



§ 404

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Fallkullan tilan (Fallkullantie 1) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12479)

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 muutosehdotuksen nro 12479 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Malmin lentokenttä) kortteleita 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.

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne kirjeen lähittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Fallkullan tilan aluetta ja sen lähiympäristöä, joka sijaitsee Malminkaaren, Longinojan ja Tasankotien rajaamalla alueella.

Kaavaratkaisussa varaudutaan Malmin lentokentän alueen rakentamiseen ja uuden rakenteen vaatiman palveluverkon toteuttamiseen sekä alueen nykyisten toimintojen jatkumiseen alueella.



Tavoitteena on säilyttää 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.

Alueelle on suunniteltu nykyisten toimintojen lisäksi uusi koulu ja päiväkotikoti sekä nykyisen päiväkodin laajennus, liikuntapuisto ja leikkikenttä. Lisäksi kaava-alueelle on suunniteltu yksi asuinkerrostalo ja yksi palvelurakennus sekä kaksi pientä huoltorakennusta. Malminkaaren linjausta on muutettu vastaamaan alueen kaavarungon suunnittelutavoitteita. Puistoalueella varaudutaan hulevesiratkaisuun, joka huomioi lentokentän alueen uuden rakenteen sekä Longinojan suojelun aiheuttamat reunaehdot. Alueen kerrosala kasvaa yhteensä 19 200 k-m², josta asuinkerrosalaa on 2 800 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6773), jonka mukaan Malminkaaren linjausta muutetaan Malmin lentokentän alueen kaavarungon periaatteiden mukaiseksi ja Helluntairaitti muutetaan osittain päättyväksi tonttikaduksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen palvelutarjonta monipuolistuu.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Yleiskaava 2002:n mukainen. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Falkullan tila on osa Malmin lentokentän ympäristöä. Vanha tilakeskus on maatilakokonaisuus, joka muodostuu maatalousrakennusten ja asuinrakennusten pihapiireistä, aidatuista laitumista, lähipeltoista sekä näitä ympäröivistä laajemmista peltoaukeista. Falkullan tila on osa Longinojan jokilaakson maisemakokonaisuutta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964–2000.

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:



Esirakentaminen	14 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	2 milj. euroa
Puistot ja virkistysalueet	3 milj. euroa
Julkiset palvelurakennukset	50 milj. euroa
Yhteensä	65–70 milj. euroa

Huomattava osa esirakentamisen kustannuksista aiheutuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen pohjanvahvistuksista. Toinen merkittävä esirakentamiskustannusten osuus muodostuu korttelialueiden pihojen pohjanvahvistuksesta. Ojanvarsi- ja puiston hulevesiuomaan on esirakentamiskustannuksissa varauduttu olettaen uoman vahvistettavaksi massastabiloinnilla. Esirakentamisen kustannusarvio sisältää myös katualueille tehtävät pohjanvahvistukset.

Julkisten palvelurakennusten kustannus on suuntaa antava ja täsmenyy kohteiden suunnittelun myötä.

Lisäksi aiheutuu kustannuksia uuden yhdyskuntateknisen huollon osista, joiden kokonaiskustannuksiksi on arvioitu noin 0,5 miljoonaa euroa. Näistä kustannuksista lähtökohtaisesti vastaa verkonhaltija.

Kaupungille kohdistuu tuloja kaavoitetun rakennusoikeuden myymisestä tai vuokraamisesta. Asuinrakennusoikeuden arvona voidaan pitää noin 1,1–1,7 miljoonaa euroa.

Asemakaava-alueen investoinnit palvelevat pitkällä tähtäimellä huomattavaa osaa rakentuvan Malmin lentokenttäaluetta sekä aluetta ympäröivää nykyistä kaupunkirakennetta. Alueen toteuttaminen on mahdollista vaiheittain, jolloin myös kustannukset syntyvät pitkällä aikavälillä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.12.2017–22.1.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 21.11.2017 ja lautakunta päätti 21.11.2017 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 21 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa ja kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat asuin-kerrostalojen kortteliin 38342, Fallkullan ja lentokenttärakennusten väliin puistoakseliin, Fallkullan pysäköintialueeseen, Malminkaaren uuteen linjaukseen, Maaperän rakennettavuuteen, suojelukysymyksiin, päiväkodin sijoitukseen, lentokentän alueeseen, RKY-alueen rajaukseen, asemakaavan sisältövaatimukseen ja vuorovaikutukseen.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muuntamoiden merkitsemiseen kaavakarttaan ja suojelumerkintöihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kaupunginmuseo
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- pelastuslautakunta

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

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



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12479 kartta, päivätty 21.11.2017, muutettu 28.8.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12479 selostus, päivätty 21.11.2017, muutettu 28.8.2018
- 5 Liikennesuunnitelma nro 6773, päivätty 21.11.2017, muutettu 28.8.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017, täydennetty 28.8.2018 ja asukastilaisuuden muistio 18.1.2017
- 9 Kuvaliite suojelukohteista
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne kirjeen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén