

## FALLKULLAN TILA

38. KAUPUNGINOSA MALMI, MALMIN LENTOKENTTÄ

39. KAUPUNGINOSA TAPANINKYLÄ, TAPANILA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12479 SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12479  
PÄIVÄTTY 21.11.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
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)

Kaavan nimi:  
Fallkullan tila/Fallkulla gård

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 1.12.2016  
Kaupunkiympäristölautakunta: 21.11.2017  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 15.12.2017–22.1.2018  
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 28.8.2018  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Malminkaaren, Longinojan ja Tasankotien rajaa-  
malla alueella.

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Tuomas Hakala, tiimipäällikkö

**Kaavapiirtäminen:** Katja Raevuori, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Topi Vuorio, liikenneinsinööri

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:** Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, Anni Tirri, maisema-arkkitehti

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat, kaavatalous:** Mikko Juvonen, diplomi-insinööri

**Maaperä ja rakennettavuus:** Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri

**Maaperän pilaantuneisuus:** Kaarina Laakso, diplomi-insinööri

**Yhdyskuntatekninen huolto:** Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri

**Vuorovaikutus:** Maija Mattila, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut)

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	7
Tavoitteet .....	7
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne.....	11
Palvelut .....	12
Esteettömyys.....	13
Luonnonympäristö.....	13
Suojelukohteet .....	15
Yhdyskuntatekninen huolto .....	16
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	17
Ympäristöhäiriöt .....	18
Nimistö .....	19
Vaikutukset.....	20
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	24
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	28
Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle .....	32

---

## LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 6773)
- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Malmin lentokentän alueen kaavarunko
- Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva 1
- Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva 2
- Energiahuolto ja tietoliikenne
- Vesihuolto
- Maaperä
- Kuvaliite suojelukohteista

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
  - Fallkullan tilan ympäristöhistoriallinen selvitys, MA-arkkitehdit, Arkkitehtitoimisto Schulman, 2016
  - Julkiset kartanopuistot ja huvilapuutarhat Helsingissä, kunnostus- ja ylläpito-ohjelma vuosille 2018–2038
  - Malmin lentokentän ja sitä ympäröivien alueiden pesimälinnustoseselvitys 2015, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2015
  - Helsingin kaupunki, nuorisoasiainkeskus, Ympäristömelumittaukset vuonna 2015, Tattarisuon mikroautorata, 4.11.2015, Insinööritoimisto Kari Pesonen Oy
  - Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Malmin lentokenttäalueen hule- ja pohjavesiselvitys, Sito Oy, 2015
  - Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Malmin lentokenttäalueen vesihuolto, hulevedet ja yleistasaus, 2.5.2017, Sito Oy
-

- Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, Malmin lentokenttä-alue, esirakentamissuunnittelu, Destia Oy, 25.9.2017
  - Helsingin kaupunki, ympäristökeskus, Longinojan vedenlaatu ja ekologinen tila, 3/2015
  - Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Rakennettavuusselvitys, Destia Oy, 18.12.2015
  - Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Malmin lentoaseman kaavarungon alue, maaperän pilaantuneisuus ja sen vaikutus maankäyttöön, Ramboll Finland Oy, 11/2016
  - Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö, kaupunkisuunnitteluvirasto, 1.12.2015, täydennetty 29.11.2016
  - Helsingin Malmin lentokentän alueen huomionarvoisten perhoslajien selvityksiä vuonna 2016, Nupponen K., Faunatican raportteja 33/2016
  - Malmin lentokentän lepakkoselvitys 2016, Vasko, V. & Blomberg, A., Faunatican raportteja 39/2016
  - Malmin lentokentän alueen kaavarunko (kslk 29.11.2016)
-

## TIIVISTELMÄ

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 päiväkotikiinteistö 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-m<sup>2</sup>, josta asuiskerrosalaa on 2 800 k-m<sup>2</sup>.

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

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen palvelutarjonta monipuolistuu.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

---



## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kehittää Fallkullan tilan aluetta ja sen lähiympäristöä virkistyksen, opetuksen, urheilun ja kulttuurin monipuoliseen käyttöön kulttuuriympäristön suojelutavoitteet huomioiden.

Kaavaratkaisu säilyttää tilakokonaisuuden luonto- ja kulttuuriarvot, tukee sen nykyistä käyttöä ja mahdollistaa alueen kehittymisen ympäröivien alueiden maankäytön muuttuessa.

Alueelle on suunniteltu nykyisten toimintojen lisäksi uutta koulua ja päiväkotia sekä nykyisen päiväkodin laajennusta, liikuntapuis- toa ja leikkikenttää. Lisäksi kaava-alueelle on suunniteltu yksi asuinkerrostalo ja yksi palvelurakennus sekä kaksi pientä huolto- rakennusta. Malminkaaren linjausta on muutettu vastaamaan alu- een kaavarungon suunnittelutavoitteita.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden to- teutumista siten, että se vahvistaa alueen tunnistettavaa identi- teettiä sekä Helsingin erityispiirteitä sekä mahdollistaa monipuol- lista kulttuuritarjontaa.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 341 894 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa yhteensä 19 200 k-m<sup>2</sup>, josta asuiskerrosalaa on 2 800 k-m<sup>2</sup>.

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

#### **Alueen lähtökohdat ja nykytilanne**

Fallkullan tila on osa Malmin lentokentän ympäristöä. Vanha tila- keskus on maatilakokonaisuus, joka muodostuu maatalousraken- nusten ja asuinrakennusten pihapiireistä, aidatuista laitumista, lä- hipelloista sekä näitä ympäröivistä laajemmista peltoaukeista. Fallkullan tila on osa Longinojan jokilaakson maisemakokonai- suutta.

Fallkullan tila on yksi harvoista Helsingin tiloista, jossa viljely on jatkunut näihin päiviin asti. Alueen eteläosassa toimii nuorisosi- aineskeskuksen ylläpitämä kotieläintila ja nuorisotalo. Tilan päära- kennus ja entiset alustalaisrakennukset sekä ns. voudin talo ovat

---

asuinkäytössä. Tila ympäristöineen on arvokasta kulttuurimaisemaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä.

#### Alueen historiaa

Fallkullan tilan historia ulottuu 1800-luvulle, jolloin se kuului Tapainkylän kartanon maihin. Nykyisen päärakennuksen paikalla oli v.1860 rakennettu metsästysmaja. Rakennuksen pohjoispuolella sijaitsevalla mäellä, ns. Koivumetsässä, oli 1800-luvun alussa kylän kokoontumispaikka ja keinu. Fallkullan nykyinen hahmo on suurimmaksi osaksi peräisin 1900-luvun alusta, jolloin tilan uusi päärakennus (1906) pystytettiin. 1800-luvulta on säilynyt muutamia talousrakennuksia, päärakennukselle johtava tie (nyk. Fallkulantie), Koivumetsä ja tilaa ympäröivät pellot. Fallkulla siirtyi Helsingin kaupungin omistukseen v.1935. Se pysyi edelleen maatilana ja peltojen viljelyä ja karjanhoitoa jatkettiin. Tila avattiin yleisölle 1980-luvun lopulla. Navettaan perustettiin kotieläintarha ja pelloille rakennettiin viljelypalsta-alue.

#### **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)**

Malminkaaren uuden linjauksen ja Vasaratien väliselle alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Alueelle saa rakentaa 3–6-kerroksisen asuinkerrostalon siten, että matalin 3-kerroksinen osa on länsipäässä ja rakennus porrastuu kerroksittain kohti uutta lentokentän alueelle tulevaa rakennetta.

Tontin pysäköintiratkaisu perustuu maantasopysäköintiin, joka sijoittuu Malminkaaren puolelle.

Rakennusmassa suojaa nykyistä Sunnuntaipalstojen rakennuskantaa Malminkaaren liikenteen aiheuttamalta melulta.

#### **Palvelurakennusten korttelialue (P)**

Kaava-alueen lounaiskulmassa Malminkaaren varrella on palvelurakennusten korttelialuetta oleva tontti, jolla saadaan rakentaa korkeintaan 1 000 k-m<sup>2</sup> kokoinen myymälä tai muu vastaava tila korkeintaan kahteen kerrokseen.

#### **Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)**

Fallkullan kotieläintilan lounaispuolelle on kaavaehdotuksessa osoitettu päiväkodin tontti. Tontin rakennusoikeus on 1 500 k-m<sup>2</sup> ja sille saa rakentaa päiväkotirakennuksen korkeintaan kahteen tasoon. Rakennuksen julkisivujen tulee olla puuta.

---

### **Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)**

Nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisen koulun tontin rakennusoikeutta on kasvatettu ja tonttia on jonkin verran laajennettu eteläreunasta. Tontin rakennusoikeus on kaavaehdotuksessa yhteensä 12 000 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa ala- ja yläkoulun rakentamisen alueelle tarvittaessa. Koulu saisi vahvaa synergiaetua Fallkullan alueen muista toiminnoista.

Koulun huoltoliikenne on osoitettu Helluntairaitin kautta, joka on lähestymissuuntana ja mitoitukseltaan selkein reittivaihtoehto.

### **Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YOS)**

Jäkälätien päiväkotijä sijaitsee osoitteessa jäkälätie 11. Nykyinen toiminta sijoittuu osin varsin huonokuntoisiin rakennuksiin. Kaavamuutoksessa mahdollistetaan nykyisten rakennusten korvaaminen uusilla, vanhimman tontilla olevan rakennuksen suojeleminen, toiminnan mahdollinen laajentaminen tulevaisuudessa sekä ulkoalueiden laajentaminen ja kehittäminen uusiin tarpeisiin.

### **Puisto (VP)**

Longinojan varren ja uuden rakennettavan hulevesiaiheen reunustama Ojanvarsi- ja puisto rajaa Fallkullan tilakokonaisuutta lännessä ja pohjoisessa. Puiston teemana on vesi ja kosteikot, veden johtaminen ja viivyttäminen ympäristöön luontuen hallitusti ja ekologisesti. Longinojan varren Ojanvarsi- ja puisto on osa laajempaa koillisen alueen puistojen sarjaa, virkistysaluekokonaisuutta, joka halkoo Koillis-Helsingin Vantaalta Suurmetsään sijoittuvana kiihana. Longinojanraitti kulkee puuston peittämän purouoman vieressä. Fallkullanpellon pohjoispuolelle tulee kaavan mukainen hulevesialue. Laaja hulevesialue on avointa maisemaa ja sen kasvillisuus tulee olla matalaa. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen reunaan, Ojanvarsi- ja puistoon, muodostetaan kasvillisuuden reunavyöhyke. Hulevesien viivytyksalueiden eteläpuolella sijaitseva tasainen puistoalue on opetustoiminnan ja asukkaiden peli- ja käyttönurmialueena.

### **Puistoalue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta ympäristöä (VP/s)**

Fallkullan päärakennuksen edustalla on ollut puistomainen alue, jonka käytävisommitelma sekä puukujanne ovat korostaneet rakennuksen asemaa ja yhdistäneet alueen etäämmällä sijaitsevaan talous- ja alustalaisrakennuksien kokonaisuuteen. Fallkullan

---

tila on ollut maatila, jossa laajat pellot ja laitumet ympäröivät metsäsaarekkeessa sijaitsevaa päärakennusta. Tilan puistoalue on ollut suppea, käsittäen lähinnä päärakennuksen edustan symmetrisen puistosommitelman, jonka piirteet ovat vielä havaittavissa. Päärakennuksen eteläetelärinne on pienilmastoltaan hyvä ja rinneellä on ollut myös puutarha ja kasvihuoneita.

Falkullanpuisto on osa historiallisesti arvokasta tilakokonaisuutta. Alueelta aukeaa eheä ja kaunis näkymä alustalais- ja talousrakennuksien muodostamaan metsäsaarekkeeseen. Falkullanpuistossa sijaitsevien päärakennuksen ja puutarhurintalon pihapiirit on merkitty asemakaavaan. Rakennukset ovat nyt asuinkäytössä. Tulevaisuudessa, mikäli asumisesta alueella luovutaan, on luontevinta, että puiston keskellä sijaitsevat rakennukset olisivat yleisölle avoimia. Falkullanpuiston sijainti, yhteydet, näköalat ja pienilmasto tuovat erinomaiset lähtökohdat puiston kehittämiseksi.

### **Lähivirkistysalue (VL)**

Falkullapellon itäosaa reunustaa 1970-luvulla rakennettu pitkänomainen, noin kolme metriä korkea maastomuoto, johon on istutettu mäntyjä. Alueella on koira-aitaus ja pysäköintikenttä. Lähivirkistysalue on suunnitellun uuden maankäytön ja kulttuurimaiseman välinen puoliavoin reuna. Alueen tarkempi rajausta ja näkymät suunnitellaan kulttuurimaiseman ja uuden maankäytön lähtökohdista. Kaavassa alueella on pysäköintipaikka ja koira-aitaus, jonka paikka on siirretty etelämmäksi. Koira-aitaus säilyy suunnitellun nykyisen kokoisena. Malmin lentokenttäalueen virkistysalueen kokonaisuutta yhdistävä etelä-pohjoissuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys on lähivirkistysalueen reunassa.

### **Lähivirkistysalue, joka muodostaa avoimen kulttuurimaiseman reunan (VL/s)**

Maisemallisesti merkittävää ja avointa kulttuurimaisemaa rajaava lähivirkistysalue muodostuu historiallisesta tilakokonaisuudesta ja sen lähiympäristöstä. Avoimessa maisemassa alueet erottuvat vaihtelevina, usein lehtipuiden reunustamina, ympäristöään korkeampina saarekkeina. Alueella on vaihtelevia tiloja ja avoimia näkymiä. Kasvillisuus on kulttuuriympäristölle ominaista, muodostuen jaloista lehtipuista, pihojen ja talousrakennuksien tantereiden reunojen yksittäisistä puista ja pensaista. Alustalaisympäristön asuinalueiden pihapiirit on merkitty asemakaavaan. Alustalaisympäristön poikki kulkee olemassa oleva vanha tiepohja ja nyt ulkoilutiekse merkitty yhteys Longinojanraitin ja Falkullan kotieläintilan välillä. Pihapiirit saa rajata pensasaidalla. Asumiskäytössä oleville rakennuksille on kaavassa merkitty ajoyhteys. Pysäköintipaikalla on noin 100 pysäköintipaikkaa.

### **Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)**

Uuden asuntoalueen ja opetustoimintaa palvelevan korttelialueen välimaastossa, Fallkullan kulttuurimaiseman pohjoisena päätteenä, on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alue sijaitsee lähellä käyttäjiä ja sopii avoimen maiseman jatkeeksi. Alue mahdollistaa erilaisten, tilaa vaativien kenttäpelien toteuttamisen. Alueelle on sovitettu 110 m x 60 m kokoinen kenttä, joka täyttää täysimittaisen jalkapallokentän mitat. Liikuntapalveluiden alueet ovat muuttumassa monipuolisimmiksi, eri ikäryhmiä palveleviksi liikuntakeskuksiksi, joissa tilaa tulee varata kenttien ohella myös vapaamuotoisemmalle liikunnalle. Niille on kaavassa varattu alue (le). Urheilu- ja virkistyspalveluiden huoltorakennuksen rakennusala (200 k-m<sup>2</sup>) on sijoitettu alueen sisääntulon lähelle, pysäköintialueen ja kenttien yhteyteen.

### **Yleinen pysäköintialue (LP)**

Pysäköintialue palvelee lähinnä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta. Pysäköintialueella on noin 40 pysäköintipaikkaa.

