



16.01.2019

Ärende/12

§ 12 Detaljplaneändring för Falkulla gård (nr 12479)

HEL 2016-013170 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för kvarteren 38140 och 38338, för ett för allmänt friluftsbbruk reserverat utflyktsområde, för ett område för allmän parkering samt för ett park-, närrekreations-, flygfälts- och gatuområde i 38 stadsdelen (Malm, Malms flygfält) och för tomten 1 i kvarteret 39313, för ett parkområde som ska planteras samt för ett park- och gatuområde i 39 stadsdelen (Staffansby, Mosabacka) (de nya kvarteren 38343–38344 ska bildas) enligt ritning nr 12479, daterad 21.11.2017 och ändrad 28.8.2018, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12479 kartta, päivätty 21.11.2017, muutettu 28.8.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12479 selostus, päivätty 21.11.2017, muutettu 28.8.2018, päivitetty Kylk:n 28.8.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma nro 6773, päivätty 21.11.2017, muutettu 28.8.2018
- 4 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017, täydennetty 28.8.2018 ja asukastilaisuuden muistio 18.1.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Tehdyt muutokset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag
Närings-, trafik- och miljöcentrallen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4



16.01.2019

Ärende/12

Bilaga 5
Bilaga 6
Kommunalbesvär, godkännande av
generalplan, detaljplan, byggnads-
ordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller Fallkulla gårds område och tillhörande näromgivning. Området avgränsas av Malmbågen, Stickelbackabäcken och Slättvägen.

Planlösningen innebär att man förbereder sig för en utbyggnad av Malms flygfältsområde och för upprättande av det servicenät som den nya strukturen kräver samt för en fortsättning på de existerande funktionerna.

Målet är att bevara gårdshelhetens natur och kulturvärden, att stödja dess nuvarande användning och att möjliggöra en utveckling av området i takt med att de omkringliggande områdenas markanvändning förändras. Området utvecklas för mångsidig rekreativ-, utbildnings-, idrotts- och kulturanvändning med beaktande av kulturmiljöns skydds- målsättningar.

Enligt planerna ska området utöver de nuvarande funktionerna få en ny skola och ett nytt daghem, en utvidgning av det existerande daghemmet samt en idrottspark och en lekplats. Dessutom har man planerat in ett flervåningshus och en servicebyggnad samt två små underhållsbyggnader på området. Malmbågens sträckning har ändrats så att den motsvarar dispositionsplanens planeringsmålsättningar. På parkområdet förbereder man en dagvattenslösning som beaktar flygfältsområdets nya struktur samt de villkor som skyddet av Stickelbackabäcken ställer. Områdets våningsyta ökar med sammanlagt 19 200 m² av vilket 2 800 m² är bostadsyta.

Det har gjorts upp en trafikplan i samband med detaljpanelösningen (ritning nummer 6773).

Genomförandet av planlösningen innebär att områdets serviceutbud utökas.

Föredragandens motiveringar



Planlösningen är förenlig med generalplanen med rättsverkningar (den urbana planen godkänd av stadsfullmäktige 26.10.2016). Detaljplanlösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål.

Utgångspunkter för området och nuläge

Fallkulla gård hör till omgivningen runt Malms flygfält. Det gamla gårdscentrumet är en lantgårdshelhet som består av gårdsområdena runt jordbruks- och bostadsbyggnaderna, av de inhägnade betesmarkerna, av åkrarna i närheten och av de omkringliggande åkerfälten. Fallkulla gård hör till den landskapshelhet som bildas av Stichelbackabäckens ådal.

För området gäller flera detaljplaner från åren 1964–2000.

Planeringsfaser och växelverkan

Området är i Helsingfors stads ägo. Planändringen har utarbetats på initiativ av staden.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 15.12.2017–22.1.2018.

Anmärkningar

Det kom in 21 anmärkningar mot planförslaget. En skrivelse inkom utanför framläggningstiden.

Påpekandena i anmärkningarna och skrivelsen gällde kvarteret 38342 för flervåningshus, parkaxeln mellan Fallkulla och flygplatsbyggnaderna, Fallkulla parkeringsplats, Malmbågens nya sträckning, huruvida jordmånen tillåter byggande, skyddsfrågor, daghemmets geografiska läge, flygfältsområdet, avgränsningen av RKY-området (byggd kulturmiljö av riksintresse), detaljplanens innehållskrav och växelverkan.

Utlåtanden

Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Helsingfors stadsmuseum och räddningsnämnden gav utlåtanden om detaljplaneförslaget.

