



# FALLKULLAN KIILA

Asemakaavan muutoksen nro 12380 selostus







ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12380  
PÄIVÄTTY 26.4.2016

Asemakaava koskee:

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

Asemakaavan muutos koskee:

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

Kaavan nimi: Fallkullan kiila

Laatija:

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.4.2015

Kaupunkisuunnittelulautakunta: 26.4.2016

Nähtävilläolo (MRL 65 §): 20.5.–20.6.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 28.3.2017

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Tapanilassa pääradan varressa aivan Tapanilan aseman sisäänkäynnin ympäristössä. Pohjoisessa suunnittelu-alue rajautuu Suurmetsäntiehen.





## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

kaavamuutoksen valmistelu,

arkkitehti Johanna Mutanen

arkkitehti Joakim Kettunen

toimistopäällikkö, arkkitehti Tuomas Eskola

liikennesuunnittelu,

liikenneinsinööri Juuso Helander

DI Juha Ruonala

maisemasuunnittelu ja hulevedet,

maisema-arkkitehti Anu Lämsä

teknistaloudellinen suunnittelu,

Ins. Jaakko Heinonen, teknistaloudellinen suunnittelu

DI Matti Neuvonen (melu ja tärinä)

DI Helena Färkkilä-Korjus (geotekniikka)

DI Jouni Kilpinen (kunnallistekniikka)

DI Mikko Juvonen (kaavatalous)

kaavapiirtäminen, suunnitteluavustaja Elisabet Hautamäki

vuorovaikutus, vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen

Rakennusvirasto

aluesuunnittelija Anni Tirri

Kiinteistövirasto

tonttiasiamies, DI Pekka Saarinen

Helsingin ympäristökeskus

ympäristötarkastaja Juha Korhonen

Muut viranomaistahot

HSY vesihuolto

Tarmo Hyvärinen

Helen Sähköverkko Oy

Risto Seppänen

Helen Oy

Kari Jäske

Liikennevirasto

Ville Vuokko

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Katualueet ja liikenne .....	14
Palvelut .....	16
Esteettömyys.....	17
Luonnonympäristö.....	17
Ekologinen kestävyys.....	18
Yhdyskuntatekninen huolto .....	20
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	20
Ympäristöhäiriöt .....	21
Pelastusturvallisuus.....	23
Nimistö .....	23
Vaikutukset.....	24
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	24
TOTEUTUS.....	26
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	26
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	32

## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Ilmakuva
  - Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pienennös
  - Havainnekuva
  - Ote maanomistuskartasta
    - valtiolta vuokrattava alueen osa
  
  - Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset
    - maaperäkartta
    - vesihuolto
    - energiahuolto ja tietoliikenne
  
  - Liikennesuunnitelma
  - Pelastussuunnitelma
  - Toteuttamis- ja soveltamisohjeiden havainnekuvat
    - meluselvitys
    - hulevesijärjestelyt

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Vuorovaikutusraportti

Runkomelu- ja värinäselvitys, Akukon Oy, 18.12.2014

Rakennettavuusselvitys, Destia Oy, 30.9.2015

Liikenne- ja ratameluselvitys, Destia Oy, 31.1.2016

Katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll Oy, maaliskuu 2016

## TIIVISTELMÄ

Tapanilan aseman lähiympäristöön on suunniteltu asunnot noin 1 250 asukkaalle. Uusi asuinalue muodostuu varsin kaupunkimaisista 4–8-kerroksisista asuinkortteleista. Päivittäistavarakaupalle on suunniteltu tontti aseman sisäänkäynnin tuntumaan. Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota hyvän jalankulku- ja pyöräily-ympäristön muodostumiseen sekä hulevesien hallintaan kaupunkikuvaa edistävällä tavalla.

Asuintonteilla on uutta kerrosalaa 52 000 k-m<sup>2</sup>, josta väh. 600 k-m<sup>2</sup> tulee rakentaa liiketiloiksi. Liikerakennusten korttelialueella on liiketilaa 1 200 k-m<sup>2</sup>.

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

Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

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

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

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



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

## Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 115 556 m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 50 900 k-m<sup>2</sup>.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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

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

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

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

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

### Kaavaratkaisu

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

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

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

Katualueen leveys mahdollistaa puuistutusten toteuttamisen katu- ja tienlänsi- tai pohjoispuolelle. Istutusten väleihin voidaan rakentaa

vieras pysäköintipaikkoja. Osin katualueelle on tarpeen rakentaa myös reittejä hulevesien käsittelyä varten.

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

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

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalotontit on mitoitettu kaupunkimaisiksi ja tehokkaiksi. Asuntokerrosalaa näillä tonteilla on yhteensä 52 000 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku vaihtelee  $e = 0,98$  ja  $e = 2,01$  välillä, mutta pääosalla tonteista se on noin  $e = 1,8$ . Matalin tehokkuus on Fallkullan vanhan alueen ja Suurmetsäntien välisellä tontilla, jolla pysäköinti on maantasossa, korkein taas asemaa lähinnä olevalla tontilla. Kerrosluku on pääosin kuusi, mutta nykyiseen Fallkullan alueeseen liittyviltä osin viisi tai neljä ja yhdessä rakennuksessa aseman sisäänkäynnin tuntumassa kahdeksan. Tonteille on suunniteltu melko suljetut sisäpihat, jotka rauhoittavat piha-alueet ympäristöhäiriöiltä ja jotka ovat autottomia.