### **Kulttuurimaiseman kannalta arvokas pelto-, laidun- tai niittyalue, joka tulee säilyttää avoimena (MA/s)**

Fallkullanpelto säilyy avoimena pelto-, laidun- tai niittyalueena. Historiallisen kulttuurimaisemaan kuuluu oleellisesti avoin maisema. Fallkullan tilan toiminta kotieläintilana jatkaa luontevasti peltojen hyötykäyttöä ja maiseman hoitoa. Myös muu virkistystoiminta kuten palstaviljely, ratsastuspolut, ulkoilureitit ja hiihtoreitit sopivat alueelle ja sen maisemaan. Fallkullanpellolla on pitkiä näkymiä ja avaruutta. Istutettavien/palautettavien/säilytettävien puukujanteiden sijainti perustuu tilan historiaan. Puukujanteet jäsentävät maisemaa ja liittävät tilakokonaisuuden metsäsaarekkeet yhteen.

Liikenne

### **Lähtökohdat**

Fallkullan tilan alueelle on laadittu Fallkullan tilan liikennesuunnitelma (piirustus nro 6773) asemakaavaehdotuksen yhteydessä.

Malminkaaren liikennemäärä oli vuoden 2016 arkivuorokautena 7 800 ajoneuvoa. Helluntairaitti on nykyään kevyen liikenteen yhteys. Malminkaarta pitkin kulkee linja-autolinja 553.

### **Kaavaratkaisu**

Malminkaaren linjausta muutetaan uutta kaavaratkaisua palvelevaksi ja se on sidoksissa Malmin lentokentän maankäyttösuunnitelmaan ja rakentamiseen. Helluntairaitti muutetaan osittain päättyväksi tonttikaduksi, jonka kautta hoidetaan uuden koulun huolto- ja saattoliikenne.

Liikenneratkaistu perustuu Malminkaaren lisäksi aluetta palveleviin tonttikatuihin: Vasaratie ja Helluntairaitti. Vieras- ja asiointipaikat sijoitetaan katujen varsille. Alueen joukkoliikenne hoidetaan linja-autoilla.

Helluntairaitti on osittain kaikille kulkumuodoille ja osittain vain jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Helluntairaitti liittyy länsipäässä Jäkälätiehen ja itäpäässä Tasankotiehen.

Kortteleissa 12479 kaikki asukkaiden autopaikat ovat maantassossa. Ajo pysäköintipaikoille tulee Vasaratien kautta. Asukkaille tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka/100 kerrosalaneliometriä ja 1 polkupyöräpaikka/30 kerrosalaneliometriä. Autopaikkamäärät perustuvat vuonna 2015 hyväksytyihin Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeisiin.

## Palvelut

### **Lähtökohdat**

Alueella toimii Fallkullan kotieläintila, joka on Helsingin kaupungin nuorisotila, jossa 9–17-vuotiaat voivat tehdä muun muassa navetatöitä, hoitaa elämiä, tehdä piha- ja puutarhatöitä ja erilaisia käsistöitä.

Alueen pohjoisosassa, Jäkälätien varrella toimii päiväkotitoiminta, joka on osittain vajaakäytössä sisäilmaongelmien vuoksi.

Alueen itäreunalla on nykyisin koira-aitaus.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavamuutoksessa alueen nykyistä palvelutarjontaa pyritään vahvistamaan ja monipuolistamaan. Erityisesti Fallkullan pieneläintilan toimintaedellytykset pyritään turvaamaan.

Nykyisen Jäkälätien päiväkodin osittainen uudelleen rakentaminen ja laajentaminen mahdollistetaan asemakaavan muutoksessa. Lisäksi alueen eteläosaan mahdollistetaan uuden päiväkodin rakentaminen.

Kaavamuutoksessa alueen lounaisosassa on palvelurakennusten korttelialue (P), joka mahdollistaa erilaisten myymälä/liiketilojen rakentamisen alueelle.

Nykyinen Helluntairaittiin rajautuva koululle varattu tontti on rakentamaton. Kaavamuutoksessa koululle varattua tonttia on jonkin verran laajennettu ja alueelle mahdollistetaan nykyistä suuremman koulun rakentaminen.

Urheilupuistolle on asemakaavan muutoksessa varattu alue kaava-alueen koillisosasta. Alue mahdollistaa monipuolisen urheilupuiston rakentamisen Fallkullaan.

## Esteettömyys

Asemakaava-alueelle sijoittuvien päiväkotien ja koulun lähiympäristössä tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### **Lähtökohdat**

Kasvillisuuden kannalta arvokkaita luontokohteita ei alueelta ole rajattu kaupungin luontotietojärjestelmään.

Suunnittelualue on arvioitu linnuston kannalta arvokkaaksi. Fallkullan eläintilan alue (319/99), Fallkullan kartano (318/99) sekä Fallkullan pellot (317/99) kuuluvat kaupungin luontotietojärjestelmässä alimpaan arvoluokkaan III. Malmin lentokentän alueen kaavarungon suunnittelualan pesimälinnustoa selvitettiin keväällä ja kesällä 2015 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy). Alue todettiin linnustoltaan monipuoliseksi, mutta erityisesti suojeltavia lajeja ei löytynyt. Selvityksessä havaittiin eniten lajeja kentän itäpuolella olevalla metsäalueella, Fallkullan alueella ja Longinojan varren alueella.

Kaavarungon alueen hyönteisarvoja selvitettiin 2016 esiselvityksessä, jossa paikannettiin uhanalaisille lajeille sopivat elinympäristöt ja arvioitiin niiden laatu. Fallkullan tilan järeät puut ja tienvarsien jalavikot ovat potentiaalisia merkittävien perhoslajien esiintymispaikkoja.

---

Suunnittelualueelle osittain sijoittuvan Longinojan uomaa on kunnostettu vuodesta 2001 alkaen ja sinne on tehty kutusoraikkoja. Meritaimenet nousevat nykyään ojaan kutemaan. Meritaimen on määritelty Suomen lajien uhanalaisuusluokituksessa äärimmäisen uhanalaiseksi. Longinoja laskee Vantaanjoen pääuomaan, jossa esiintyy runsaana EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) laji vuollejoki-simpukka ja saukko.

### **Kaavaratkaisu**

Luonnonympäristö säilyy pääpiirteittäin nykyisen kaltaisena ja laajuisena. Fallkullan tilan avoin maatalousympäristö ja karjan laiduntaminen lisäävät luonnon monimuotoisuutta. Metsäsaarekkeet säilyvät ja niiden reunavyöhykkeitä kehitetään puoliavoimiksi kulttuurimaiseman reunoiksi, joka on usein hyvin monipuolista, eri kasvillisuus- ja eläinlajien luontaista ympäristöä. Linnuston arvokkaat elinympäristöt säilyvät. Fallkullan tilan ja päärakennuksen lähiympäristössä kasvavat jalot lehtipuut, jotka ovat merkittäville perhoslajeille sopivaa elinympäristöä, säilyvät.

Viljellyn pellon pinta-ala vähenee kaava-alueen pohjoisosassa, jossa nykyinen pelto on merkitty puistoksi ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Suurin osa puiston pinta-alasta suunnitellaan huleveden viivytysalueeksi, jossa on painanteita, jotka viivyttävät huleveden kulkeutumista valuma-alueelle. Tämä mahdollistaa huleveden ekologisen käsittelyn ja myös alustan uudelle, usein biodiversiteetiltään monipuolisen luonnonympäristön muodostumiselle. Pelto on lajistoltaan niittyä yksipuolisempaa ympäristöä. Fallkullan tilan avoimet viljellyt alueet ovat kaavassa MA/s (Kulttuurimaiseman kannalta arvokas pelto-, laidun- tai niittyalue, joka tulee säilyttää avoimena).

Longinojaa reunustava puisto säilyy suurimmassa osassa puron varrella nykyisen kokoisena. Kaava-alueen pohjoisosassa, opetustoimintaa palvelevien korttelialueiden välillä, suojavyöhyke on noin 25 metrin levyinen. Maankäyttö muuttuu Longinojan itäpuolella olemassa olevasta viljelystä pellostä opetusta palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jossa rakennusala on noin 15 metrin etäisyydellä Longinojasta. Puusto säilyy molemmin puolin Longinojaa.



## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Fallkullan tila ympäristöineen on Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue (Yleiskaava 2002).

Fallkullan tilan päärakennus sekä toinen alueella oleva asuinrakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-2 suojeltava rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas eikä sitä saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on olemassa pakottava syy. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

Fallkullan tilan päärakennuksen ympäristö on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan merkinnällä Y/s yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

### Kaavaratkaisu

Fallkullan merkitys virkistysalueena ja kulttuuriympäristökokonaisuutena tulee uuden asuinalueen rakentamisen myötä korostumaan. Ympäristöhistoriaselvityksessä mainitut maiseman peruspiirteet säilyvät, päärakennuksen mäki ja navettamäki hahmottuvat myös muutosten jälkeen maiseman keskeisinä elementteinä. Alueen etelä- ja itäosien asuinalueet, pohjoiseen sijoitettava päiväkotij ja peltoalueen itäpuoliset asuinkorttelit on suunniteltu maisemallisesti luonteville paikoille ja otettu huomioon sisäiset näkymät.

Nykyisen pelto- ja niittyalueiden merkitys kaupunginosan sisäisinä viheralueina tulee korostumaan erityisesti tilakeskuksen pohjoispuolella. Avoimien alueiden säilyminen avoimina on varmistettu asemakaavassa, mutta niiden käyttöä asukkaiden puistomaisina oleskelupaikkoina ei tule rajoittaa liian yksityiskohtaisilla suojelumerkinnöillä.

Tilan rakennuskanta on kokonaisuudessaan 1900-luvulta. Rakennustaiteellisesti arvokkaimpia ovat päärakennuksen lisäksi ns. vouden talo (ympäristöhistoriallisen selvityksen numero 43) ja työväen asuntojen muodostama rakennusryhmä (51 - 54). Muiden rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo perustuu niiden asemaan osana tilakeskuksen rakennusryhmiä ja sisäisiä näkymiä; esimerkiksi 1940-luvulla rakennettu puutarhavaja (60) on maisemallisesti

---

tärkeä ja sen säilyminen ja ylläpito olisi turvattava hakemalla rakennukselle sopiva käyttötarkoitus.

Asemakaavalla aiemmin suojeltujen rakennusten lisäksi ns. Voudin talo ja Jäkälätie päiväkotirakennuksen vanhin osa on suojeltu kaavamuutoksessa merkinnällä sr-2 suojeltava rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas eikä sitä saa purkaa ilman rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lupaa. Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on olemassa pakottava syy. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

Työväen asuntojen muodostamalle rakennusryhmälle on osoitettu kaavaehdotuksessa pihapiirit, jotka saa rajata pensasaidalla.

Fallkullan tilan päärakennuksen ympäristö on merkitty kaavaehdotuksessa merkinnällä VP/s puistoalue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta ympäristöä. Aluetta tulee hoitaa siten, että alueen ja rakennuskannan arvot säilyvät.

Fallkullan kotieläintilan alue on merkitty kaavaehdotuksessa merkinnällä VL/s lähivirkistysalue, joka muodostaa avoimen kulttuurimaiseman reunan. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen maiseman, kasvillisuuden ja rakennetun ympäristön olennaiset piirteet säilyvät.

Fallkullan keskeisimmät pelto-, laidun- ja palstaviljelyalueet on merkitty kaavaehdotukseen merkinnällä MA/s kulttuurimaiseman kannalta arvokas pelto-, laidun- tai niittyalue, joka tulee säilyttää avoimena.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### **Lähtökohdat**

Kaava-alue on nykyisten yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta muutoksia nykyisiin verkostoihin. Kaavassa on tilavaraus Malmin lentokentän alueen tulevan rakentamisen hulevesien luonnonmukaista käsittelytarvetta varten.

---

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### **Lähtökohdat**

Kaava-alueen maaperä on osin savimaata osin kantavaa kitkamaata. Maanpinnan korkeustaso vaihtelee savialueella pääosin +15 ... +17 välillä ja nousee kitkamaa-alueilla noin tasolle +23 ... +26. Nykyiset rakennukset sijaitsevat kitkamaa-alueilla. Alueen länsireunalla virtaa Longinojan purouoma.

Savipehmeikön paksuus alueen pohjoisosalla on pääosin noin 10 metriä, enimmillään noin 12,5 metriä. Alueen eteläosan savipehmeiköt ovat matalampia, saven paksuus on noin 5 metriä.

Eteläosan kitkamaa-alueilla kallionpinta on todennäköisesti lähellä maanpintaa ja osin avokalliota. Keskiosan kitkamaa-alueella maapeite on todennäköisesti paksumpi eikä avokallioita ole näkyvissä.

Pohjavedenpinta on havaittu savialueella tasolla +14,9 ... +15,9. Maanpinta havaintopisteissä on ollut +15,6 ... +16. Pohjavedenpinta on lähes maanpinnan tasolla.

Alueelta ei ole tiedossa maaperää pilaavaa toimintaa. Maaperää on tutkittu osana Malmin lentokentän kaavarungon alueella tehdyjä tutkimuksia. Lentokenttätöiminnan aiheuttama pilaantuminen esiintyy pääasiassa vain lentokentän alueella kohdissa, joissa on ollut kuormittavaa toimintaa. Pilaantuneisuus näillä alueilla on varsin paikallista, eikä sen ole todettu levinneen laajalti ympäristöön. Lentokenttäalueen ja lähiympäristön ojien vesissä ja sedimenteissä on todettu kohonneita pitoisuuksia mm. nikkeliä.

Falkullan alueelle näytteenottoa varten tehdyissä koekuopissa havaittiin pinnassa humusta, jonka alla, noin 0,5 syvyydestä alkaen, oli savikerros. Maaperän pilaantuneisuuden arviointiin annetut valtioneuvoston asetuksen ohjearvotasot eivät ylittyneet tutkimuksilla haitta-aineilla. Näytteissä havaittiin kynnysarvot ylittäviä pitoisuuksia arseenia, kobolttia ja vanadiinia. Pitoisuudet olivat kaupunkiympäristön suositeltujen ylimpien taustapitoisuusarvoja (Pääkaupunkiseudun maaperän taustapitoisuudet, GTK) pienempiä tai niiden tuntumassa.

### **Kaavaratkaisu**

Kitkamaa-alueet ovat rakennettavuudeltaan hyviä. Kallio on eteläosalla paikoitellen lähellä maanpintaa ja avokalliona. Kadut ja kunnallistekniikka sekä rakennukset ja rakenteet voidaan kitka-

---

maa-alueilla perustaa maan tai kallion varaisesti. Savialueilla rakennukset ja rakenteet tulee perustaa tukipaaluilla. Savialueella kadut ja kunnallistekniikka on alustavasti arvioitu voitavan perustaa vahvistetun pohjamaan varaan. Lopulliset pohjanvahvistus- ja perustamistavat tulee määrittää tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Uusi purouoma ja viivytsaltaat alueen pohjoisosalla vaativat pohjanvahvistusta vakavuuden varmistamiseksi. Alueellinen vakavuus nykyisen Longinojan suuntaan tulee varmistaa ja tarvittaessa korttelialueiden osalta vahvistaa. Pohjanvahvistustoimenpiteet tulee suunnitella kortteleiden, purouoman ja viivytsaltaiden tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Alueen maaperässä ei ole tutkimuksissa todettu pilaantuneisuutta, eikä kohteessa ole tiedossa pilaantumisen varaa aiheuttavaa merkittävää toimintaa. Alue on laaja ja ollut käytössä pitkään. On mahdollista, että alueella esiintyy pienialaista pilaantuneisuutta tai jätejakeita. Mikäli rakentamisessa tai maankaivussa todetaan viitteitä näistä, on viipymättä oltava yhteydessä Helsingin ympäristöviranomaiseen.