Helen Elnät Ab konstaterade i sitt utlåtande att den nya gatusträckningen för Malmbågen innebär att den nuvarande lokala distributionstransformatorstationen delvis kommer att ligga på körbanan. Transformatorstationen måste flyttas från sin nuvarande plats innan byggnadsarbetet inleds. I detaljplanen bör man ta ställning till transformatorstationens



16.01.2019

nya placering. Flyttningen av transformatorstationen medför kostnader. Det finns ett kabelskåp för utomhusbelysning i kvartersområdet för flervåningshus längs Malmbågen. Kabelkonstruktionerna på Helen Elnät Ab:s tomt tas ur bruk i anslutning till att belysningsarrangemangen ändras. Uppförandet av en skola kräver att man bygger en ny distributionstransformatorstation. Helen Elnät Ab föreslår att tomtens et-beteckning (del av område där apparatur och konstruktioner för samhällsteknisk service får placeras) på plankartan antecknas som outbrutet område för transformatorstationen med detaljplanebeteckning.

HRT konstaterade i sitt utlåtande att förändringarna i omgivningen kring Fallkulla gård väl stöder genomförandet av de viktigaste målsättningarna i trafiksystemplanen för Helsingforsregionen HLJ 2015. Malmbågens cykelfiler, som föreslås i trafikplanen, gör det smidigare att sig fram på cykel och gör cykelbanorna mera lättillgängliga.

HRM konstaterar i sitt utlåtande att planändringen enligt planbeskrivningen inte föranleder att man anlägger ny vattenförsörjning eller att vattenledningar flyttas.

Stadsmuseet konstaterar att Fallkullas betydelse som rekreationsområde och kulturlandskap understryks ytterligare i och med att Malms flygfält blir bostadsområde. Byggnaderna, ängarna, åkrarna, skogskullarna och landskapen som har hållits öppna är väsentliga drag med tanke på områdets karaktär och bör värnas och bevaras. Dessa värden och bevarandet av dem bör säkerställas i detaljplaneändringen.

Räddningsnämnden konstaterade i sitt utlåtande att man i den fortsatta planeringen bör sörja för att det på området finns tillräcklig tillgång på släckningsvatten enligt gällande planeringsanvisningar. I den fortsatta beredningen bör man beakta att det ska finnas noggranna trafikarrangemang för räddningsvägar och lyftplatser vid de körbanor och gång- och cykelleder som omger byggnaderna och på gårdsområdena.

Helen Ab meddelade att det inte har någonting att yttra i frågan.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och genmälena till utlåtandena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 4).

Kostnader

Detaljpanelösningen medför följande kostnader för staden, exklusive mervärdesskatt:

Grundberedning, cirka	14 miljoner euro
Gator och trafikområden, cirka	2 miljoner euro



16.01.2019

Ärende/12

Parker och rekreationsområden, cirka	3 miljoner euro
Offentliga servicebyggnader, cirka	50 miljoner euro
<u>Totalt, cirka</u>	<u>69 miljoner euro</u>

En avsevärd del av kostnaderna för grundberedning medförs av grundförstärkningen av områdena för idrotts- och rekreationstjänster. En annan betydande andel av kostnaderna för grundberedning utgörs av grundförstärkningen av kvarterksområdenas gårdar. Grundberedningskostnaderna innefattar en reservering för förstärkning av Dikesrensarens dagvattensfåra genom stabilisering av jordmassan. Kostnadsberäkningen för grundberedningen innefattar också grundförstärkning av gatuområdena.

Vad gäller de offentliga servicebyggnaderna är kostnadskalkylen riktig, och den preciseras då man gör ritningar för objekten.

Delar av den samhällstekniska servicen medför också kostnader, som totalt beräknas uppgå till ca 0,5 miljoner euro. Innehavaren av nätverket är den som primärt står för dessa kostnader.

Staden kommer att erhålla inkomster från försäljning eller uthyrning av byggrätt. Värdet av bostadsbyggrätten kan anses vara ungefär 1,1–1,7 miljoner euro.

Detaljplaneområdets investeringar betjänar på lång sikt en betydande del av Malms flygfältsområde som ska byggas ut liksom också den existerande stadsstrukturen i det omkringliggande området. Det är möjligt att genomföra utbyggnaden av området stegvis, vilket innebär att också kostnaderna uppstår långsiktigt.

Ändringar i detaljplanen

Det som ingår i utlåtandena och anmärkningarna har beaktats i ändamålsenliga delar med hänsyn till detaljplanemålen. I förslaget till detaljplan har det gjorts ändringar för vilka det redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens näst sista kapitel (bilaga 2).

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Avslutningsvis

Det har utarbetats en trafikplan (ritning nummer 6773, bilaga 3) i anslutning till planlösningen. Enligt den ska Malmbågens sträckning ändras i enlighet med principerna i dispositionsplanen för Malms flygfält, och Pingststråket ska delvis ändras till en lokal återvändsgata.



16.01.2019

Ärende/12

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsmiljönämndens justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12479 kartta, päivätty 21.11.2017, muutettu 28.8.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12479 selostus, päivätty 21.11.2017, muutettu 28.8.2018, päivitetty Kylk:n 28.8.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma nro 6773, päivätty 21.11.2017, muutettu 28.8.2018
- 4 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017, täydennetty 28.8.2018 ja asukastilaisuuden muistio 18.1.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Tehdyt muutokset

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva
- 4 Kuvaliite suojelukohteista
- 5 Tilastotiedot

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentrallan i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom



16.01.2019

Ärende/12

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Detaljplaneläggning
Stadsmuseet
Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 814

HEL 2016-013170 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 38. kaupunginosan (Malmi, Malmin lentokenttä) kortteileita 38140 ja 38338, yleiseen ulkoilukäyttöön varattua retkeilyaluetta, yleistä pysäköintialuetta, sekä puisto-, lähivirkistys-, lentokenttä- ja katualueita, 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila) korttelin 39313 tonttia 1, istutettavaa puistoaluetta sekä puisto- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 38343-38344) asemakaavan muutoksen 21.11.2017 päivätyn ja 28.8.2018 muutetun piirustuksen numero 12479 mukaisesti ja asemakaava selostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 28.08.2018 § 404

HEL 2016-013170 T 10 03 03

Hankennumero 4844_4, 4844_12

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 21.11.2017 päivätyn ja 28.8.2018 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12479 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Malmin lentokenttä) kortteileita



16.01.2019

Ärende/12

38140 ja 38338, yleiseen ulkoilukäyttöön varattua retkeilyaluetta, yleistä pysäköintialuetta, sekä puisto-, lähivirkistys-, lentokenttä- ja katualuetta, 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila) korttelin 39313 tonttia 1, istutettavaa puistoaluetta sekä puisto- ja katualuetta (muodostuvat uudet korttelit 38342-38344).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

21.11.2017 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Hakala, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 21.12.2017

HEL 2016-013170 T 10 03 03

Kaupunginmuseo tarkastelee asemakaavanmuutosta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.



Fallkullan maatilakokonaisuus muodostuu maatalousrakennusten ja asuinrakennusten pihapiireistä, aidatuista laitumista, lähipeltoista sekä näitä ympäröivistä laajemmista peltoaukeista. Fallkullan tila on osa Lon-ginojan jokilaakson maisemakokonaisuutta. Tila ympäristöineen on arvokasta kulttuurimaisemaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä.

Fallkullan merkitys virkistysalueena ja kulttuurimaisemana tulee entistään korostumaan, kun Malmin lentokentän alue muutetaan asuinalueeksi. Rakennukset, niityt, pellot, metsäkumpareet, avoimena säilyneet maisematilat ovat vaalittavia ja säilytettäviä, alueen ominaisuutensa kannalta keskeisiä tekijöitä. Nämä arvot ja säilyminen tulee asemakaavan muutoksessa varmistaa. Kotieläintiloiminnan jatkamisen turvaaminen tukee myös suojelutavoitteita.

Asemakaavaehdotuksessa päärakennusta ympäröivä Fallkullanpuisto on merkitty / s suojelumerkinnällä, samoin kuin kotieläintilan välitön ympäristö. Fallkullan peltoalue on merkitty MA/s merkinnällä, kulttuurimaiseman kannalta arvokkaana ja avoimen säilytettävänä alueena. Kaupunginmuseo pitää edellä mainittuja riittävinä kulttuurimaiseman vaalimisen näkökulmasta.

Kaupunginmuseo esitti asemakaavan osallistumis- ja arviointivaiheessa, että suojelun piiriin tulee ottaa myös maatalouskeskukseen liittyvät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset. Näin ei ole kaavaehdotuksessa kuitenkaan tehty, ainoastaan Fallkullan kartanorakennus, putarhurin talo ja tilakeskuksen voudin talo ovat merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi. Kaupunginmuseo edellyttää, Fallkullan tilan historiaan kuuluvien työväen asuinrakennusten ja nykyisen kotieläintalon säilyminen turvataan niin ikään suojelumääräyksiin.

Kaupunginmuseo edellyttää, että suojelumääräyksiä täydennetään kaupunginmuseon esittämällä tavalla.

Lisätiedot

Sari Saresto, kulttuuriympäristöpäällikkö, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 12.12.2017 § 46

HEL 2016-013170 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon koskien Fallkullan tilan (Fallkullantie 1) asemakaavan muutosehdotusta nro 12479:



16.01.2019

Jatkosuunnittelussa on huolehdittava alueella riittävän sammutusveden saannista voimassa olevien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Jatkosuunnittelussa tulee myös huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt rakennuksia ympäröivillä ajo- ja kevyenliikenteen väylillä sekä piha-alueilla.

