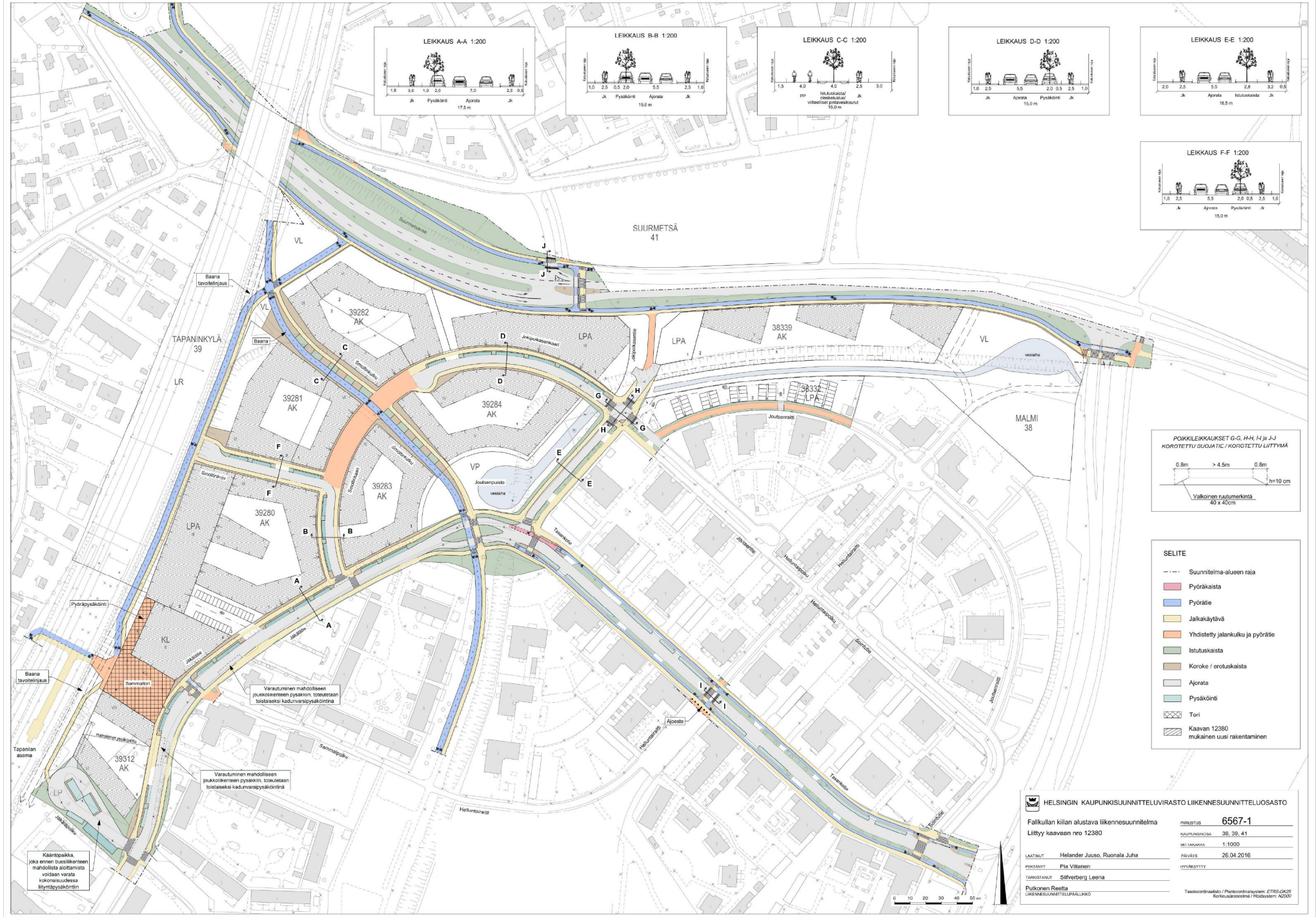
FALLKULLAN KIILA
Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO
- UUSI MUUNTAMO
- KÄYTÖSTÄ POISTUVA

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / Jouni Kilpinen, Jaakko Helmonen / Sanna Ihantola / 2016 / 12380