## Ympäristöhäiriöt

### **Lähtökohdat**

Aluetta ympäröivästä liikenneverkosta merkittävin liikennemelun aiheuttaja on Malminkaaren ajoneuvoliikenne.

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman vuoden 2025 kehitysennustetta kuvaavan lentomelualueen  $L_{DEN} > 55$  dB ulkopuolella, mutta alue sijoittuu lentoaseman kaakkoon suuntautuvan kiitotien 15 jatkeelle, mistä johtuen alueelle kantautuu myös ajoittaista lentomelua. Vuoden 2025 kehitysennusteen mukainen lentomelualue  $L_{DEN} 50$  dB ulottuu kaavamuutosalueelle. Toistaiseksi lentomelua aiheutuu myös Malmin lentopaikan toiminnasta. Tattarisuon länsiosassa sijaitsee lisäksi mikroautorata, mutta sen toiminnan aiheuttaman melun ei arvioida olevan merkittävää tällä etäisyydellä radasta.

### **Kaavaratkaisu**

Helsinki-Vantaan lentoaseman lentotoiminnan aiheuttama ajoittainen lentomelu on otettu kaavassa huomioon edellyttämällä asuin-, päiväkotij- ja opetuskäyttöön tarkoitettujen rakennusten ulkokuorelta 32 dB ääneneristävyyttä lentoliikenteen melua vastaan. Määräyksellä varmistetaan myös katuliikennemelun torjuntaa Malminkaaren varrelle sijoittuvan asuinrakennuksen osalta.

Malmin lentopaikan lentotoiminnan ei oleteta enää aiheuttavan häiriötä alueelle sen rakentuessa.

## Nimistö

Nimistöä alueella on tarkasteltu kokonaisuutena, jotta sitä voitaisiin hyödyntää paremmin opastuksessa ja alueella liikkumisessa.

Uutena nimenä nimistötoimikunta päätti 23.8.2017 esittää kadunnimeksi **Kotieläimentie-Husdjursvägen** vuonna 1989 toimintansa aloittaneen Fallkullan kotieläintilan mukaan.

Aiemmin nimettyjen kohteiden: Ojanvarsipuisto ja Fallkullanpelto sijainteja on tarkistettu ja Fallkullantietä jatkettu.

### **Ojanvarsipuisto-Dikesrensparken**

Sijainnin mukaan, asemakaavassa nro 9855, saanut lainvoiman vuonna 2000.

### **Fallkullanpelto-Fallkullaåkern**

Fallkullan tilan mukaan, asemakaavassa nro 9855, saanut lainvoiman vuonna 2000.

### **Fallkullantie-Fallkullavägen**

Fallkullan tilan mukaan, asemakaavassa nro 5343, saanut lainvoiman vuonna 1964.

### **Fallkullan tila- Fallkulla gård**

Tilan historia ulottuu 1800-luvulle. Nykyisen hahmonsa se on saanut 1900-luvun alussa. Tilaan kuuluu päärakennuksen ja puiston lisäksi useita työväenrakennuksia, talousrakennuksia ja kotieläintilana toimiva navetta. Päärakennuksen pohjoispuolella sijaitsevalla mäellä, nk. koivumetsässä, oli 1800-luvun alussa kylän koontumispaikka ja keinu. (Lähde: Kartanopuistomme - osa Helsingin historiaa, Helsingin kaupungin rakennusvirasto 1999).

Fallkullan päärakennuksen suunnitteli arkkitehti Gustaf Strengell vuonna 1907. Se toimi Vantaan puistokaupunkiyhtiön (AB Parkstad-Wanda-Puistokylä Oy) hallintokeskuksena.

---

## Vaikutukset

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

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

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

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

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

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.

### Vaikutukset luontoon

Asemakaavan mukainen maankäyttö lisää rakentamista kaava-alueen pohjoisosassa alueella, joka on nyt peltoa. Pohjoisosaan tulee opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jonka rakennusala on noin 15 metrin etäisyydellä Longinojan puro-uomasta. Longinojan länsipuolella olemassa oleva puistoalue muuttuu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten

korttelialueeksi. Tämän toiminnan piha-alue sijoittuu nykyiselle puistoalueelle.

Kaava-alueen pohjoisosan rakentamisen merkittävin vaikutus on hulevesien määrän ja laadun mahdollinen vaihtelevuus, erityisesti rakentamisen aikainen hulevesien laatu on riskitekijä lähellä sijaitsevalle Longinojan veden laadulle. Rakentamisen aikana tulee huolehtia siitä, että rakennusaikaisia valumavesiä ei johdeta Longinojan puroon. Longinojan puroon reunan puustoista aluetta tulee jatkaa mahdollisimman leveänä opetustoimintaa palvelevan korttelialueen länsipuolella.

Kaavan eteläosassa kaava mahdollistaa Malminkaaren varren täydennysrakentamisen ja uuden julkisen lähipalvelurakennusten korttelialueen sekä palvelurakennusten korttelialueen nykyiselle metsä- ja peltoalueelle.

Kaava-alueen eteläosan rakentamisella ei ole merkittäviä luontovaikutuksia.

### **Vaikutukset virkistykseen**

Fallkullan maatilakokonaisuus, Fallkullanpelto ja Longinojan vartta myötäilevä Ojanvarsi- ja puistoalueiden ketju, joka muodostaa koillisen esikaupunkialueen virkistysaluekokonaisuuden. Kaavan mukainen maankäyttö tukee laajemman virkistysaluekokonaisuuden toiminnallista ja maisemallista kehittämistä sekä mahdollistaa virkistyspalveluiden kehittymisen. Kaava-alueella on suuri vaikutus suunnitellun Malmin lentokenttäalueen virkistysaluekokonaisuuden muotoutumiseen. Fallkullan tilakokonaisuus on valmis, asukkaita hyvin palveleva virkistysalue, jonka kulttuurimaisema ja toiminnot ovat hyvin saavutettavissa myös suunnitellun Malmin lentokenttäalueen asuntoalueilta. Asemakaavan merkityt reitit lisäävät virkistysalueen käyttömahdollisuuksia.

### **Vaikutukset maisemaan**

Fallkullan tila ympäristöineen on arvokasta kulttuurimaisemaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä. Asemakaava turvaa kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittämistä. Kulttuurimaiseman kannalta arvokkaat pelto-, laidun- ja niittyalueet tulee säilyttää avoimena (MA/s). Tilakokonaisuuden maisema-alueille on kaavamerkinnoin osoitettu tavoitetila ja hoidon tavoitteet (VP/s, VL/s ja MA/s).

Kaava-alueen pohjoisosassa rakentamisen raja lähenee Fallkullan tilakokonaisuutta. Avoimen maisema-tilan merkitys kulttuurimaisemassa ei ole niin merkittävä metsäsaarekkeen pohjoispuo-

---

lella kuin se on tilakokonaisuuden ydinalueella laajan kumpareisen metsäsaarekkeen eteläpuolella. Kaava-alueen pohjoisosassa tulee kiinnittää huomio avoimen maiseman ja rakennetun alueen väliseen raja-alueeseen, johon tulee istuttaa uusi vaihteleva kasvillisuusvyöhyke.

### **Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Malminkaaren liikennemäärän on ennustettu lisääntyvän noin 1 500 ajoneuvolla/vuorokausi, kun Malmin lentokenttä on rakennut.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön**

Fallkullan merkitys virkistysalueena ja kulttuuriympäristökokonaisuutena tulee uuden asuinalueen rakentamisen myötä korostumaan. Ympäristöhistoriaselvityksessä mainitut maiseman peruspiirteet säilyvät; päärakennuksen mäki ja navettamäki hahmottuvat myös muutosten jälkeen maiseman keskeisinä elementteinä. Alueen etelä- ja itäosien asuinalueet, pohjoiseen sijoitettava päiväkotijoukko ja koulu sekä peltoalueen itäpuoliset asuinkorttelit on suunniteltu maisemallisesti luonteville paikoille ja alueen sisäiset näkymät on huomioitu.

Nykyisen pelto- ja niittyalueiden merkitys kaupunginosan sisäisinä viheralueina tulee korostumaan erityisesti tilakeskuksen pohjoispuolella. Avoimien alueiden säilyminen avoimina varmistetaan asemakaavassa, mutta niiden käyttöä asukkaiden puistomaisina oleskelupaikkoina ei ole rajoitettu liian yksityiskohtaisilla suojelumerkinnöillä.

Fallkullan tilan rakennuskanta on kokonaisuudessaan 1900-luvulta. Rakennustaiteellisesti arvokkaimpia ovat päärakennuksen lisäksi ns. voudin talo (ympäristöhistoriallisen selvityksen numero 43) ja työväen asuntojen muodostama rakennusryhmä (51 - 54). Muiden rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo perustuu niiden asemaan osana tilakeskuksen rakennusryhmiä ja sisäisiä näkymiä; esimerkiksi 1940-luvulla rakennettu puutarhavaja (60) on maisemallisesti tärkeä ja sen säilyminen ja ylläpito olisi turvattava hakemalla rakennukselle sopiva käyttötarkoitus.

Kaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa Fallkullan tilan jo nykyisin vahvaa identiteettiä ja kehittää aluetta virkistysalueena ope- tuksen, urheilun ja kulttuurin monipuoliseen käyttöön kulttuuriympäristön suojelutavoitteet huomioiden.

---



**Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen**

Fallkullan tilan asemakaavan muutos vastaa ympäristöohjelman tavoitteeseen, jonka mukaan suunnitellaan ja vahvistetaan virkistys- ja kaupunkiluontoverkosta, jonka rungon muodostaa vihersormijärjestelmä, sekä suunnitellaan vihreää infrastruktuuria kokonaisuutena johon luonnontilaisten alueiden lisäksi kuuluvat rakennetut viheralueet, piha-alueet, viherkatot ja hulevesirakenteet.

---

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee seuraavat erityistavoitteet:

- Alueiden käytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Alueidenkäytön suunnittelussa pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.
- Alueiden käytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumisen ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.
- Alueidenkäytön suunnittelussa lentoasemien ympäristön maankäytössä tulee ottaa huomioon lentoliikenteen turvallisuuteen liittyvät tekijät, erityisesti lentoesteiden korkeusrajoitukset sekä lentomelun aiheuttamat rajoitukset.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnitteluala on taajamatoimintojen aluetta. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Lisäksi alueella on viheryhteystarve. 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 osittain merkitty lentomelualueeksi 1 (L<sub>Aeq</sub> 7-22 yli 55 dB). Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan Helsingin Malmin lentokentän melualue, jolla melutaso (L<sub>Aeq</sub> 7-22) on yli 55dB. Alueella on toimintojen sijoittelun ja rakennusten rakenteiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava lentomelu huomioon, kunnes Malmin lentokentän toiminta päättyy.

## Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta) alue on pääosin virkistysaluetta, maisema- ja luontoalueita kehitetään koko kaupungin kannalta merkittävänä virkistys- ja ulkoilualueina, jotka jäsentävät kaupunkirakennetta. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä. Lisäksi virkistysalue on pääosin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Pohjoisosalta alue on kerrostalovaltaista aluetta, asuminen/toimintatila, aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistykseen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Alue on myös pääosin suunnittelualuetta – Yleiskaava osoittaa suunnittelualan maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella. Malmin lentokenttäaluetta käytetään liikennealueena siihen asti, kun korvaava sijaintipaikka tai Malmin lentokentän toimintojen sijoittaminen olemassa oleville kentille ja tukikohtiin on selvitetty. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty pääosin virkistys- ja viheralueeksi, aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen vihverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohtana on säilyttää verkoston metsäinen luonne. Alueen etelä- ja pohjoisosa on asuntovaltaista aluetta A3, aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimää-

---

rin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Alueen läpi on ositettu virkistysyhteys, laajojen virkistysalueiden välinen, sijainniltaan ohjeellinen yhteys, viherakseli tai puistojen sarja, joka palvelee virkistys- ja/tai ekologisena yhteytenä. Alueiden suunnittelussa viheralueet tulee liittää luontevasti toisiinsa. Kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen, viheryhteyksien yhtenäisyys ja jatkuvuus sekä ekologinen kytkeytyneisyys on otettava huomioon. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta puistomaiseen ja luonnonmukaiseen. Tarvittaessa rakennetaan vihersiltoja tai –alikulkuja. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan alue on osittain esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on osittain esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

#### Asemakaavat

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Asemakaava nro 9855 (tullut voimaan 11.8.2000). Kaavan mukaan alue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (Y/s), puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL), yleistä pysäköintialuetta (LP) ja katualuetta.
  - Asemakaava nro 8598 (tullut voimaan 22.10.1982). Kaavan mukaan alue on katualuetta.
  - Asemakaava nro 8367 (vahvistettu 21.5.1981). Kaavan mukaan alue on puistoa.
  - Asemakaava nro 8625 (tullut voimaan 16.12.1983). Kaavan mukaan alue on puisto- ja katualuetta.
  - Asemakaava nro 7779 (vahvistettu 8.6.1978). Kaavan mukaan alue on opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOS) ja istutettavaa puistoaluetta (PI).
-

- Asemakaava nro 7565 (vahvistettu 4.11.1977). Kaavan mukaan alue on puistoaluetta (P), istutettavaa puistoaluetta (PI), yleiseen ulkoilukäyttöön varattua retkeilyaluetta (RU) ja katualuetta.
- Asemakaava nro 5343 (vahvistettu 21.4.1964). Kaavan mukaan alue on lentokenttäaluetta (LL).

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Malmin lentokentän alueen kaavarungon (Kslk 1.12.2015, muutettu 29.11.2016) jatkossa laadittavien asemakaavojen, asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.

Kaavarungossa alue on pääosin virkistysaluetta, jota kehitetään opetuksen, urheilun ja kulttuurin monipuoliseen käyttöön kulttuuriympäristön suojelutavoitteet huomioiden. Osa alueesta on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta ja osa alueesta on palvelujen ja hallinnon aluetta. Lisäksi osa alueesta on kerrostalovaltaista asuntoaluetta, aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistykseen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Lisäksi osa alueesta on katualuetta ja alueen läpi on osoitettu ulkoilureitti, jolla mahdollistetaan hiihtäminen.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

## Muut lähtökohdat

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

---

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kaupungin aloitteesta.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (Helsingin taidemuseo, kaupunginmuseo, ent. liikuntavirasto, ent. nuorisoasiainkeskus)
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. asuntotuotantotoimisto, ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Koillis-Helsingin lähitiedossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 12.12.2016–23.1.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Malmin kirjastossa, Ala-Malmin tori
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Asukastilaisuus pidettiin 18.1.2017 Malmitalolla.

---

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon ja johtosiirtoihin, kulttuurimaisemaan ja suojelutavoitteisiin, maaperän rakennettavuuteen, Malminkaaren katulinjaukseen, uuden päiväkodin sijoittumiseen ja palveluverkkoon, pysäköintiin, laidunalueisiin, uuteen huoltorakennukseen, nykyisiin ulkorakennuksiin, päärakennuksen käyttötarkoituksiin, kotieläintilan toimintaedellytyksiin, Longinojaan, hulevesiin, yleisten alueiden toimintojen sijoittumiseen, auto ja pyöräliikenteeseen sekä niiden risteämiseen ulkoilureittien kanssa, ekologiseen ja toiminnalliseen liittymiseen ympäristöönsä ja mahdollisiin melumääräyksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksiä ja kaavaselostusta on täydennetty, uuden päiväkodin sijoittumista on tarkistettu sekä yhteistyötä eri hallintokuntien kanssa on jatkettu ja tullaan jatkamaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asuinrakentamiseen, koira-aitaukseen, kouluun, koulun saatto- ja huoltoliikenteeseen sekä pysäköintiin liikenteeseen, Malminkaaren uuteen katulinjaukseen, pysäköintiin, viheralueisiin, Fallkullan alueeseen yleisesti, Fallkullan kotieläintilaan, Fallkullan tilan päärakennukseen ja sen ympäristöön, lisärakentamiseen, päiväkoteihin ja leikkipaikkoihin, RKY-alueeseen, alueen suunnitteluun yleisesti sekä alueen rakennettavuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamerkintöjä ja määräyksiä on täydennetty, uuden päiväkodin sijoittumista on tarkistettu ja uusi koira-aitaus on sijoitettu alueelle sekä palstaviljelyalueelle on osoitettu pysäköintialue.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 22 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Malmin lentokentän alueen kaavarungon (Kslk 1.12.2015, muutettu 29.11.2016) jatkossa laadittavien asemakaavojen, asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.