Ennestään rakentamattomalle kaava-alueelle on suunniteltu rakennettavan useita uusia rakennuksia, kuten koulu, päiväkotia, palvelurakennus sekä asuinrakennus.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 23.10.2017 § 45

HEL 2016-013170 T 10 03 03

Hankennumero 4844_4

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12479 pohjakartan kaupunginosissa 34 Malmi ja 39 Tapaninkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12479
Kaupunginosa: 38 Malmi, 39 Tapaninkylä
Kartoituksen työnumero: 34/2017
Pohjakartta valmistunut: 27.9.2017
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



16.01.2019

Ärende/12

asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 23.08.2017 § 6

HEL 2016-013170 T 10 03 03

Nimistötoimikunta päätti esittää Fallkullassa Malmin lentokentän osaluueella sijaitsevalle, Fallkullan kotieläintilalle johtavalle ajoyhteydelle nimeä

Kotieläimentie–Husdjursvägen
(katu)

Perustelu: Vuonna 1989 toimintansa aloittaneen Fallkullan kotieläintilan mukaan.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 23.1.2017

HEL 2016-013170 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistöviraston tonttiosasto antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Fallkullan tilaa koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1271-66/16 seuraavan lausunnon:

Tonttiosasto pitää Fallkullan tilaa koskevia kehittämisperiaatteita pääosin hyvinä. Fallkullan tilaa reunustavan nykyisen Malminkaaren katulinjauksen muuttamista tulisi kuitenkin harkita. Olemassa olevan ajoyhteyden muuttaminen puistoalueeksi sekä uuden katulinjauksen toteuttaminen aiheuttaa merkittäviä infrastruktuurikustannuksia, joiden kattaminen kaavoitettavan rakennusoikeuden määrästä on epätodennäköistä. Malminkaaren uusi katulinjaus tulisi myös vaikuttamaan Malmin lento-



16.01.2019

kentän alueen katulinjauksiin, mikä osaltaan sitoisi liialti alueen myöhempää suunnittelua ja toteutusta.

Tonttiosasto pyytää kaupunkisuunnitteluvirastoa tarkastelemaan olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä asemakaavan muutoksen suunnittelun lähtökohtana tarkoituksenmukaisella ja taloudellisella tavalla. Tonttiosaston näkemyksen mukaan nykyisen katulinjauksen säilyttäminen olisi tarkoituksenmukaista myös Malmin lentokenttäalueen maankäytön suunnittelun, kehittämisen ja toteuttamisen kannalta. Tonttiosaston näkemyksen mukaan pienimuotoinen rakentaminen Malminkaaren eteläpuolelle olisi mahdollista toteuttaa myös nykyisillä katulinjauksilla.

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 23.1.2017

HEL 2016-013170 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1271-00/16. Määräaika on 23.1.2017.

Asemakaavan muutos koskee Fallkullan tilaa ja sen lähiympäristön katu-, puisto-, virkistys- ja tonttialueita. Kaavamuutoksessa varaudutaan virkistyskäytön lisääntymiseen. Alueelle suunnitellaan muun muassa koulua, kahta päiväkotia, liikuntapuistoa ja leikkipuistoa. Malminkaaren linjaus muuttuu. Fallkullan tilan toimintojen ja nuorisotoiminnan jatkuminen sekä tilakokonaisuuden kulttuurihistoriallisten- ja luontoarvojen säilyminen ovat kaavamuutoksen lähtökohtia. Sunnuntaipalstojen pientaloalueen pohjoispuolelle suunnitellaan uutta asumista noin 250 asukkaalle.

Longinojan kaupunkipuro on yksi alueen tärkeimmistä luonto- ja virkistysarvokohteista. Longinojan läheisyyteen sijoituvilla palveluilla tulee varata riittävät suojaetäisyydet. Malmin kohdalla on käytetty noin 10 metrin suojaetäisyyttä. On hyvä, että alustavassa suunnitelmassa eri toiminnot, muun muassa viljelypalstat, on sijoitettu Longinojaa reunustavien ulkoilureittien taakse.

Koulutontin eteläpuoleiselle pelto- ja niittyalueelle on hahmoteltu avouoma ja painanne hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen. Alue soveltuu tarkoitukseen hyvin. Niittymäisessä ympäristössä on mahdollista to-



teuttaa tarvittavat tulva-aluevaraukset, jos niille jätetään kaavoitusvaiheessa riittävästi tilaa. Kaavamuutosalueen hulevesien johtaminen, muutostarpeet nykyisiin uomiin ja vaikutukset Longinojaan tulee tarkastella laajempuna kokonaisuutena Longinojan valuma-alueella. Nykyisten peltoalueiden kehittäminen niittymäisiksi on mahdollista.

Hulevesien hallinta tulee ottaa huomioon heti rakentamisvaiheen alussa. Jo esirakentaminen lisää kiintoaineksen kulkeutumaa, mikä on Longinojan eliöstölle haitallista. Malmin lentokenttäalueen hule- ja pohjavesiselvityksessä (kaupunkisuunnitteluvirasto, 2015) on ehdotettu toimenpiteitä ja periaatteita rakentamisaikaisen hulevesien hallintaan. Rakentamisaikaiset toimenpiteet vaativat vielä lisäselvityksiä muun muassa ajoituksesta asemakaavojen muun rakentamisen kanssa. Projekti-alueella tulee varautua etupainotteisesti hulevesien laadukkaaseen hallintaan ja niihin liittyviin kustannuksiin.