Autoille on osoitettu paikat pääosin kahteen pysäköintilaitokseen. Näistä poikkeavat järjestelyt on kapealla Suurmetsäntietä sivuavalla tontilla 38339/2, jossa maantasopysäköinti on järjestetty omalle tontille ja osin sen viereiselle pysäköintitontille. Myös tälle asuintontille saadaan rakennusten muotoilun ja pysäköintipaikkojen katuja rajaavan rakennustavan avulla liikennemelulta suojatut ja edullisiin ilmansuuntiin avautuvat oleskelupihat. Myös tonttien 39281/1-2 pysäköintiä voidaan sijoittaa osin maantasoon LPA-tontille 39281/3. Pysäköintitontti voidaan tarvittaessa liittää rata-alueeseen, mikäli lisäraiteiden rakentaminen toteutuu ja tällöin autopaikat voidaan sijoittaa LPA-tontille 39282/1. Tontilla 39312/1 tulee rakentaa pihakansi, jonka alle tonttikohmainen pysäköinti järjestetään. Tontin sijainti on julkisen liikenteen saavutettavuuden kannalta erinomainen ja sille pyritäänkin saamaan ns. vähäautoinen ratkaisu. Pysäköintitilan saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Autopaikkavaatimus AK-korttelialueilla on 1 ap/140 k-m<sup>2</sup> lukuun ottamatta yli 300 m etäisyydellä raideliikenteen asemasta olevaa tonttia 38339/2, jossa tulee olla 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>.

Rakennussuunnittelua on asemakaavassa ohjeistettu toiminnallisesti mm. yhteistilojen osalta. Kaikissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huolto-tiloja. Kaikissa 1 200 k-m<sup>2</sup> suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä. Yhteistilat voidaan rakentaa myös alueellisina.

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

Maantasokerrokseen rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi työtiloja tai asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Sammaltorille ja Jäkälätien varteen toivotaan palveluita, joten kadun puoleisissa tiloissa ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa liiketiloja vähintään 200 m<sup>2</sup>/ tontti. Tiloissa on oltava suuret ikkunat ja suora käynti ulos. Sammaltorin laidassa on vähintään yksi liiketila varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän



tason yläpuolelle johtavalla ilmanvaihtohormilla, jotta voidaan hyödyntää erinomainen sijainti ravintolalle tai kahvilalle. Asuintonteilla oleville liiketiloille ei tarvitse erikseen osoittaa autopaikkaa, sillä mm. Jäkälätien varressa on vieras- ja asiointipysäköintiä varten kadunvarsipaikkoja.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on vaalea ja yksiaineinen yleisilme katujulkisivujen osalta. Asuinrakennusten julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla vaaleasävyinen muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Pihanpuolen julkisivun materiaali voi olla myös puuta. Kadunpuoleisesta julkisivusta ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle. Julkisivuja ja katukuvaa elävöittävät sisäänkäynnit, jotka on tehtävä sisäänvedettyinä, kahden kerroksen korkuisina sekä julkisivun väristä ja materiaalista poikkeavina. Parvekkeet on oltava lasitettuja rakennusten niiltä sivuilta, joilla on ääneneristysvaatimuksia tai joiden julkisivuille kohdistuu vähintään 55 dB liikennemelua. Ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta. Rakennuksissa tulee olla joko viherkatto tai vinot lapheet ja sileä ja tummasävyinen katemateriaali.

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

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

### Liikerakennusten korttelialue KL

Tapanilan aseman sisäänkäyntiä lähin tontti 39280/4 on merkitty liikerakennusten KL-korttelialueeksi. Rakennusoikeus tontilla on 1 200 k-m<sup>2</sup>, joka on rakennettava kahteen tasoon. Pohjakerrokseen voidaan sijoittaa päivittäistavaramyymälä, kun taas toiseen kerrokseen sopivaa toimintaa olisi esim. kuntosali- tai muu liikunta- tai kokoontumistila. Tontille tulee varata tila kierrätyspisteelle. Koska alueen hulevesiä on välttämätöntä viivyttää tonteilla, on katot toteutettava viherkattoina, jonka kasvualustan paksuus on vähintään 15 cm. Liikerakennuksen julkisivujen materiaalin tulee pääosin olla alueen asuinrakennusten tapaan vaaleasävyinen muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Myymälärakennus ja viereinen pysäköintilaitos tontilla 39280/2 tulee suunnitella yhtenäisesti ja myymälän huoltoliikenteen sisäänajo tulee järjestää pysäköintilaitoksen kautta.