## 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.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

### Muistutukset ja kirje

Kaavaehdotuksesta tehtiin 21 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

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

### Viranomaisten lausunnot

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 ja määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevan korttelin 38342 rajausta, rakennusoikeutta, kerroslukua ja rakennusalan rajaa on muutettu.
- Kaava-alueen rajaa on muutettu siten, että kaava-alue on pienennetty Malminkaaren ja Vasaratien välistä.

Helen Oy:n lausunnon johdosta:

- kaavakarttaan on lisätty merkintä et – *Alue, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita.*

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavamerkintä si – *silta*, on poistettu.
- Puiston (VP), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) ja kulttuurimaiseman kannalta arvokkaan pelto-, laidun- tai niittyalueen, joka tulee säilyttää avoimena (MA/s) keskinäisiä aluerajauksia on muutettu siten ne vastaavat paremmin liikuntapuiston ja hulevesien käsittelyn vaatimiin tarpeisiin.
- Yleisen pysäköintialueen (LP) rajausta kaava-alueen koillis-kulmassa on muutettu.
- Urheilu ja virkistyspalvelujen alueella (VU) ollut kaavamerkintä le – *ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa* on poistettu, koska kyseinen toiminta sisältyy alueen merkintään.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
  - kaavakartan nimiö on päivitetty
  - kirjoitusvirhe on korjattu kaavakartasta/kaavaselistuksesta.
-

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle  
21.11.2017 päivätyn ja 28.8.2018 muutetun asemakaavan muu-  
tosehdotuksen nro 12479 hyväksymistä.

Helsingissä 28.8.2018

Marja Piimies

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	16.04.2018
Kaavan nimi	Falkullan tila		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	21.11.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.12.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112479
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	34,1894	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	34,1894

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>34,1894</b>	<b>100,0</b>	<b>26500</b>	<b>0,08</b>	<b>0,0000</b>	<b>19200</b>
A yhteensä	0,4307	1,3	2800	0,65	0,4307	2800
P yhteensä	0,2065	0,6	1000	0,48	0,2065	1000
Y yhteensä	2,8142	8,2	16500	0,59	-3,0127	9200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	18,7074	54,7	6200	0,03	-0,9513	6200
R yhteensä					-5,8926	
L yhteensä	2,3345	6,8			-0,4767	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	9,6961	28,4			9,6961	
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	4		2	

# Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>34,1894</b>	<b>100,0</b>	<b>26500</b>	<b>0,08</b>	<b>0,0000</b>	<b>19200</b>
<b>A yhteensä</b>	0,4307	1,3	2800	0,65	0,4307	2800
AK	0,4307	100,0	2800	0,65	0,4307	2800
<b>P yhteensä</b>	0,2065	0,6	1000	0,48	0,2065	1000
P	0,2065	100,0	1000	0,48	0,2065	1000
<b>Y yhteensä</b>	2,8142	8,2	16500	0,59	-3,0127	9200
YL	0,3923	13,9	1500	0,38	-1,0837	-1700
YO	1,5271	54,3	12000	0,79	1,5271	12000
Y/s					-3,8186	-2000
YOS	0,8948	31,8	3000	0,34	0,3625	900
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	18,7074	54,7	6200	0,03	-0,9513	6200
VP	5,3235	28,5			-8,6319	
VL	1,0657	5,7			-4,6376	
VU	2,9012	15,5	200	0,01	2,9012	200
VL/s	7,9442	42,5	5000	0,06	7,9442	5000
VP/s	1,4728	7,9	1000	0,07	1,4728	1000
<b>R yhteensä</b>					-5,8926	
RU					-5,8926	
<b>L yhteensä</b>	2,3345	6,8			-0,4767	
Kadut	1,8691	80,1			-0,3945	
Kev.liik.kadut	0,2212	9,5			-0,1070	
LL					-0,1600	
LP	0,2442	10,5			0,1848	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	9,6961	28,4			9,6961	
MA/s	9,6961	100,0			9,6961	
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>		<b>2</b>	
Asemakaava	4		2	



## FALLKULLAN TILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**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. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Malmitalossa 18. tammikuuta 2017.**

#### Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Fallkullan tilan aluetta ja sen lähiympäristöä. 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. Alueen suojelumääräykset tarkistetaan asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Nykyisten toimintojen lisäksi tutkitaan kahden päiväkodin sijoittumista alueelle, toista kotieläintilan eteläpuolelle ja toista suunnittelualueen pohjoisosaan. Voimassa olevassa asemakaavassa on koululle tarkoitettu tontti osoitteessa Helluntairaitti 1. Tontille sallitun rakentamisen määrää on tarkoitus muuttaa suuremman koulun rakentamisen mahdollistamiseksi. Tarkoituksena on muodostaa koulun, päiväkodin ja liikuntapuiston kokonaisuus. Tässä yhteydessä tutkitaan myös kaava-alueen luoteiskulmassa, osoitteessa Jäkälätie 11, sijaitsevan päiväkodin laajentamismahdollisuutta. Koulutontin ja päiväkodin väliin tutkitaan myös leikkipuiston sijoittamista. Liikuntapuistoa suunnitellaan koulutontin länsipuolelle.

Malminkaaren pohjoispuolelle on tarkoitus varata tilaa palvelujen ja hallinnon aluetta varten. Tontille voisi sijoittua esimerkiksi puutarhamyymälä tai muu alueen toimintoihin sopiva yritys. 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. Maankäytön muutokset suunnitellaan niin, ettei ratkaisusta aiheudu haittaa alueen läpi kulkevalle Longinojalle ja siellä esiintyvälle uhanalaiselle meritaimenelle.

Asemakaava-alueeseen sisältyy myös osa Malminkaaren katualuetta, jonka linjaus muuttuu Malmin lentokentän kaavarungon mukaisesti. Malminkaaren uuden linjauksen ja Sunnuntaipalstojen pientaloalueen väliin on tarkoitus rakentaa asuntoja noin 250 asukkaalle. Sunnuntaipalstojen puoleiselle reunalle suunnitellaan kaksikerroksisia pientaloja ja Malminkaaren puolelle kerrostaloja, joissa on kolmesta viiteen kerrosta. Kerrostalojen pysäköinti sijoittuu alueelle rakennettavaan pysäköintitaloon.

Asemakaavan tavoitteet pohjautuvat kaupungin strategian tavoitteisiin alueiden tunnistettavan identiteetin ja Helsingin erityispiirteiden vahvistamisesta sekä monipuolisen kulttuuritarjonnan vahvistamisesta. Asemakaava noudattaa Malmin lentokentän kaavarunkoa. Kaavoituksen lähtöaineistona toimii myös Fallkullan tilan ympäristöhistoriallinen selvitys.

## Osallistuminen ja aineistot

Kaavoittajat ovat tavattavissa Malmitalolla keskiviikkona 18.1.2017 klo 16–19. Samaan aikaan on paikalla myös Malmin lentoaseman rakennusten asemakaavan valmistelijoita.

Valmisteluaineistoa on esillä 12.12.2016 –23.1.2017 seuraavissa paikoissa:

- Malmin kirjastossa, Ala-Malmin tori
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Aineistoon voi tutustua myös kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat). Tietoa Malmin kentän suunnittelusta saa verkkosivulta [www.hel.fi/malmi](http://www.hel.fi/malmi). Sivulta voi myös tilata uutiskirjeen.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 23.1.2017**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

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

---

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

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Malmi-Seura, Puistola-seura, Puistolan omakotiyhdistys r.y., Koillis Seura ry
  - Malmin seudun yritys yhdistys ry, Koillis-Helsingin yrittäjät, Helsingin Yrittäjät
  - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys, Tringa ry, Virtavesien hoitoyhdistys ry
- Helsingin kaupungin hallintokunnat: kaupungin museo, kiinteistöviraston geotekninen osasto, kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston tonttiosasto, liikuntavirasto, nuorisosiainkeskus, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvirasto, varhaiskasvatusvirasto, ympäristökeskus, Stara
- Muut asiantuntijaviranomaiset: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

## Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualueen ytimenä on Fallkullan tila, jonka historia ulottuu 1800-luvulle. Tilan päärakennus ja entiset alustalaisrakennukset sekä ns. voudin talo ovat asuinkäytössä. Tilalla toimii nuorisosiainkeskuksen ylläpitämä kotieläintila ja nuorisotalo. Alueella sijaitsee lisäksi viljelypalsta-alue sekä koirapuisto.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

---

Voimassa olevissa asemakaavoissa (vuosilta 1977, 1978 ja 2000) Fallkullan päärakennuksen ympäristö on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y/s). Suunnittelualan luoteiskulmassa on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) sekä opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Yos). Muut alueet ovat puistoa, lähivirkistysaluetta tai yleiseen ulkoilukäyttöön varattua retkeilyaluetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan (1.12.2015) hyväksymässä kaavarungossa Fallkullan tilan ympäristö on osoitettu virkistysalueeksi (V/VU/Y), jota kehitetään opetuksen, urheilun ja kulttuurin monipuoliseen käyttöön kulttuuriympäristön suojelutarpeet huomioiden.

Voimassa olevassa Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin virkistysaluetta, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää. Alueen pohjoisosa on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Aluetta koskee myös merkintä "Suunnitteluala" eli yleiskaava osoittaa alueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet, mutta niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella. Pieneltä osalta alueen kaakkoiskulmassa on voimassa yleiskaava 1992, jossa alue on liikennealuetta, joka muutetaan asuinalueeksi jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) Fallkullan tila ympäristöineen on merkitty pääosin virkistys- ja viheralueeksi. Alueen reunoilla on asuntovaltaista aluetta A3 (korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2) ja A2 (korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0).

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä ja päätöksiä:

- Fallkullan tilan ympäristöhistoriallinen selvitys, (MA-arkkitehdit, Arkkitehtitoimisto Schulman, 2016)
  - Malmin lentokentän kaavarungon aineistosta aluetta koskee mm.
    - Malmin lentokentän ja sitä ympäröivien alueiden pesimäläinustaselvitys 2015, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2015
    - Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Malmin lentokenttäalueen hule- ja pohjavesiselvitys, Sito Oy, 2015
    - Helsingin kaupunki, ympäristökeskus, Longinojan vedenlaatu ja ekologinen tila, 3/2015
    - Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Rakennettavuus selvitys, Destia Oy, 18.12.2015
    - Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Malmin lentoaseman kaavarungon alue, maaperän pilaantuneisuus ja sen vaikutus maankäyttöön, Ramboll Finland Oy, 11/2016
    - Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö, kaupunkisuunnitteluvirasto, 1.12.2015, täydennetty 29.11.2016
-



- Helsingin Malmin lentokentän alueen huomionarvoisten perhoslajien selvityksiä vuonna 2016, Nupponen K., Faunatican raportteja 33/2016
- Malmin lentokentän lepakkoselvitys 2016, Vasko, V. & Blomberg, A., Faunatican raportteja 39/2016
- Malmin työhuone, työpajatulosten yhteenveto, 21.9.2015
- Pienellä osalla alueen kaakkoiskulmassa on voimassa kaupunginhallituksen 11.3.2013 asettama rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi 23.4.2018 saakka.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

Crista Toivola, arkkitehti, p. (09) 310 37334,

[crista.toivola@hel.fi](mailto:crista.toivola@hel.fi)

Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37257,

[jouni.heinanen@hel.fi](mailto:jouni.heinanen@hel.fi)

### Liikenne

Topi Vuorio, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37193,

[topi.vuorio@hel.fi](mailto:topi.vuorio@hel.fi)

### Teknistoloudelliset asiat

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37252,

[mikko.juvonen@hel.fi](mailto:mikko.juvonen@hel.fi)