Kaikki yleisten alueiden toiminnot on hyvä hahmotella summittaisille paikoilleen jo asemakaavavaiheessa. Esimerkiksi asutuksesta riittävät etäisyydet täyttävän koira-aitauksen sijainnin löytäminen valmiissa kaupunkirakenteessa on haastavaa. Kun toimitoja katsotaan kokonaisuksina, eri käyttötarkoituksia palvelevan reitistön ja toisaalta erilaisten ekologisten verkostojen säilyttäminen ja kehittäminen helpottuvat.

Leikkipuistotoimintojen sijoittaminen suunnittelualueen pohjoisosaan täydentää koillisen alueen olemassa olevaa leikkipalveluverkostoa. Leikkitoiminta voi tarvittaessa sijaita myös korttelialueella. Koulun ja päiväkodin piha-alueelle sijoittuville leikkitoiminnoille sekä liikuntapalveluille tulee varata riittävä tila tonttialueilta, jotta yleiset leikkipalvelut jäävät kaupunkilaisten vapaaseen käyttöön myös päiväaikaan. Suunnittelualueen eteläreunaan sijoittuvan Ojanvarsipuiston leikkivälineiden kunnostusta suunnitellaan lähivuosille. Suunnittelualueella on jo kaksi rakennusviraston vastuulla olevaa kenttäaluetta, joista toista jäädytetään mahdollisuuksien mukaan talvikausina.

Fallkullan tilakokonaisuuden ja kartanoympäristön kehittäminen yleisenä alueena on hyvä lähtökohta. Fallkullan kartanoympäristön suunnittelussa tulee hyödyntää vuoden 2016 lopussa valmistunutta Fallkullan kasvillisuusinventointityötä ja parhaillaan rakennusvirastossa käynnissä olevaa kartanopuistojen linjaustyötä. Alueen arvokkain kasvillisuus on kartanonmäellä. Vanhat puukujanteet ja -rivit ovat olennainen osa alueen historiaa. Malminkaaren varren maavalli puustoineen ja Longinojanvarren kasvillisuus muodostavat Fallkullan tilan ympäristöön suojaiset rajat. Kaavamuutoksessa tulee huomioida toisaalta avoimen maisematilan säilyminen ja toisaalta vanhan tilakokonaisuuden rajautuminen uuteen rakennettavaan kaupunkiympäristöön.



16.01.2019

Autoliikenne ja nopea pyöräily tulee ohjata pääsääntöisesti alueen reunoille ja jättää Longinojanvarren ja tilakokonaisuuden ympäristön reitistö rauhallisen jalankulun, pyöräilyn ja ulkoilun reiteiksi. Hiihtolatu on mahdollista toteuttaa omalla, erillisellä reitillään, joka voi lumettomaan aikaan toimi muussa ulkoilukäytössä. Alueelle suunniteltujen uusien rakennusten sijoittelussa tulee kiinnittää huomiota huolto- ja saattoliikenteeseen sekä niiden risteämiseen ulkoilureittien ja muiden toimintojen kanssa.

Kaavamuutoksen yhteydessä kannattaa tutkia mahdollisuutta nostaa Malminkaari sillalle ja johtaa Longinoja ja ulkoilureitistö hiihtolatuineen Malminkaaren ali. Nykyinen Malminkaaren alittava rumpu kaipaa joka tapauksessa uusimista lähivuosina.

Fallkullan tilan ja nuorisotoiminnan kehittäminen ja säilyminen ovat hyviä lähtökohtia suunnittelulle. Alueen nykyinen pysäköintikapasiteetti on todettu riittämättömäksi erityisesti tapahtumien aikaan. Pysäköintimahdollisuuksiin ja eri toimintojen yhteispysäköintiin tulee kiinnittää suunnittelussa huomiota. Laitumien on hyvä sijoittua mahdollisimman lähelle tilatoimintoja, jotta laitumille on tilan pihapiiristä näköyhteys. Turvallinen ratsastusreitti tulee olla hieman erillään muista ulkoilureiteistä, erityisesti pyöräilystä ja koira-aitauksesta.

Alueen uusien toimintojen alle jää jonkun verran hyväkasvuista puustoa muun muassa Malminkaaren uuden linjauksen sekä suunnittelualueen eteläosaan suunnitellun uuden päiväkodin ja pysäköintialueen kohdilla.

Lisätiedot

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Nuorisoasiainkeskus 20.1.2017

HEL 2016-013170 T 10 03 03

Fallkullan kotieläintila on Helsingin kaupungin nuorisoasiainkeskuksen toimipaikka, jossa nuorisotyötä tehdään kotieläinten avulla. Fallkulla jakaa maatalouteen liittyvää osaamista nuorille, tarjoaa ammatillista kokemusta oppilaitosharjoittelijoille ja kesätyöntekijöille sekä tutustuttaa kävijöitä suomalaisiin kotieläimiin, perinteisiin ja nykypäivään. Tilalla on hevosia, lehmiä, vuohia, lampaista, kanoja, ankoja, sikoja ja kaneja. Myös ympäristökasvatus liittyy keskeisesti kotieläintilan kasvatustee-



moihin. Kotieläintila palvelee nuorisotyön ohella koko pääkaupunki-seutua tarjoamalla retkikohteen erityisesti perheille.