TEK



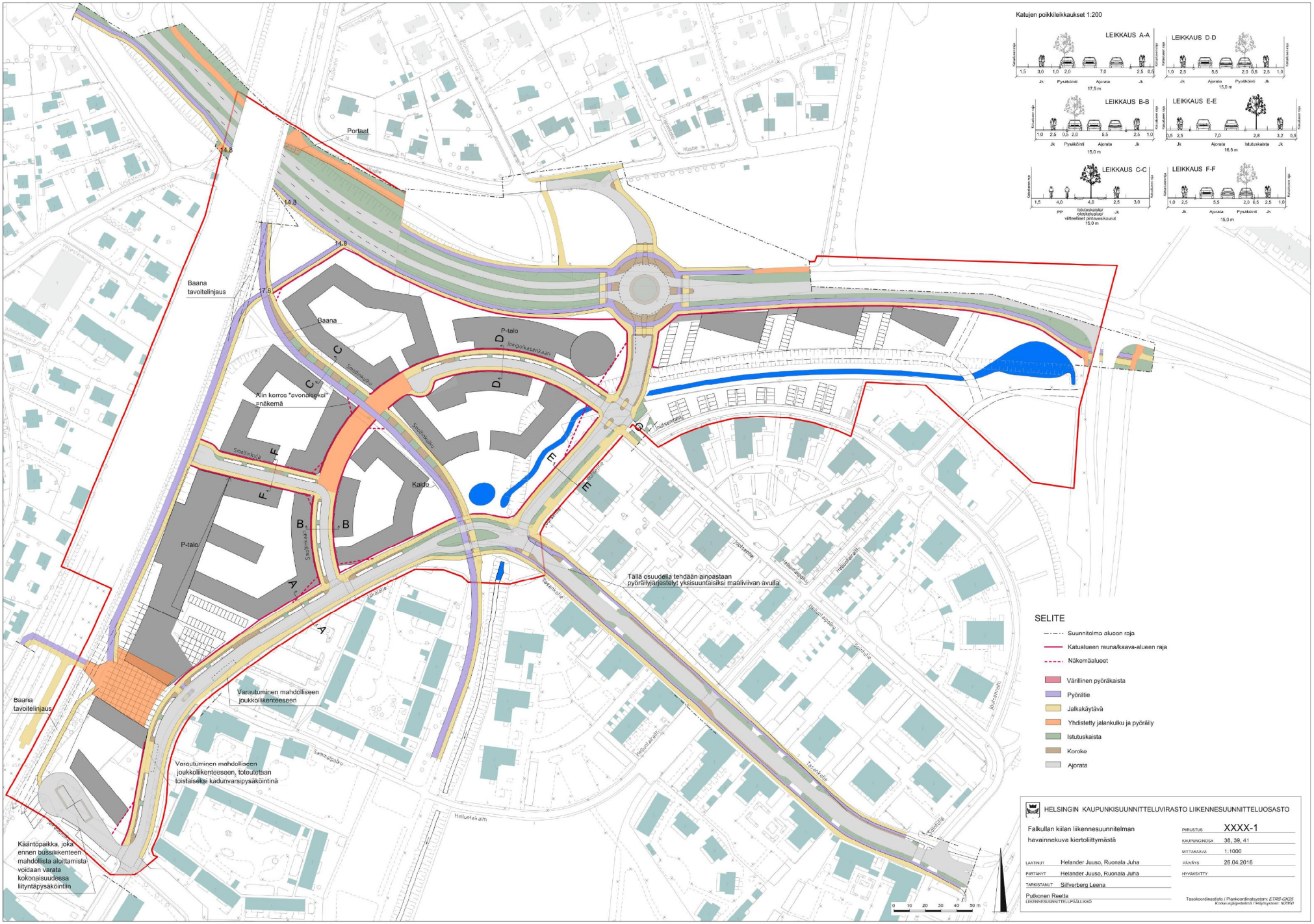
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