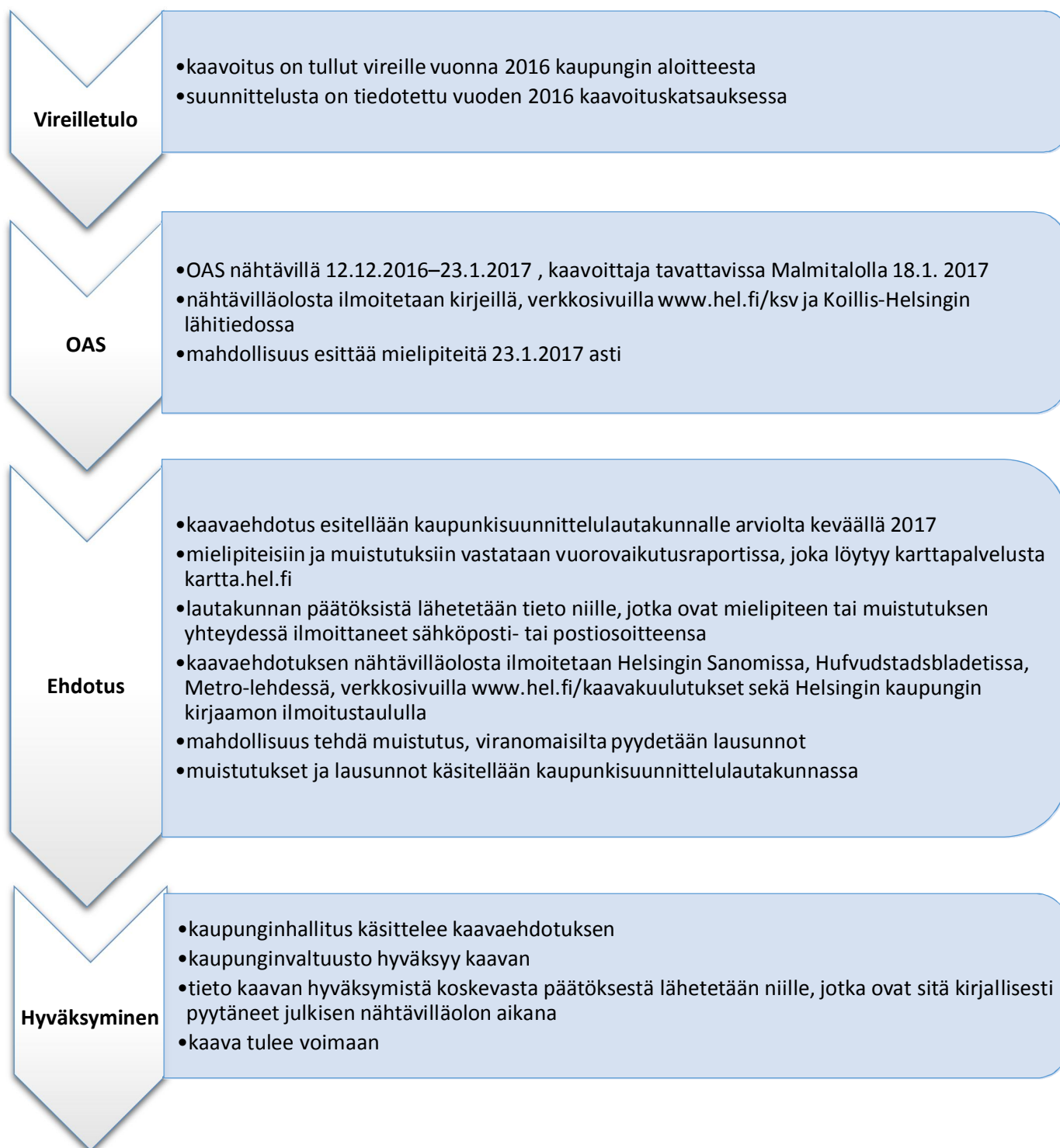
### Rakennussuojelu

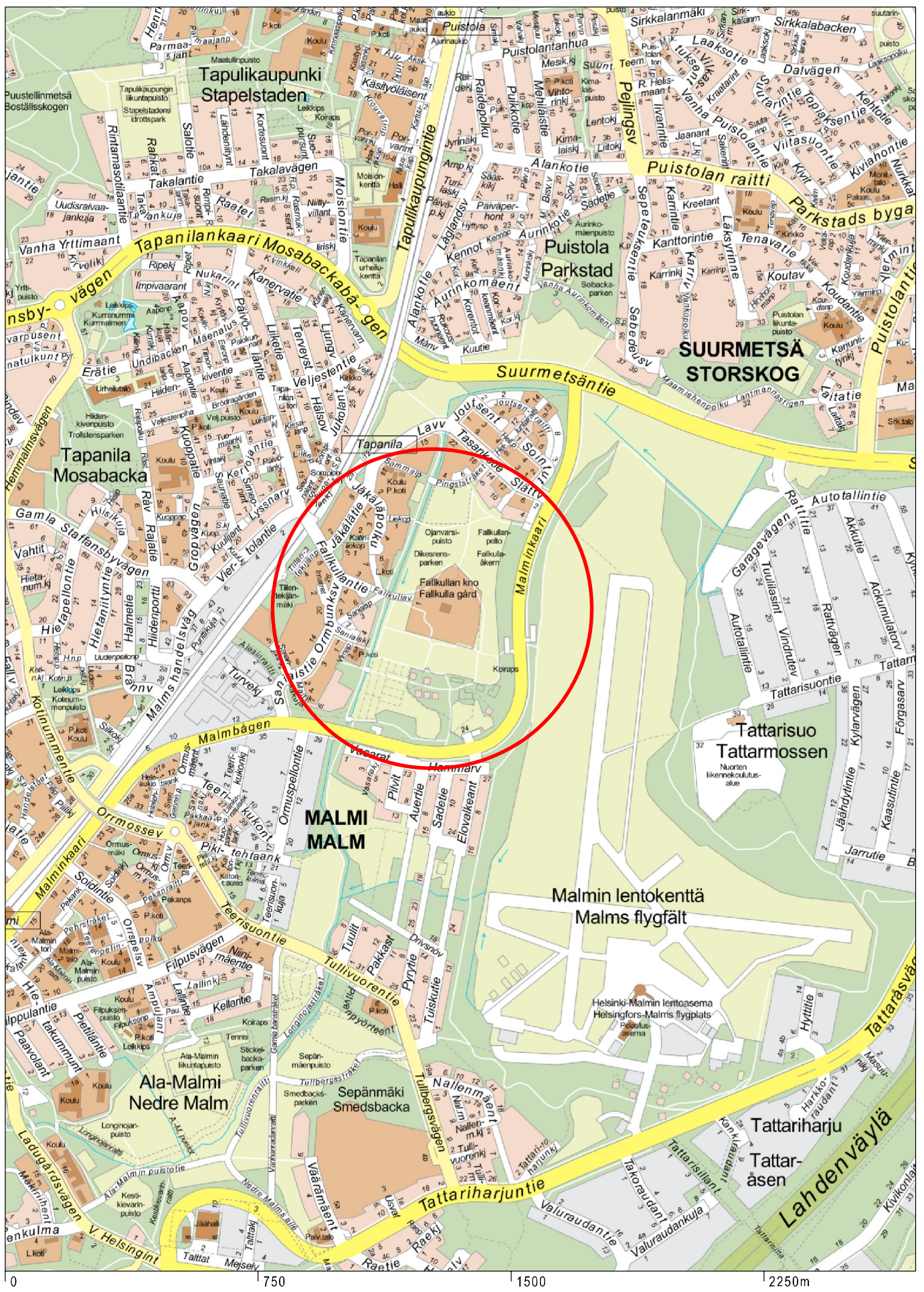
Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, [sakari.mentu@hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, [www.youtube.com/helsinkisuunnittelee](http://www.youtube.com/helsinkisuunnittelee)) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla ([www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti)).

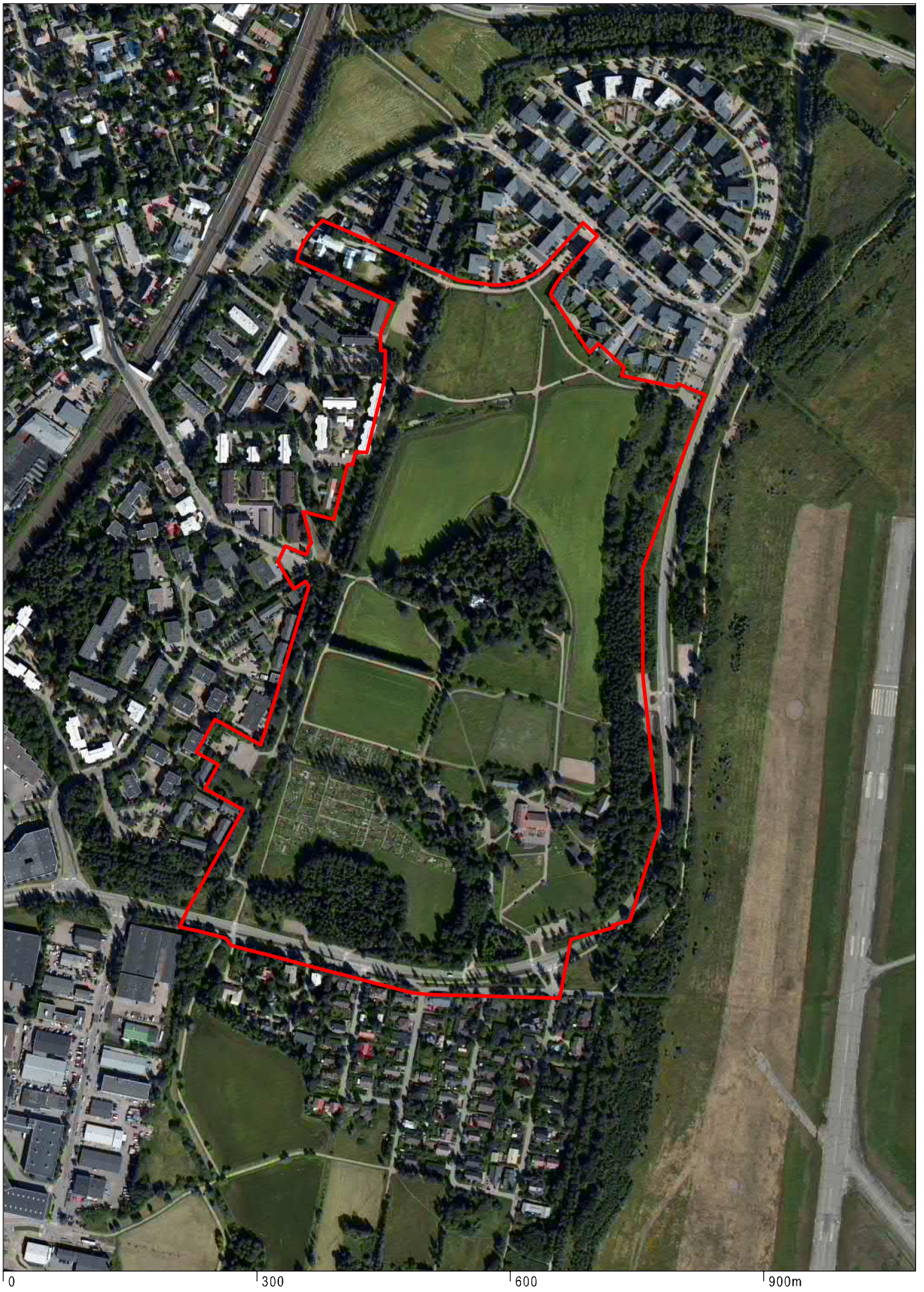
## Kaavoituksen eteneminen





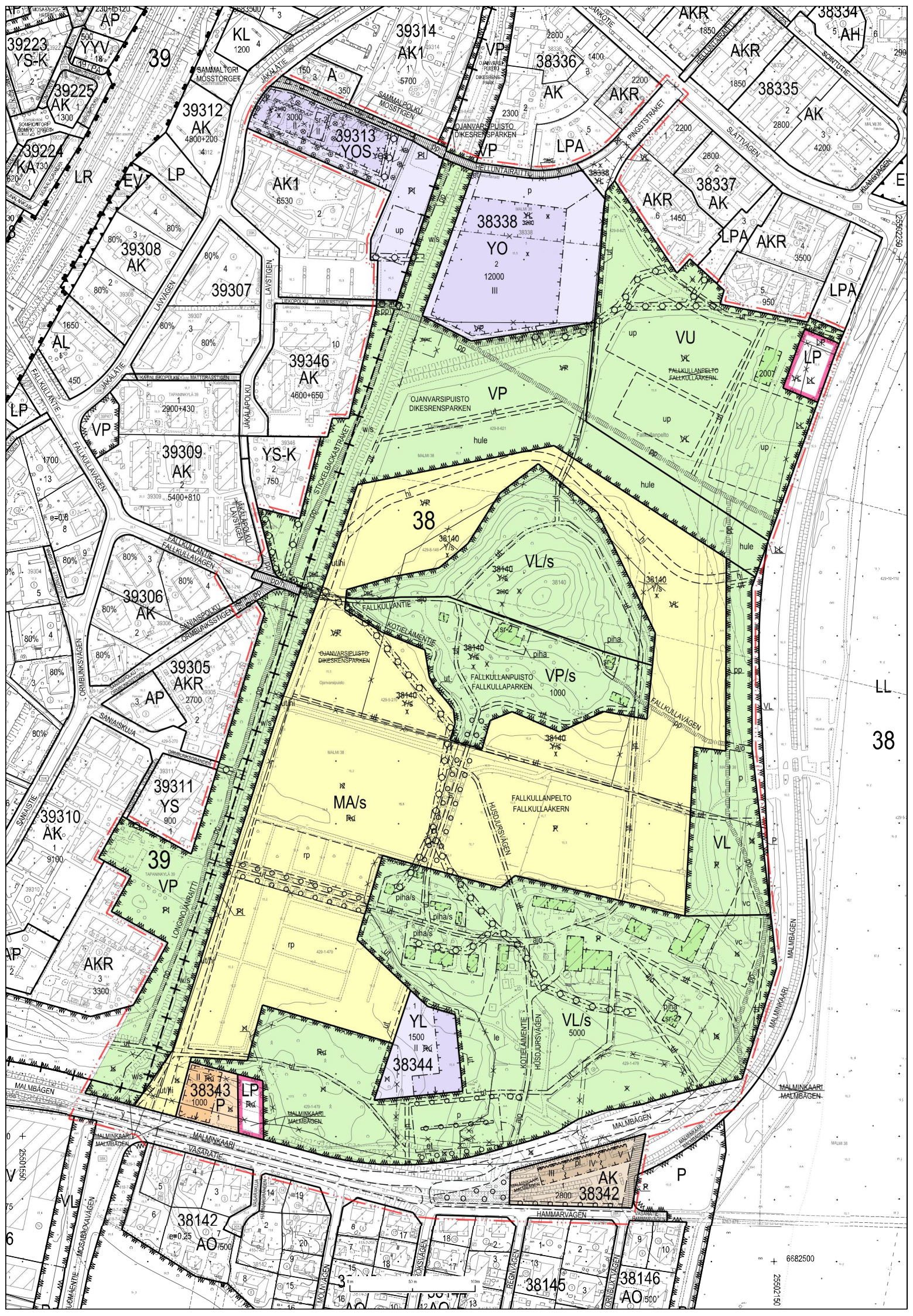
Sijaintikartta  
Falckullan tila

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Kalasatama–Malmi-tiimi



Ilmakuva  
Fallkullan tila


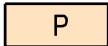
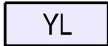
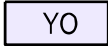
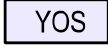






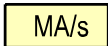




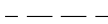

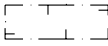
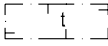
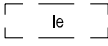
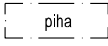
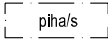
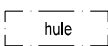
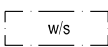
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Kalasatama–Malmi-tiimi

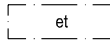

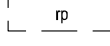
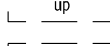
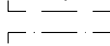


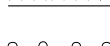
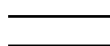
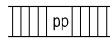
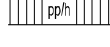
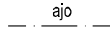
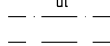
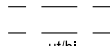
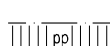
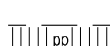
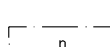
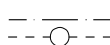

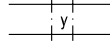
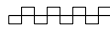
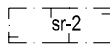








38

6682500  
+  
25502150

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Palvelurakennusten korttelialue.
	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Puistoalue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta ympäristöä. Aluetta tulee hoitaa siten, että alueen ja rakennuskannan arvot säilyvät.
	Lähivirkistysalue.
	Lähivirkistysalue, joka muodostaa avoimen kulttuurimaiseman reunan. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen maiseman, kasvillisuuden ja rakennetun ympäristön olennaiset piirteet säilyvät.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Kulttuurimaiseman kannalta arvokas pelto- tai niittyalue, joka tulee säilyttää avoimena.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosa raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen ajoneuvoliikenteelle varatun katualueen osa, jalankulkutien raja, alueen tai osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
<b>38</b>	Kaupunginosa numero.
<b>38338</b>	Korttelin numero.
<b>1</b>	Ohjeellisen tontin numero.
<b>SANIAISPOLKU</b>	Kadun tai puiston nimi.
<b>3000</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Pihapiirialue.
	Pihapiiri, jonka saa rajata pensasaidalla.
	Hulevesien luonnonmukaista käsittelyä varten varattu alueen osa.
	Alueen osa, joka on vesialuetta ja sen suojavyöhykettä. Alueella ei saa suorittaa puron ekologista tilaa heikentäviä toimenpiteitä. Purouomaa ja puroa ympäröivää aluetta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen ekologisen, maiseman ja virkistykseen kannalta tärkeä merkitys säilyy. Puron reunoilla tulee pitää yllä uomaa varjostavaa kasvillisuutta taimenten elinolosuhteiden säilyttämiseksi.

	Alue, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita.
	Ohjeellinen alueen osa hiihdolle.
	Palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen urheilukenttä.
	Ohjeellinen alue, jolle voidaan rakentaa koira-aitaus.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkinnän osoittamalla julkisivuilla parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Istutettava/palautettava/säilytettävä puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ajoyhteys.
	Ulkoilutie.
	Ohjeellinen ulkoilutie.
	Ohjeellinen ulkoilu- ja hiihtotie.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sellaisia rakennustoimenpiteitä, jotka haittaavat vesijohtojen, viemärin, kaukolämpö-, sähkö- tai muiden sellaisten johtojen rakentamista, korjausta tai kunnossapitoa.
	Katualueen osa, jonka poikki jalankulku- ja polkupyöräiliikenne saadaan johtaa eri tasossa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas eikä sitä saa purkaa ilman rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lupaa. Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on olemassa pakottava syy. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.
	Likimääräinen alueen tai osa-alueen raja.
	Kaikissa kortteleissa tulee varautua alueellista tarvetta palvelevien jakelumuuntamoiden rakentamiseen.
	Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
	Asuin-, ja majoitushuoneissa sekä opetustiloissa tulee ulko kuoren ääneneristävyyden olla vähintään 32 dB lento- ja tieliikennemelua vastaan.
	Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

#### AK-KORTTELIALUEELLA:

Rakennus voidaan toteuttaa Malmin lentokentän lentotoiminnan loputtua.

Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

Ulokeparvekkeiden on oltava ripustettuja.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle asemakaavassa merkitylle tontille rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua poltettua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rapausta tai puuta.

#### P- ja YL-KORTTELIALUEILLA:

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta.

#### PYSÄKÖINTI:

Asuinkerrostalojen korttelialueella:  
1 ap/100 k-m<sup>2</sup> ja 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>.

Palvelurakennusten korttelialueella:  
vähittäiskauppa alle 2000 k-m<sup>2</sup> 1 ap/60 k-m<sup>2</sup> ja 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>. Erikoistavarakauppa ja muut kaupan yksiköt 1 ap/80 k-m<sup>2</sup> ja 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>.

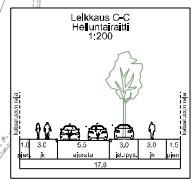
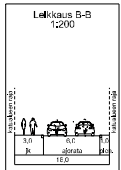
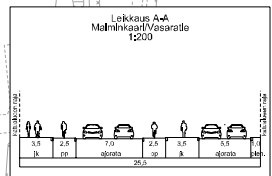
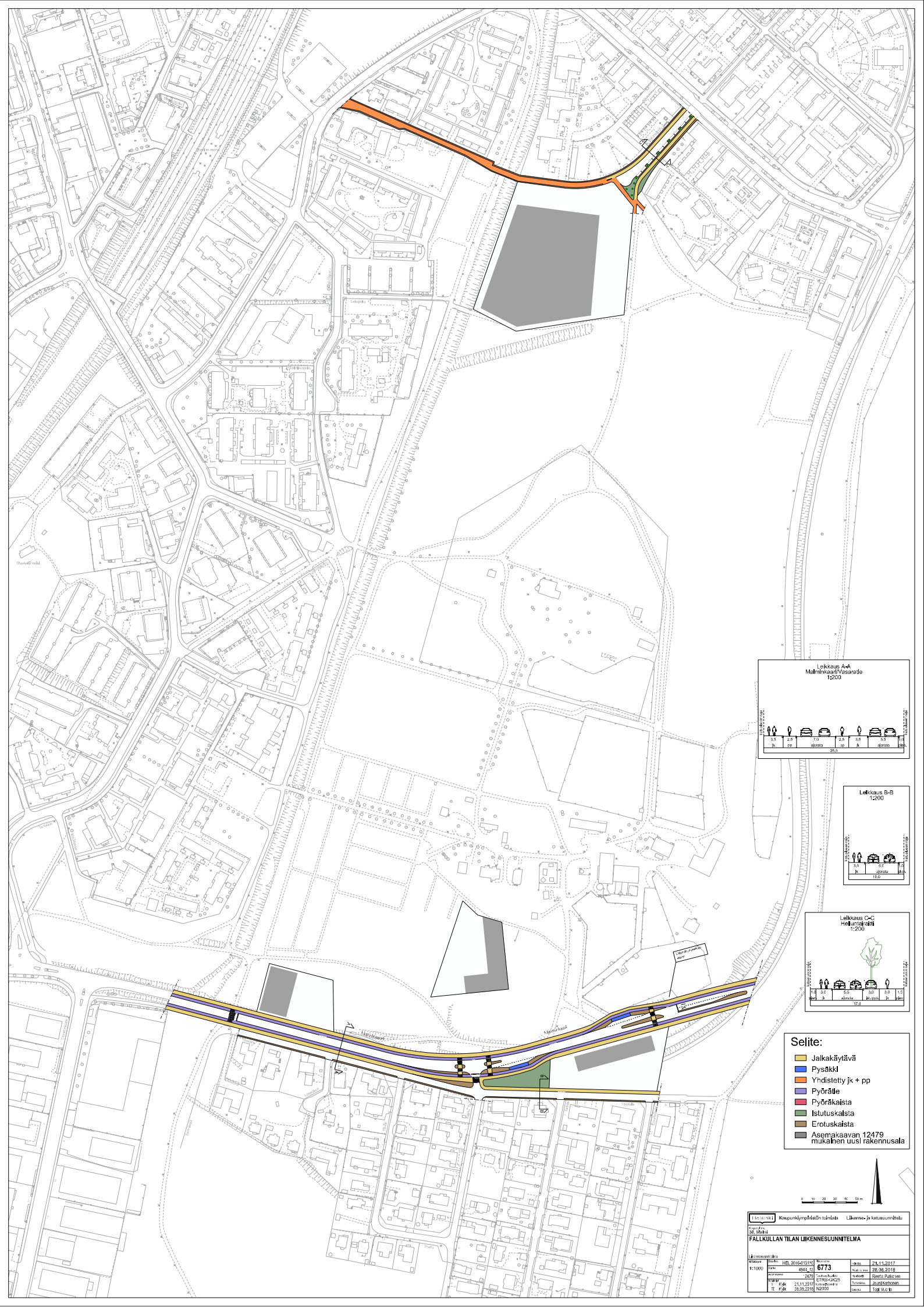
Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella:  
päiväkoti 1 ap/250 k-m<sup>2</sup> ja 1 pp/90 k-m<sup>2</sup>.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella: peruskoulu tai lukio, alle 600 m etäisyys raiteliikenteen asemasta 1 ap/600 k-m<sup>2</sup> ja 1 pp/40 k-m<sup>2</sup>.

Opetusta- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella: päiväkoti, alle 600 m etäisyys raiteliikenteen asemasta 1 ap/300 k-m<sup>2</sup> ja 1 pp/90 k-m<sup>2</sup>.

Urheilukenttä: 30 ap/kenttä (min), liikuntapuitoissa, joissa on useita kenttiä, käytön voidaan katsoa olevan osittain lomittaista. Pyöräpaikat tapauskohtaisesti.

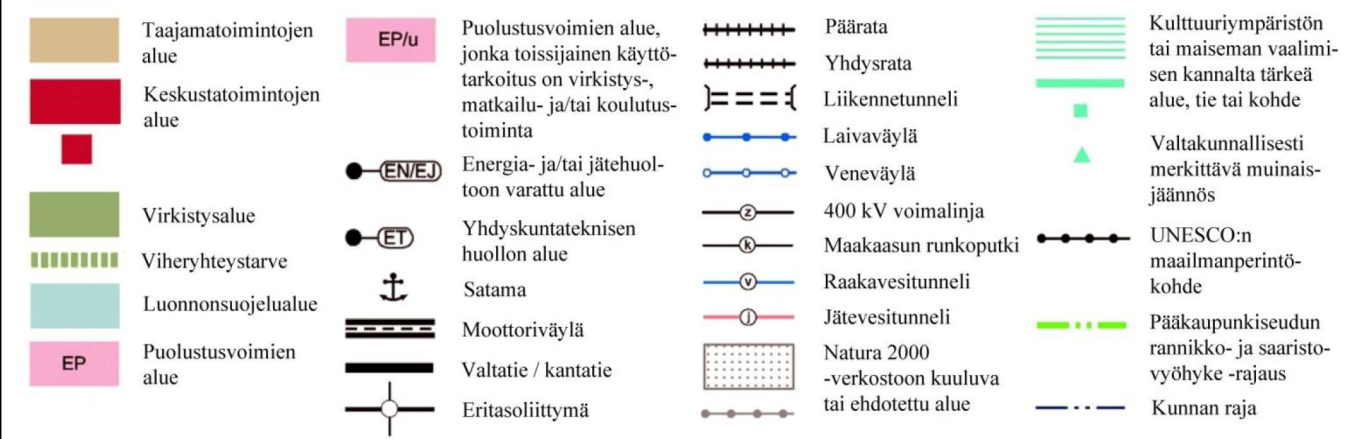
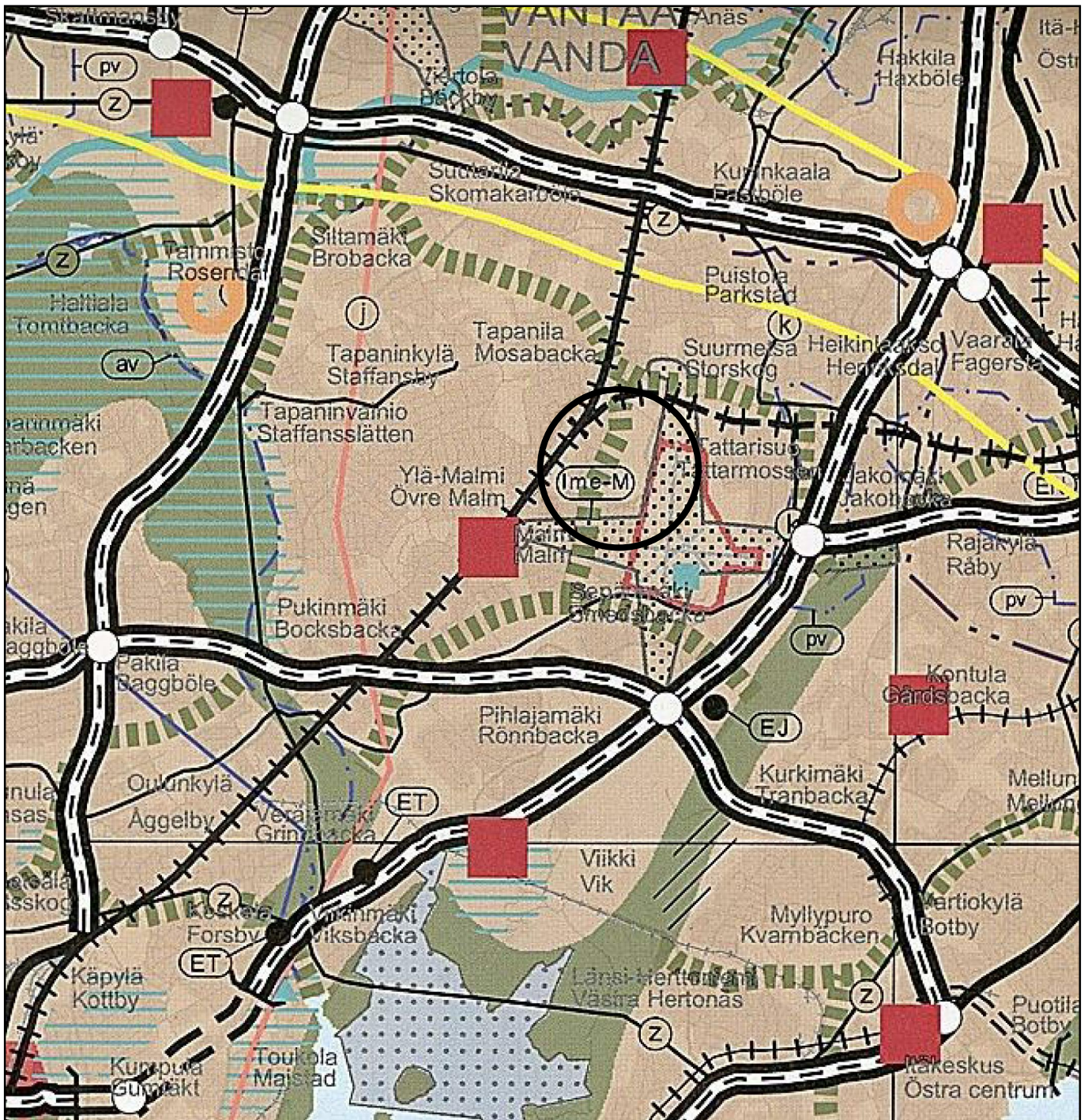
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



- Selite:**
- Jalikäytävä
  - Pysäkki
  - Yhdistetty jk + pp
  - Pyöräile
  - Istuluskaista
  - Eroluskaista
  - Asemakaavan 12479 mukainen uusi rakennusala

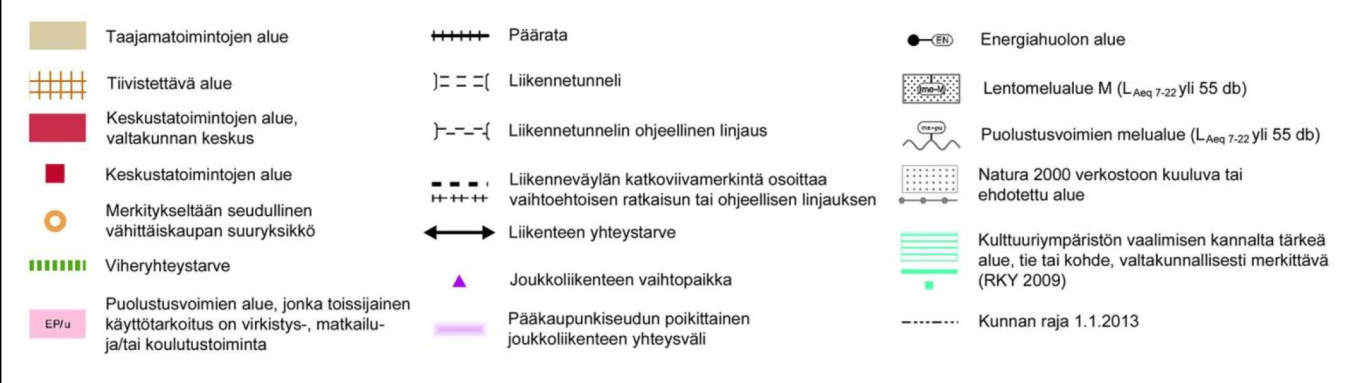
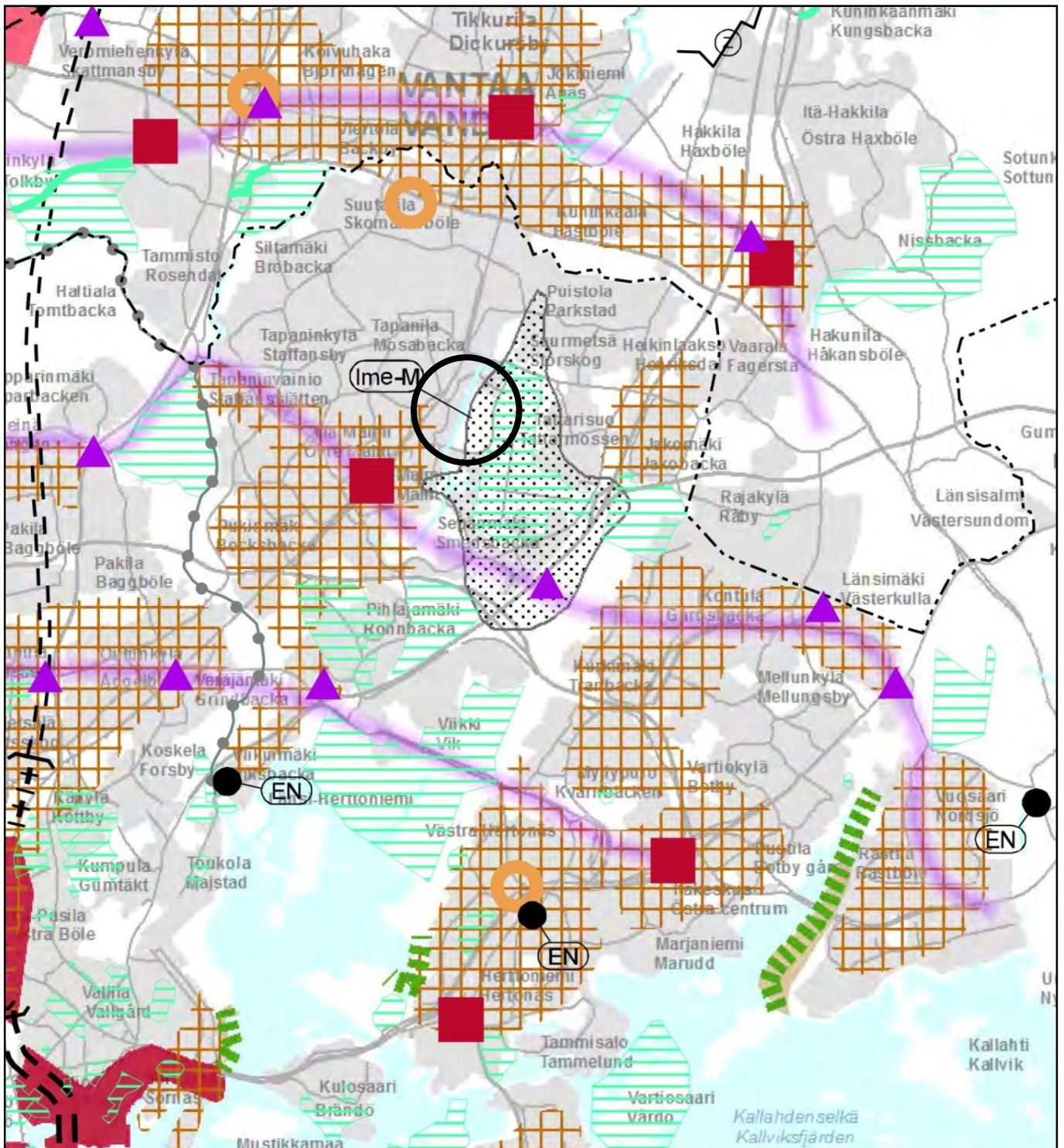
Keskuskaupunkialueen toiminta		Lähteen- ja katusuunnittelu	
<b>FALLKULLAN TILAN LIIKENNESUUNNITELMA</b>			
Projekti	HEI_2016/6133/10	6773	Jakso
Yhteyshenkilö	4841	07/04/2016	28.08.2016
Projekti	2479	07/04/2016	08.08.2016
Yhteyshenkilö	Kiik	01.11.2017	08.08.2016
Yhteyshenkilö	Piik	08.08.2016	08.08.2016