Fallkullan kotieläintila valmistui nykyiseen käyttöönsä toukokuussa 1989. Tilan kokonaiskäyntimäärä vuonna 2016 oli noin 80 000. Luku on nuorisoasiainkeskuksen toimipaikkojen korkein. Näistä nuorten osuus oli 18 000 sekä lasten ja aikuisten 62 000 käyntikertaa. Fallkullan kotieläintilalla työskentelee seitsemän päätoimista nuoriso-ohjaajaa ja työnjohtaja. Lisäksi kotieläintila tarjosi viime vuoden aikana 60 nuorelle työelämäkokemuksen. Suomessa Fallkullan tyyppinen julkisen palvelun nuorten toimintakeskus tässä mittaluokassa on ainutlaatuinen.

Nuorisoasiainkeskus haluaa antaa palautetta ja esittää seuraavia vaihtoehtoisia ratkaisuja asemakaavaluonnokseen:

- Uuden päiväkotirakennuksen sijoittaminen kotieläintilan tontille. Kaavaluonnoksessa määritelty sijainti vaikuttaa merkittävästi kotieläintilan keskeisiin toimintoihin. Päiväkotirakennus katkaisee pihalueen kahteen osaan ja peittää samalla keskeisen osan kesällä käytössä olevasta lehmien laidunalueesta. Lisäksi kesäaikaan ohjaajat yöpyvät nuorten kesäleirien kanssa juuri kyseisellä pellolla yhdessä lehmien kanssa. Lisäksi tällä pellolla voidaan nuorten leirien kanssa rakentaa majoja ja viettää leirielämää. Malminkaarelta täytyy päästä suurilla kuorma-autoilla tilan päärakennukselle ja navetan viereen. Kyse on pääosin jäte- ja loka-autoista ja teurastamon kuljetusautoista.
 - Ehdotus: Jos kotieläintilan alueelle on tarpeen rakentaa uusi päiväkoti, on sen luonnollisempi sijoituspaikka ehdotetun liikerakennuksen pohjoispuolella tai vaihtoehtoisesti liikerakennuksen paikalle osittain nykyisen palstaviljelyalueen päällä. Samalla voitaneen tutkia lähellä sijaitsevan pk Saniaisen palvelukykyä ja mahdollista laajentamista.
- Malminkaaren uusi linjaus ja uusien asuinkortteleiden rakentaminen. Kadun nykyistä tiukempi linjaus pienentää kotieläintilan käytössä olevaa laidunaluetta ja pysäköintialuetta, josta kohdassa 3 on tarkempaa kuvausta. Lisäksi ehdotuksen mukainen uusien asuintalojen sijainti varsin lähellä lehmien laidunta saattaa tuottaa kaupunkialueella yllättäviä seurauksia. Millaista riskiä syntyy uuden asutuksen ja tilan välisen etäisyyden merkittävästä kaventumisesta; tuottaako asuinkortteleiden läheisyys asukkaiden valituksia eläinten ja kotieläintilan aiheuttamista äänistä, hajuista ja kärpäsisistä?
- Pysäköintialueen siirtäminen ja pienentäminen. Pysäköintialue on tälläkin hetkellä liian pieni erityisesti loma-aikoina ja sunnuntaisin, jolloin tilalla vierailee runsaasti perheitä. Jos päiväkoti rakennetaan kotieläintilan alueelle, tarvitaan sille mahdollisesti oma pysäköintialue aamun ja iltapäivän saattoliikennettä varten. Liikenteen lisäänty-



misellä on myös vaikutusta lasten ja nuorten turvallisuuteen alueella, joka nyt on varattu nuorten toimintaan.