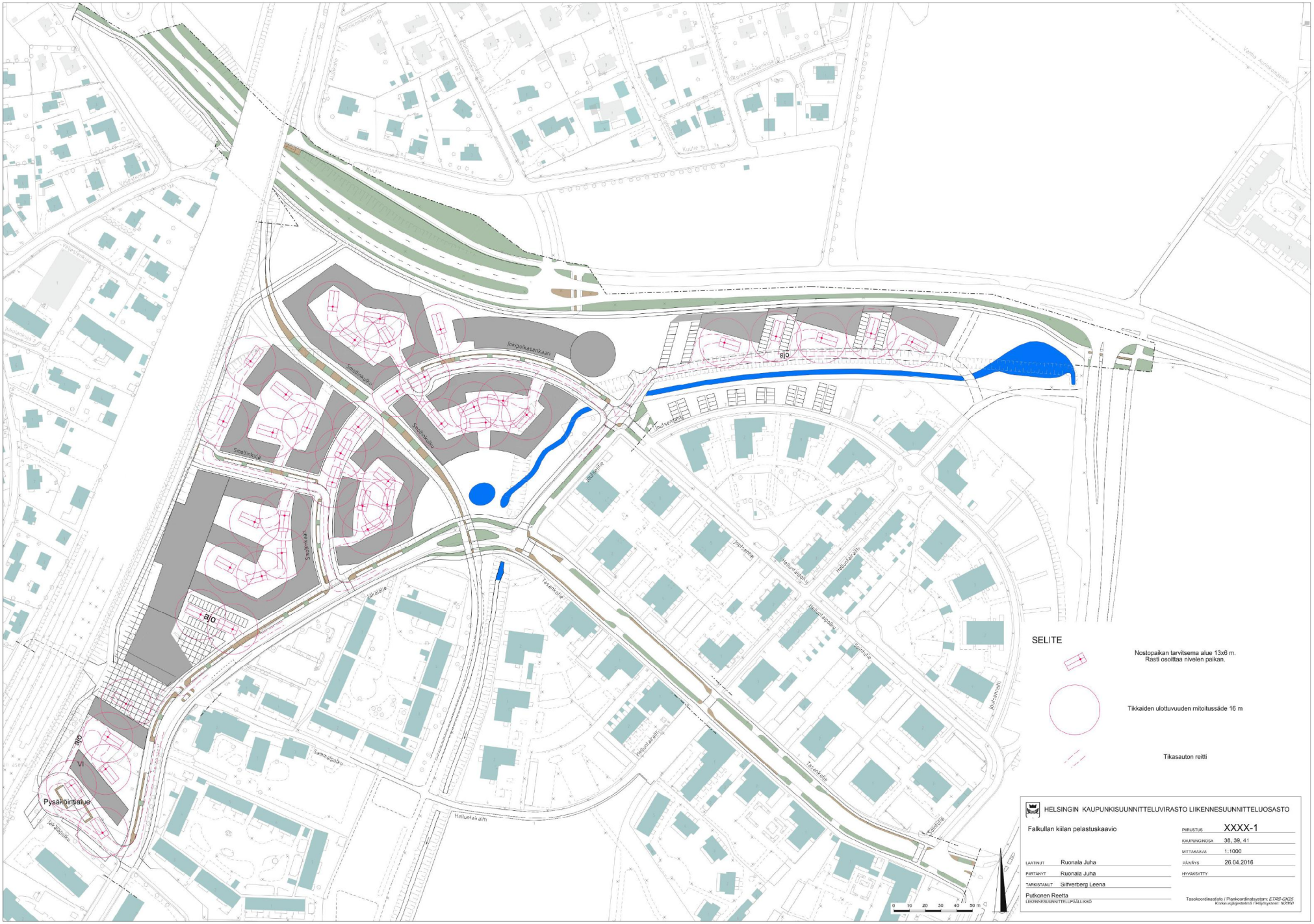
Fallkullan kiilan alustava liikennesuunnitelma
Liittyy kaavaan nro 12380