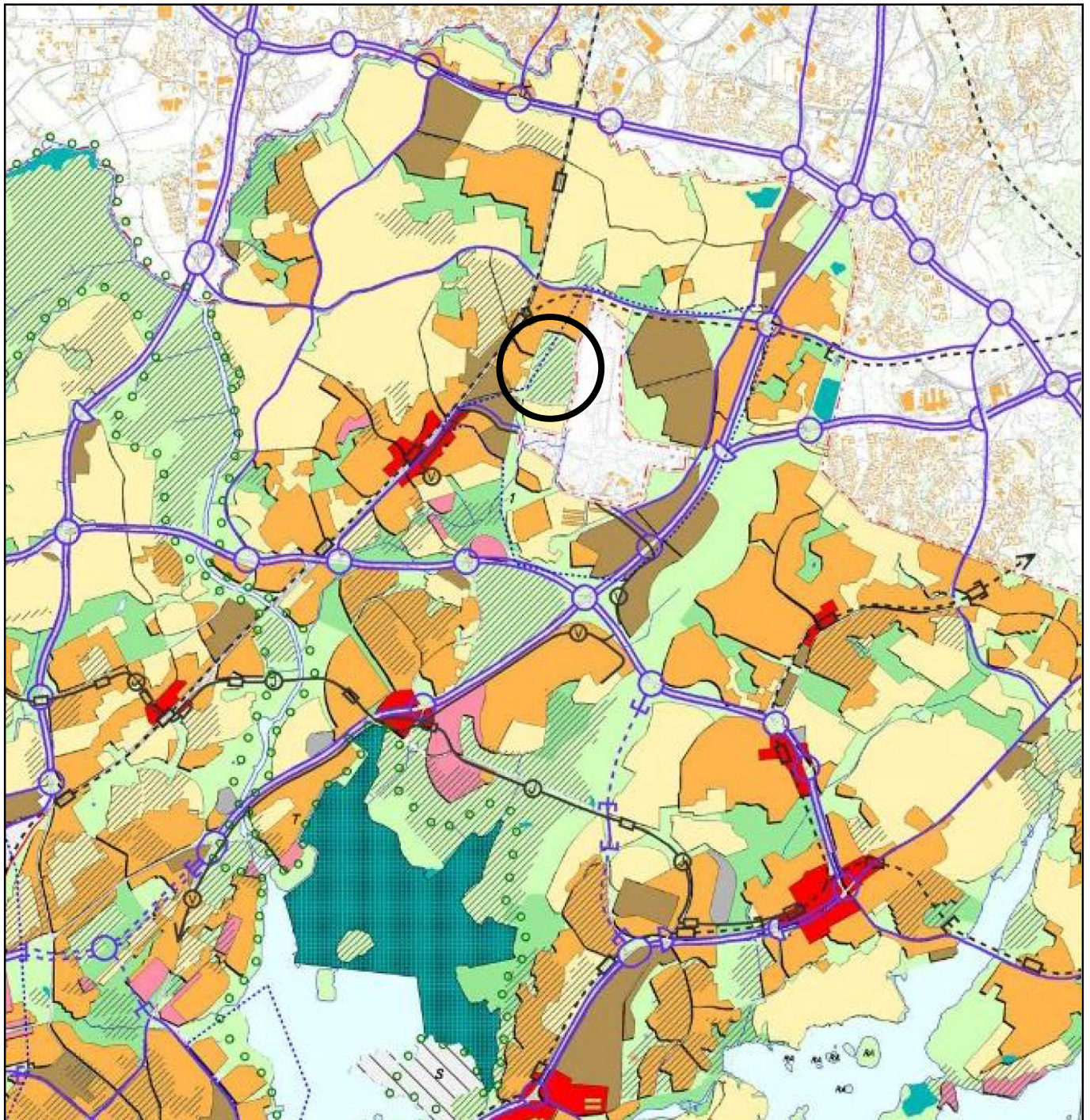
Ote maakuntakaavasta  
Falkullan tila

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Kalasatama-Malmi-tiimi



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Falkullan tila

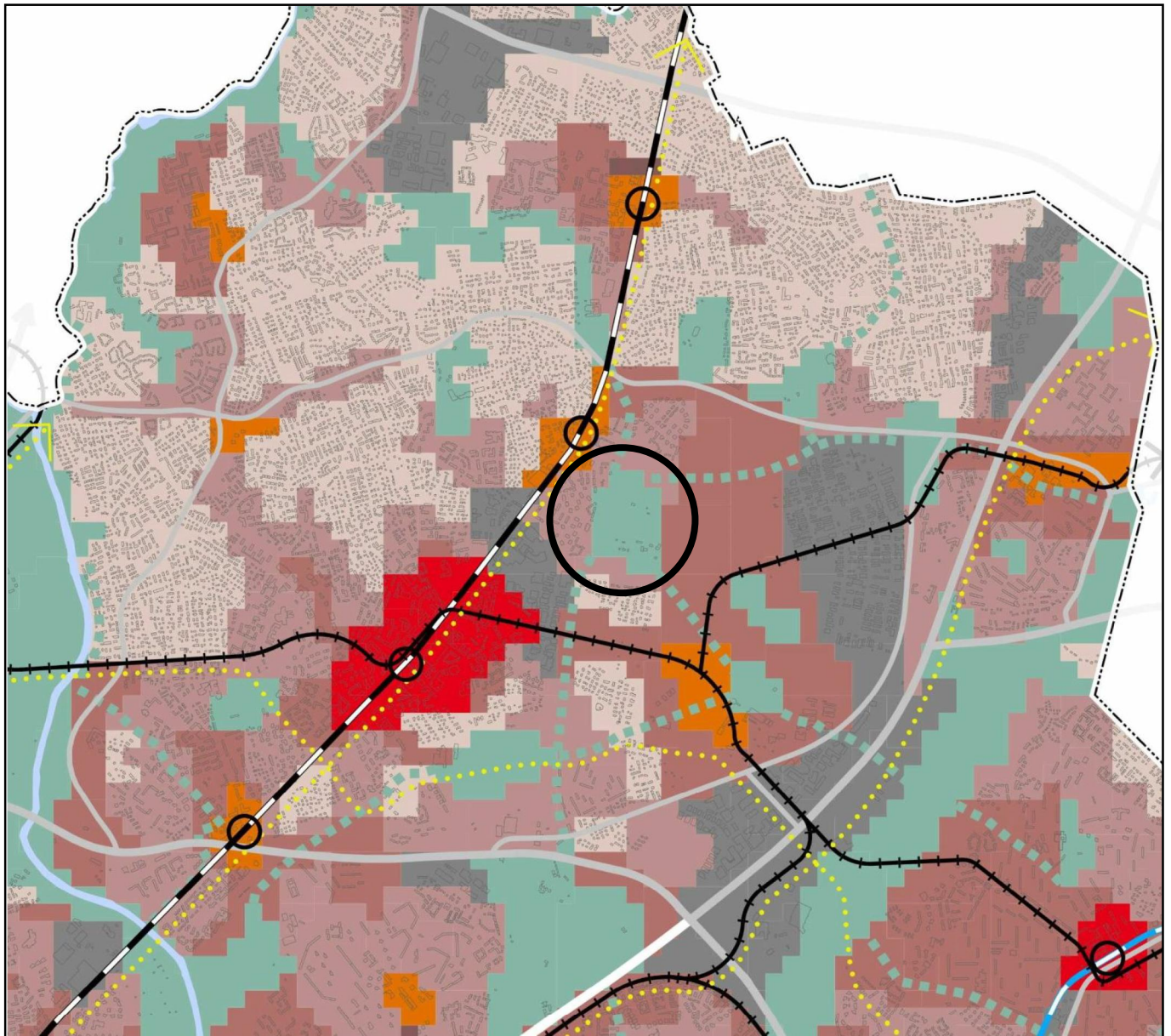
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Kalasatama–Malmi-tiimi



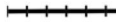


















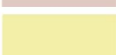
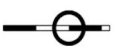
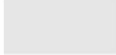







- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T* Toimintalavaltaisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPIIUSTO
- HUV EA* Ympäristöolosuhteina tiivistettävänä kehitettävä alue. Ekosuojelun keuhkoalue.

- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR LIIKENNEALUE
- LS SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)** Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

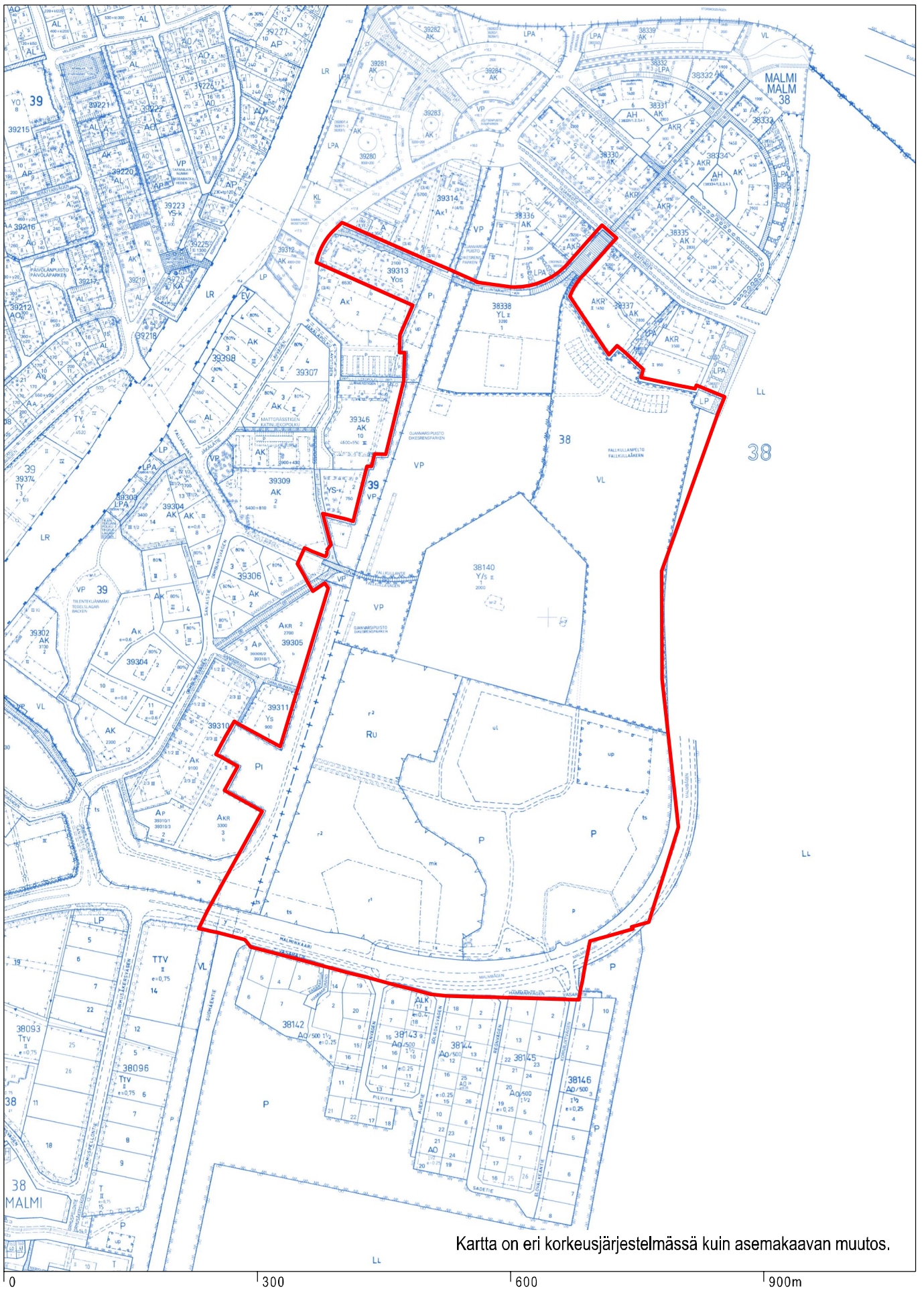
- VESIALUE
- KESKUSPUISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta  
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)  
Fallkullan tila