- Eläinten laidunalueiden pienentäminen. Kotieläintilan suuret eläimet, hevoset ja lehmät, tarvitsevat laidunalueet läheltä tilan rakennuksia ja navettaa. Lehmien paras laidunalue on suunnitellun päiväkodin paikalla. Hevosten laidun on nyt tilan pohjoispuolella, missä sen toivotaan olevan jatkossakin jokseenkin nykyisessä laajuudessa. Näille alueille eläinten kävelyttäminen sujuu muuta tilan toimintaa hankaloittamatta ja turvallisesti. Fallkulla tarvitsee tilan lähiympäristöstä riittävästi laidunmaita, jotta saadaan aikaiseksi laidunkierro siten, että laitumet ovat vuorollaan tyhjänä eläimistä sisäloisten ehkäisemiseksi. Lisäksi laitumia täytyy muutamien vuosien välein kyntää ja kylvää, jolloin eläimet eivät voi laiduntaa niillä sillä kasvukaudella. Samalla päiväkodille varattu tontin osa vaikuttaa kotieläintilan huoltoliikenteeseen.
- Uuden huoltorakennuksen toteuttaminen. Kotieläintilalle tarvitaan uusi huolto- tai palvelurakennus tilan suuren asiakasmäärän tarkoituksenmukaisten palvelujen järjestämiseksi. Huoltorakennukseen voidaan sijoittaa asiakas-wc:t, asiakaspäätteet ja muut päivittäisen huollon toiminnot. Tämä palvelee erityisesti alueen asukkaiden virkistystoimintaa ja lisää alueen toimivuutta kaiken ikäisten ihmisten kohtaamis- ja virkistyspaikkana.
- Nykyisten ulkorakennusten siirtäminen kotieläintilan käyttöön. Ulkorakennukset tarvitaan tilan käyttöön siten, että suurempi rakennus toimii vierailijaryhmien tauko- ja ruokailutilana. Tällaista sisätilaa ei nykyisissä rakennuksissa ole lainkaan. Pienempi pihan ulkorakennuksista voidaan ottaa hevostoiminnan käyttöön muun muassa hevosten huoltamiseen ja satuloiden ja muiden tarvikkeiden varastotilaksi. Tämä lisäisi myös turvallisuutta, erityisesti silloin kun alueella on paljon kävijöitä.
- Fallkullan kartanorakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen. Nykyisin asuinkäytössä olevan kartanon muuttaminen julkisen tai yksityisen palvelutoiminnan käyttöön lisäisi sekä alueella liikkuvien ihmisten että autojen määrää merkittävästi. Tästä aiheutuu turvallisuusriskejä kotieläintilan alueella toimiville ja sen kautta kulkeville lapsille ja nuorille. Myös tilan eläimille lisääntyvä liikenne tuottaa rauhattomampaa elinympäristöä. Tällä hetkellä kaikki tilan ympäristössä olevat asuinrakennukset ovat Staran hallinnoimia. Fallkullan kotieläintilan henkilökuntaa ei asu tilan läheisyydessä.

Nuorisoasiainkeskuksen näkemyksen mukaan nykyiset kotieläintilan olosuhteet antavat varsin turvallisen ympäristön eläimille ja nuorisotyölle. Asemakaavaehdotukseen sisältyvät lukuisat muutokset kaventaisivat merkittävästi kotieläintilan mahdollisuuksia toimia tarkoituksenmukaisilla tavoilla ja rajaisivat tilan toiminnan kehittämisen mahdollisu-



16.01.2019

uksia. Nuorisoasiainkeskus pitää myönteisenä koko Fallkullan alueen kehittämistä asemakaavaa muuttamalla vastaamaan tulevaisuuden tarpeita ja kasvavaa asukasmäärää. Nuorisoasiainkeskuksen ehdottamilla muutoksilla Fallkullan kotieläntilan ja kartanon alueesta voidaan tehdä nykyistä toimivampi ja tulevaan kaupunkiympäristöön luontevasti soveltuva kokonaisuus.

Alueen suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon se seikka, että Fallkullan kotieläintila on lähtökohtaisesti oikea maatila ja tarvitsee toimiakseen riittävästi väljyyttä ja työtilaa ympärilleen. Maatilan arkeen kuuluvat työtehtävät, kuten eläinten vienti laitumelle tai erilaisten työkoneiden käyttö, tuovat alueelle ääntä ja liikettä, hajuja ja liikennettä, jotka eivät kaikille tämän päivän ihmisille ole tuttuja. Pihapiirissä ja laitumien lähistöllä olevat, kenties käyttämättömiltä näyttävät alueet voivat olla hyvin tarpeellisia toiminnan kannalta, kuten aiemmin mainittu lehmien kesälaidun. Ne toimivat myös luonnollisina vihervyöhykkeinä Fallkullan kotieläntilan ja muun ympäristön välillä.

Fallkullan kotieläintila on tuonut lähes 30 vuoden ajan kaupunkilaisten arkeen elämän perustapahtumia ja palan luontoa. Ihmiset kokevat eläinten seuran jonkinlaisena paluuna perinteisten perustoimintojen äärelle. On arvokasta, että pääkaupunkiseudun asukkailla on tällainen keidas keskellä kaupunkia ja että sillä on tulevaisuudessakin hyvät edellytykset toimia kaupunkilaisten hyväksi tasapainoisessa maalaismaisessa ympäristössä. Aluetta kehitettäessä olisi kaikille osallisille hyödyllistä toimia kiinteässä monitoimijaisessa yhteistyössä.

Lisätiedot

Martti Poteri, toiminnanjohtaja, puhelin: 310 71687
martti.poteri(a)hel.fi

Laura Paunonen, työnjohtaja, puhelin: 310 89096
laura.paunonen(a)hel.fi

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 17.1.2017

HEL 2016-013170 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 8.12.2016

Kaupunginmuseo tarkastelee asemakaavanmuutosta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käy ilmi seuraavaa: Fallkullan tilan alueelle laaditaan asemakaavaa, jolla mahdollistetaan kotieläintilan ja nuorisotoiminnan jatkuminen sekä virkistyskäytön lisääntyminen alueella. Alueelle suunnitellaan koulua, 1–2 päiväkotia, leikkipuistoa ja liikuntapuistoa. Alueen eteläreunaan on tarkoitus rakentaa asumista.