PIIRUSTUS 6567-1
KAUPUNGINOSA 36, 39, 41
MITTAKAAVA 1:1000
PÄIVÄYS 26.04.2016
HYVÄKSYTTY

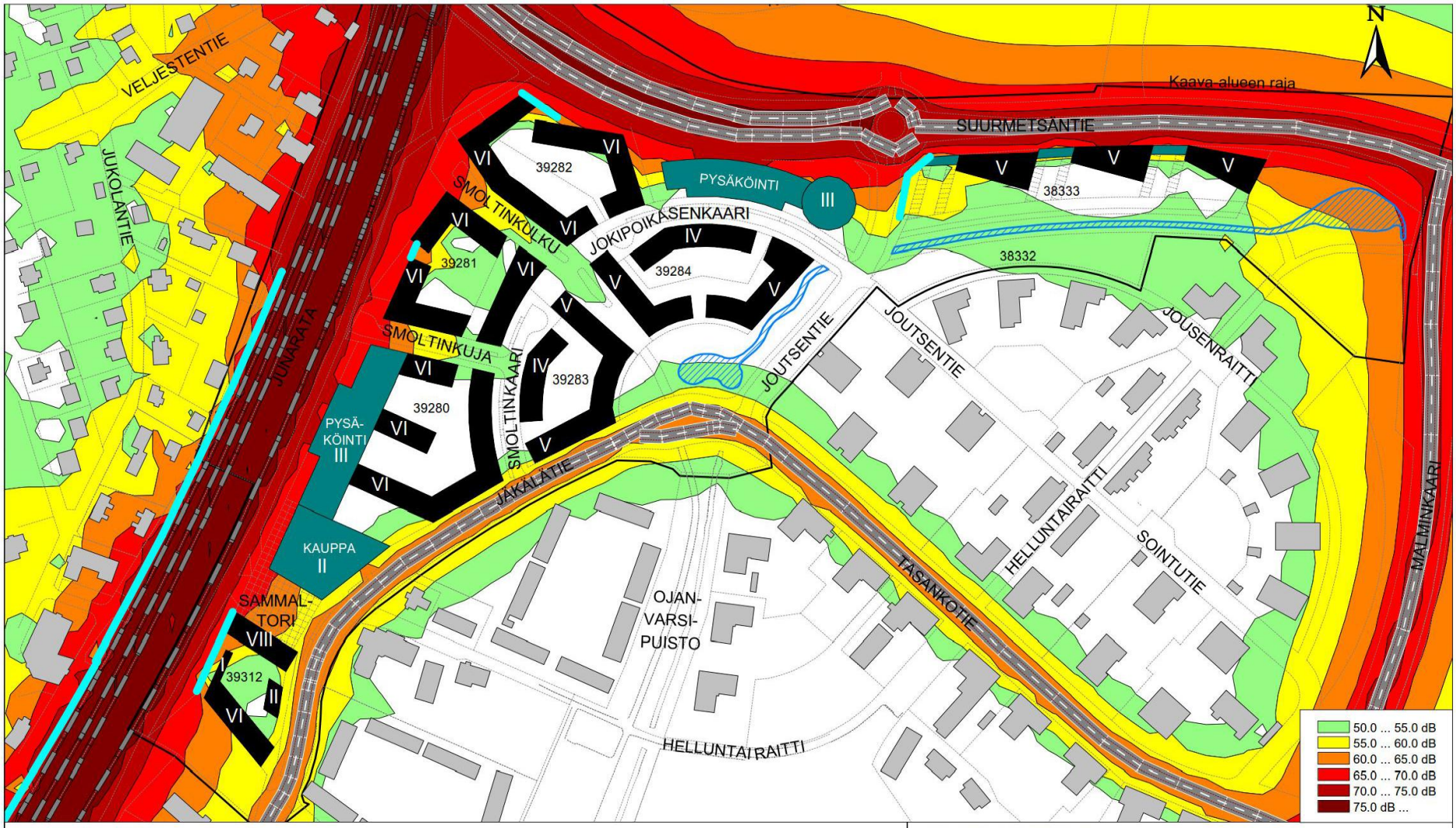
LAATINUT Helander Juuso, Ruonala Juha
PIIRTÄNYT Pia Viitanen
TARKISTANUT Silfverberg Leena
Putkonen Reetta
LIIKENNESUUNNITTELUPÄÄLLIKKÖ

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: *ETRS-GK25*
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: *N2000*