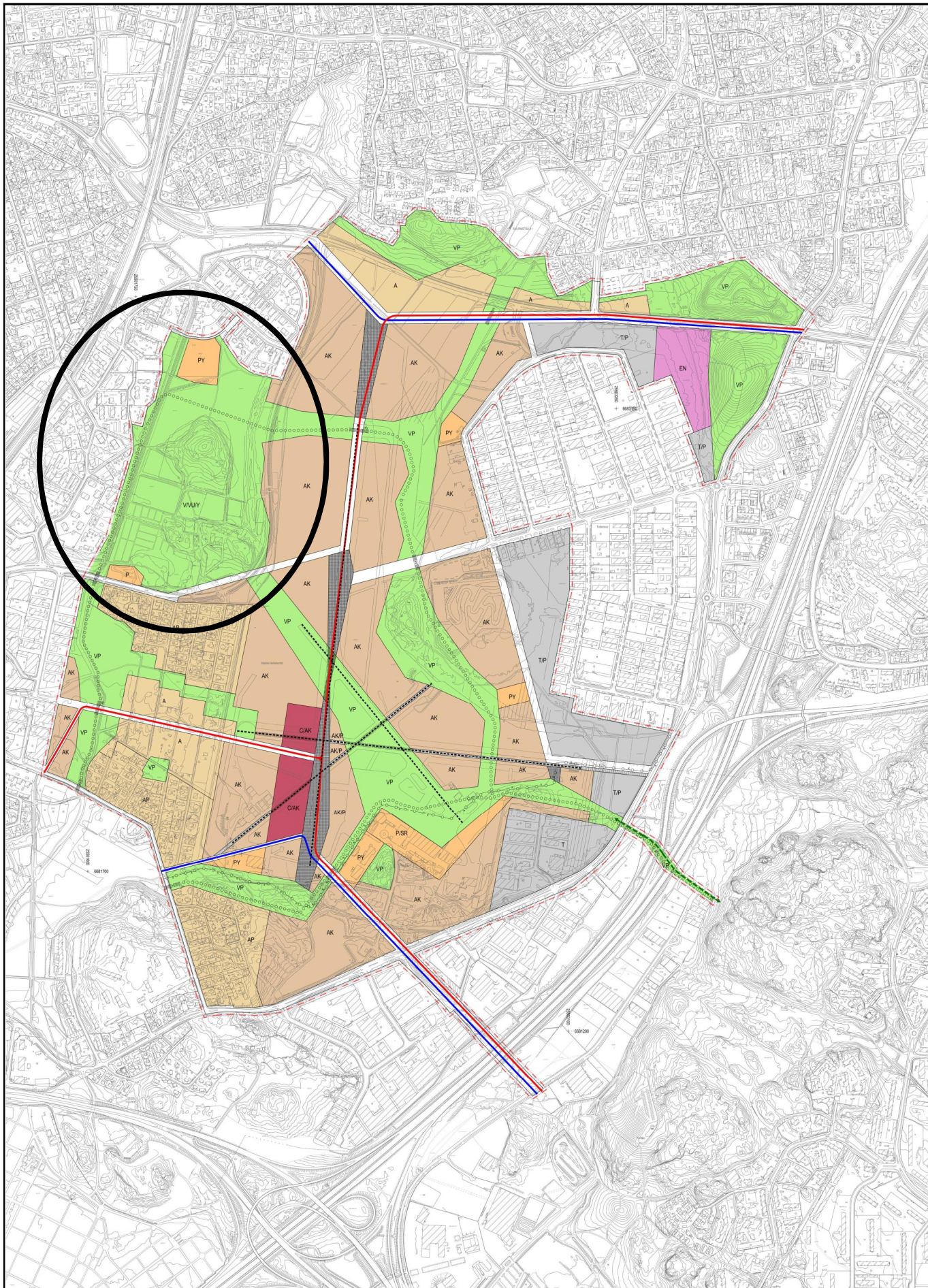
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Kalasatama–Malmi-tiimi



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Ote voimassa olevista asemakaavoista  
Fallkullan tila

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Kalasatama-Malmi-tiimi

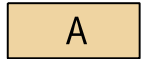


Malmin lentokentän alueen kaavarunko  
Fallkullan tila

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Kalasatama–Malmi-tiimi



8 m suunnittelualueen ulkopuolella oleva viiva.



**A** Asuntoalue. Alueelle saa rakentaa pientaloja ja kerrostaloja. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistys- ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



**AK** Kerrostalovaltainen asuntoalue. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistys- ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa.



**AK/P** Kerrostalovaltainen ja palvelujen sekä hallinnon alue. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa.



**AP** Pientalovaltainen asuntoalue.



**C/AK** Keskustatoimintojen alue sekä kerrostalovaltainen asuntoalue.



**P** Palvelujen ja hallinnon alue.



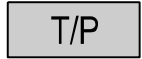
**PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.



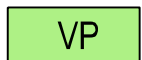
**P/SR** Palvelujen ja hallinnon alue, jolla ovat rakennukset, lentoasemarakennus ja lentokonehalli, suojellaan.



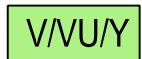
**T** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



**T/P** Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten sekä palvelujen ja hallinnon alue.



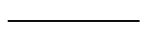
**VP** Puistot ja lähivirkistysalueet.



**V/VU/Y** Virkistysalue, jota kehitetään opetuksen, urheilun ja kulttuurin monipuoliseen käyttöön kulttuuriympäristön suojelutavoitteet huomioiden.



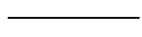
**EN** Energiahuollon alue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



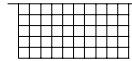
Katualue.



Jalankululle ja pyöräliikenteelle varattu yhteys.



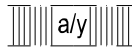
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Katuaukio/tori.



Ulkoilureitti, jolla mahdollistetaan hiihtäminen.



Virkistysyhteyden ylikulku/alikulku.



Raitioliikenteen yhteystarve.



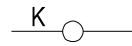
Virkistysyhteystarve.



Pyöräliikenteen pääreitti.



Historiallisen kiitotien linja.



Maakaasulinja, sijainti ohjeellinen.

Historiallisten kiitoteiden linjaukset tulee huomioida kaupunkirakenteen suunnittelussa siten, että niiden luettavuus säilyy uudessa kaupunkirakenteessa.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suositettava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja.

Alueella tulee pyrkiä kierrättämään rakentamisessa muodostuvia massoja mahdollisimman tehokkaasti ja rakentamisen aikana alueella tulee varautua massojen välivarastointi- ja käsittelytoimintaan.

Uusiutuvien energiamuotojen käyttöä tulee edistää.

Kortteli- ja yleisillä alueilla syntyvien hulevesien virtauksen hidastamista ja niiden hyödyntämistä tulee edistää.

Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot. Raideliikenteen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tärinän ja runkoäänien suositusarvot.

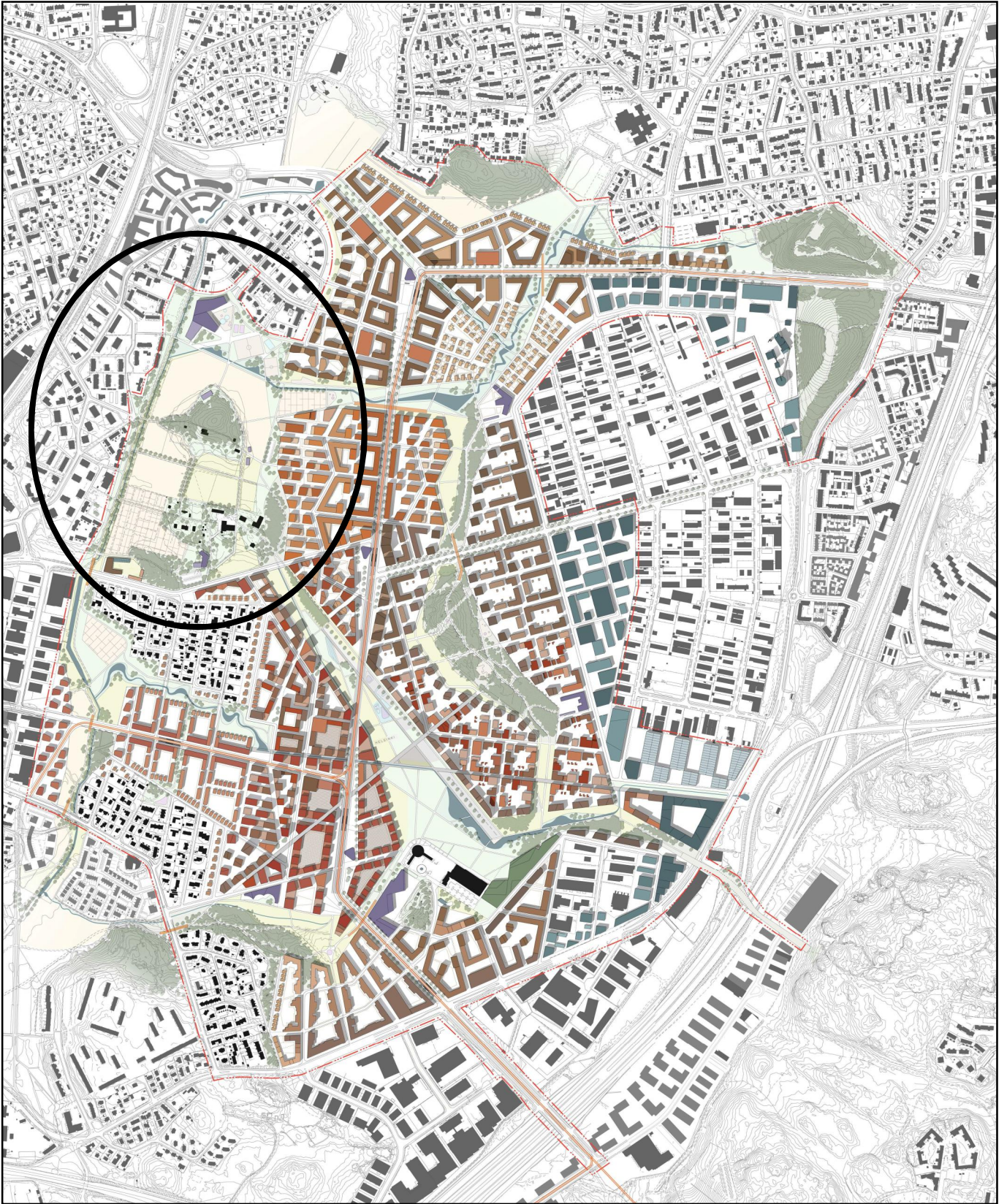
Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on kaavoituksen ja muun suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja pilaantunut maaperä puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva 1  
Fallkullan tila

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Kalasatama–Malmi-tiimi





Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva 2  
Fallkullan tila

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Kalasatama–Malmi-tiimi

## Falkullan tila Energiahuolto ja tietoliikenne

1:4000

- T — NYKYINEN TIETOLIKENNEKAAPPELI
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOÄMPÖJOHTO
- NYKYINEN MUUNTAMO



# Falkullan tila Vesihuolto

1 : 4000

- V — NYKYINEN VESIJUHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- >> NYKYINEN PAINEMÄRI
- NYKYINEN HULEVESIEMÄRI
- So — NYKYINEN SALAOJA



# Falkullan tila Maaperä

1 : 4000

Kalliojalat

Maastolinen raja

— 5 —  
Savun alginen  
siltä 200

**Ka** Kallion ala, jota alkaa 0-m:n eäilyyellä maastossa.

**Mr** Maa- ja metsätalouden maastossa.

**Sa** Pääsääntöinen paksuus 20m.  
Siltä ulottuu maastossa tai sen lähisyyteen.

**S+H** Siltä- ja hiekkikerroksen paksuus on 2-3m  
ja se ulottuu maastossa tai sen lähisyyteen.

**TB S+H** Siltä- ja hiekkikerroksen paksuus on 1-3m.  
Siltä- ja hiekkikerroksen paksuus on 2-3m.  
Täyte ulottuu maastossa tai sen lähisyyteen.

**TB Sa** Savun alginen paksuus on 1-3m.  
Täyte on maastossa tai sen lähisyyteen.

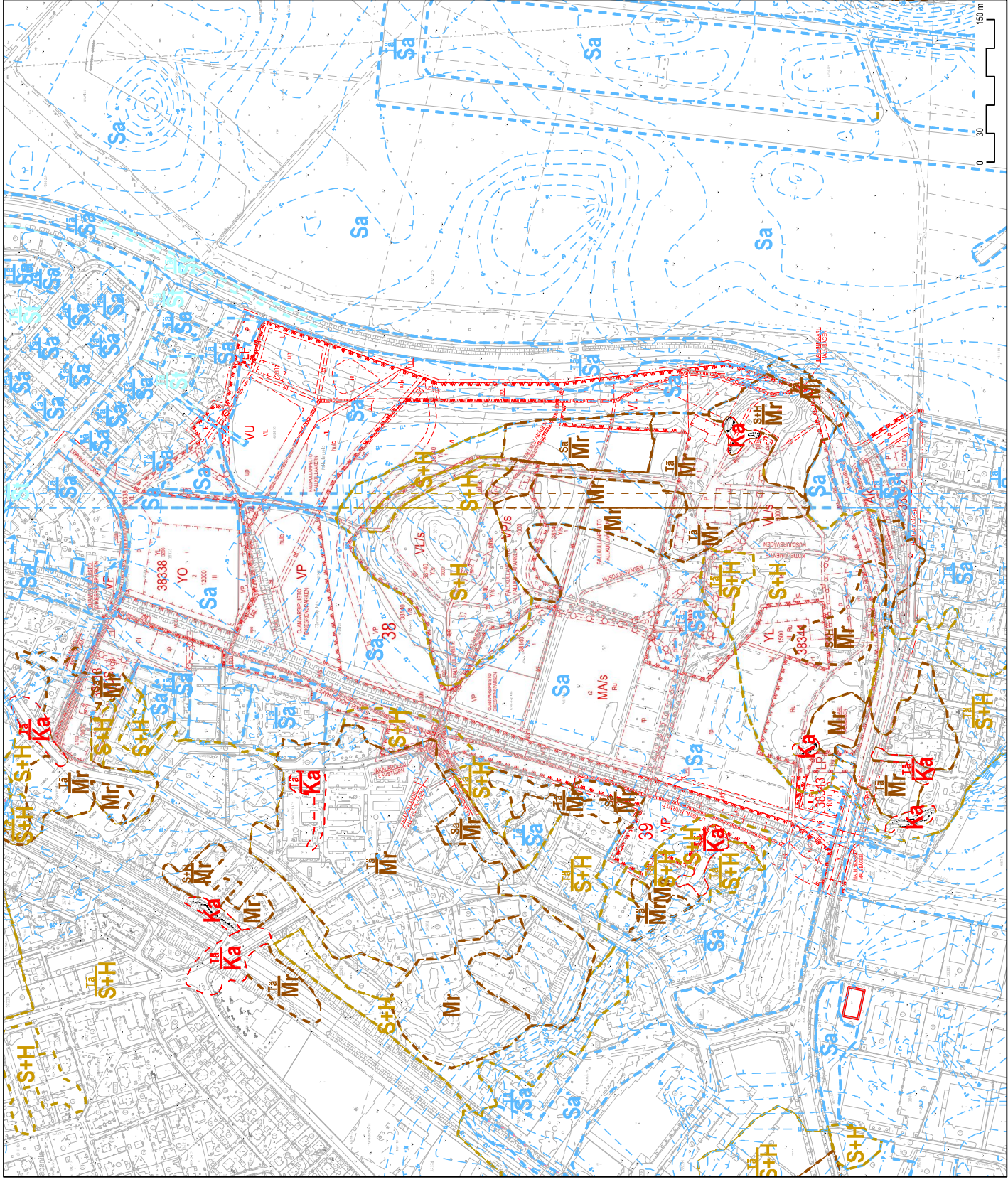
**Se Mr** Maa- ja metsätalouden maastossa.

**S+H Mr** Maa- ja metsätalouden maastossa.

**TB Mr** Maa- ja metsätalouden maastossa.

**TB Ka** Kallion ala, jota alkaa 0-m:n eäilyyellä maastossa.

**TB St** Savun alginen paksuus on 1-3m.  
Täyte on maastossa tai sen lähisyyteen.





1. Tilan päärakennus v.1908, ark.Gustaf Strengell, sr-2



2. Puutarhurin talo, 1900-luvun alku, sr-2

Kuvaliite suojelukohteista  
FALLKULLAN TILA

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Kalasatama–Malmi-tiimi



3. Voudin talo, 1920-luku, sr-2

Maatalouskeskuksen historiallinen ympäristö, VL/s: puistoalue, jolla ympäristö säilytetään. Yksittäisiä rakennuksia ei suojella.



Päärakennus

Kuvaliite suojelukohteista  
FALLKULLAN TILA

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Kalasatama–Malmi-tiimi



Karjasuoja, kotieläintila



Viljamakasiini ja ylivaja vasemmalla



Leikkimökkialue



Vanha sauna on muutettu ponitalliksi