Tavoitteena on säilyttää Fallkullan tilakokonaisuuden luonto- ja kulttuuriarvot, tukea sen nykyistä käyttöä ja mahdollistaa alueen kehittyminen ympäröivien alueiden maankäytön muuttuessa. Aluetta kehitetään virkistykseen, opetuksen, urheilun ja kulttuurin monipuoliseen käyttöön kulttuuriympäristön suojelutavoitteet huomioiden. Alueen suojelumääräykset tarkistetaan asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Malminkaaren pohjoispuolelle on tarkoitus varata tilaa palvelujen ja hallinnon aluetta varten. Suunnittelualueella tutkitaan mahdollisuuksia muuttaa nykyisin peltoviljelyssä olevaa alaa virkistys- tai laidunkäyttöön. Nykyiset laidun- ja viljelykäytössä olevat alueet on tarkoitus säilyttää maisemallisesti avoimina. Tarkoituksena on myös selvittää mahdollisuuksia laajentaa viljelypalsta-alueita ja etsiä koira-aitaukselle uusi paikka kaava-alueelta.

Kaupunginmuseon kannanotto:

Fallkullan maatilakokonaisuus muodostuu maatalousrakennusten ja asuinrakennusten pihapiireistä, aidatuista laitumista, lähipeltoista sekä näitä ympäröivistä laajemmista peltoaukeista. Fallkullan tila on osa Lon-ginojan jokilaakson maisemakokonaisuutta. Tila ympäristöineen on arvokasta kulttuurimaisemaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaupunginmuseo korostaa, että Fallkullan merkitys virkistysalueena ja kulttuurimaisemana tulee entisestään korostumaan, kun Malmin lentokentän alue muutetaan asuinalueeksi. Rakennukset, niityt, pellot, metsäkumpareet, avoimena säilyneet maisematilat ovat vaalittavia ja säilytettäviä, alueen ominaisuuteen kannalta keskeisiä tekijöitä. Nämä arvot ja niiden säilyminen tulee asemakaavan muutoksessa varmistaa.

Fallkullan tilan ympäristöhistoriallinen selvitys on valmistunut 2016. Sen avulla voi määritellä myös alueeseen ja siellä oleviin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin liittyviä suojelutavoitteita. Suojelun piiriin tulee ottaa myös maatalouskeskukseen liittyvät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset. Avoimena säilytettävä pelto-/laidun-/ niittyalueet tulee merkitä / s merkinnällä, niin että ne jatkossakin säilyvät avoimina. Uudet rakentamispaikat tulee valita siten, että niistä tulee uusi luonteva paikkaansa sopiva kerrostuma arvokkaassa kulttuuriympäristössä.

Lisätiedot



16.01.2019

Ärende/12

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 29.12.2016

HEL 2016-013170 T 10 03 03

Suunnittelualue sijoittuu pääosin viljelykäytössä olevalle savikolle, jossa maanpinnan korkeus on noin +15,0...+16,0. Savikerroksen paksuus on suurimmillaan alueen pohjoisosissa noin 9...12 m ja kairaukset tällä alueella ovat ulottuneet noin 11...20 m syvyyteen maanpinnasta. Vastaavasti alueen keski- ja eteläosissa savikerroksen paksuus on noin 0...9 m ja kairaukset ovat ulottuneet noin 3...11 m syvyyteen. Savikoiden lisäksi alueen keski- ja eteläosiin sijoittuvat paikalliset moreenimuodostumat, joissa maanpinta kohoaa noin tasolle +17...+26.

Alueen pohjoisosissa sekä alueen eteläpuolella vuosina 2015 ja 2016 tehtyjen mittausten mukaan pohjaveden painetaso sijoittuu noin 0...0,7 m syvyydelle maanpinnasta.

Pohjaolosuhteiltaan ja rakennettavuudeltaan suunnittelualan pohjoisosa vastaa 2000-luvulla toteutetun Fallkullan alueen olosuhteita. Rakennukset voidaan perustaa pääosin teräsbetonisin lyöntipaaluin. Piha- ja katualueiden pohjanvahvistusmenetelmäksi soveltuu esim. syvästabilointi. Arvioidut paalupituudet vastaavat likimäärin kairaus- ja syvästabilointipilareiden pituus on likimäärin sama kuin saven paksuus (n. 9...12 m). Suunnittelualan keski- ja eteläosissa paalu- ja stabilointipituudet ovat vastaavasti pienempiä. Nykyinen rakennuskanta sijoittuu moreenivyöhykkeille.

Lisätiedot

Markku Savolainen, vs. geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 71368
markku.savolainen(a)hel.fi