Katujen poikkileikkaukset 1:200
LEIKKAUS A-A
LEIKKAUS B-B
LEIKKAUS C-C
LEIKKAUS D-D
LEIKKAUS E-E
LEIKKAUS F-F
Portaat
Baana tavoitelinjaus
Baana
P-talo
Kaide
Alin kerros "avonaiseksi" =näkemä
Tällä osuudella tehdään ainoastaan pyöräilyjärjestelyt yksisuuntaisiksi maaliviivan avulla
Varautuminen mahdolliseen joukkoliikenteeseen
Varautuminen mahdolliseen joukkoliikenteeseen, toteutetaan toistaiseksi kadunvarsipysäköintinä
Kääntöpaikka, joka ennen bussiliikenteen mahdollista aloittamista voidaan varata kokonaisuudessa liityntäpysäköintiin
SELITE
Suunnitelma alueen raja
Katualueen reuna/kaava-alueen raja
Näkemäalueet
Väriliinen pyöräkaista
Pyörätie
Jalkakäytävä
Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
Istutuskaista
Koroke
Ajorata
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO
Falkullan kiilan liikennesuunnitelman havainnekuva kiertoliittymästä
PIIRUSTUS XXXX-1
KAUPUNGINOSA 38, 39, 41
MITTAKAAVA 1:1000
PÄIVÄYS 26.04.2016
HYVÄKSYTTY
LAATINUT Helander Juuso, Ruonala Juha
PIIRTÄNYT Helander Juuso, Ruonala Juha
TARKISTANUT Silfverberg Leena
Putkonen Reetta
LIIKENNESUUNNITTELUPÄÄLLIKKÖ
Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjtsystem: N2000
0 10 20 30 40 50 m



Jokipolkasenkaari
Smoltinkulku
Smoltinkuja
Smoltinkaari
Jokipolkasenkaari
Joutsentie
Joutsentie
Helluntaipolku
Helluntairaitti
Tasankotie
Jakalatie
Sammalpolku
Helluntairaitti
Joutsentie
Sointutie
Joutsentie
Tasankotie
Sointutie
Jakalapolku
Pysäköintialue
ajo
ajo
ajo
VI
SELITE
Nostopaikan tarvitsema alue 13x6 m.
Rasti osoittaa nivelen paikan.
Tikkaiden ulottuvuuden mitoitussäde 16 m
Tikasauton reitti
0 10 20 30 40 50 m
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO
Falkullan kiilan pelastuskaavio
PIIRUSTUS XXXX-1
KAUPUNGINOSA 38, 39, 41
MITTAKAAVA 1:1000
PÄIVÄYS 26.04.2016
HYVÄKSYTTY
LAATINUT Ruonala Juha
PIIRTÄNYT Ruonala Juha
TARKISTANUT Siitverberg Leena
Putkonen Reetta
LIIKENNESUUNNITTELUPÄÄLLIKKÖ
Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjtsystem: N2000



ENNUSTETILANNE - Ajoneuvo- ja raideliikenteen päiväajan keskiäänitaso LAeq (7-22)

Laskentakorkeus + 2,0 m
Laskentahila 10 x 10 m

Läntiset raiteet:
Pendolinot, IC-junat sekä Sm4 - taajamajunat
Itäisin raide:
Sm5 - lähiliikenteen junat

Jäkälä- ja Tasankotie: KVAL 2700 ajon/vrk, 40 km/h
Malminkaari: 10 630 ajon/vrk, 50 km/h
Suurmetsäntie: 11 220 - 12 350 ajon/vrk, 60 km/h

FALLKULLAN KIILA
Asemakaavamuutoksen meluselvitys

DESTIA

Helsingin kaupunki

Pvm	Suunn.	Mittakaava	Liite
25.1.2016	H. Sivonen	1:2 000	3

FALLKULLAN KIILA

IDEA HULEVESIEN HALLINNAN PERIAATTEISTA JA PINTA-ALA LASKELMIA 1:2000

Pinta-alat alustavia ja suuntaa antavia.

KSV, Ympäristötoimisto
A. Lämsä

11.12.2015/ korjatu 19.1.2016

Tapanila, Fallkullan kiila

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/Itäinen toimisto
Johanna Mutanen/Elisabet Hautamäki