### Autopaikkojen korttelialue LPA

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

Puistoalue (VP) ja virkistysalue (VL)

### Lähtökohdat

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

### Kaavaratkaisu

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

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

Puisto- ja virkistysalueille on merkitty jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sijainniltaan likimääräisinä. Osa yhteyksistä toimii osina laadukasta pyöräilyn pääreittiä. Jalankulkua ja pyöräilyä varten rakennettavilla reiteillä pelastusajo on sallittu. Järjestelystä on sovitava kaupungin kanssa, jolloin rakentamisesta ja ylläpidosta sekä niiden kustannuksista sovitaan tapauskohtaisesti. Pääosin maanalaiselle pumppaamolle on merkitty rakennusala virkistysalueelle Suurmetsäntien varteen. Pumppaamon ympärille on mahdollista rakentaa maanpäällinen suojarakennelma tai aitaus. Pumppaamo voidaan huoltaa kadun puolelta.

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

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

## Rautatiealue

### Lähtökohdat

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

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

### Kaavaratkaisu

Rautatiealuetta on pienennetty poistuneen Heli-radän aluevarauksen osalta, mutta päärataa sivuavilta osilta sitä on levennetty hiekan nykyisestä, jolloin alueella nykyisinkin oleva pyöräilyn ja jalankulun yhteys mahtuu kokonaan rautatiealueelle. Kaistale on samalla tilavaraus lisäraidetta varten. Mahdollisen toisen lisäraiteen rakentamista varten pääradan itäpuolella on myös VL-, LPA- ja katualueiksi merkitty tilavaraus, joka voidaan tarvittaessa liittää rata-alueeseen. Tilavarauksen rajaus ilmenee selostuksen liitteenä olevasta maanomistuskarttaotteesta. Tämä mahdollisesti rautatiealueeseen liitettävä alue on valtion omistuksessa.

Rakennetun tilanteen mukaisesti on merkitty eritasoliittymät Suurmetsäntien ylittävälle osalle. Sammaltorin kohdalla Tapanilan aseman sisäänkäynnin ylittäminen edellyttää siltarakennetta.

## Katualueet ja liikenne

### Lähtökohdat

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

Suurmetsäntie: n. 10 000–11 000 ajon./vrk, pääkatu



Jäkälätie: n. 1300 ajon./vrk, paikallinen kokoojakatu  
 Tasankotie: n. 1300 ajon./vrk, paikallinen kokoojakatu  
 Joutsentie: n. 100 ajon./vrk, tonttikatu  
 Joutsenraitti: n. 100 ajon./vrk, tonttikatu

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

### Kaavaratkaisu

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

Uudet tonttikadut, Smoltinkuja sekä kaarevat Smoltinkaari ja Joki-poikasenkaari, on suunniteltu tavoitellen hyvää jalankulkuympäristöä. Katualueen leveys mahdollistaa puuistutusten toteuttamisen katujen länsi- tai pohjoispuolelle. Istutusten väleihin voidaan rakentaa vieraspysäköintipaikkoja. Kadut on mitoitettu kerrostaloalueiden mitoituseriaatteiden mukaisesti. Tasankotiellä jalankulku ja pyöräily tullaan erottelemaan toisistaan. Pyöräily osoitetaan Tasankotiellä yksisuuntaiseksi kummallakin puolella katua. Nykyisten katujen, Jäkälätien ja Joutsentien, länsipuolelle on suunniteltu uudet jalkakäytävät, joten katuja on levennettävä nykyisestä. Tarvittavat näkemäalueet on merkitty kaavaan niin kaduilta kuin myös baanoilta.

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

Uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen ensisijainen tavoite pyöräilyn laatuväylälle eli baanalle kulkee radan varressa pohjois-eteläsuunnassa nykyisen pyöräily- ja jalankulkureitin mukaisesti. Rautatiealue toimii baanana linjausvarauksena. Yhtenäiseksi rakennettu baana tarjoaa laadukkaan pyöräily-yhteyden Puistolän ja kantakaupungin suuntiin. Alueella halutaan kuitenkin varata mah-

dollisuus tulevaisuudessa rakentaa lisäraide nykyisen radan itäpuolelle. Tällöin baanalle voidaan tarvittaessa osoittaa vaihtoehtoinen reitti laadukkaana pyöräilyn pääreitteinä Smoltinkulkua pitkin Longinojan varren reitille.

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

Tapanilan aseman sisäänkäynnin lähiympäristö on merkitty rakennetuksi aukioksi, Sammaloriksi. Aukion laidoille on keskitetty kaavan mahdollistamat uudet palvelut. Sammalorin yhteyteen on merkitty liityntäliikennettä varten pyöräpysäköintialue. Alueelle arvioitu liityntäliikenteen pyöräpaikkojen tarve on noin 100 pyöräpaikkaa. Sammalorin lähistöllä Jäkälätiellä on varauduttu bussipysäkkien rakentamiseen.

Alueelle laaditut liikennesuunnitelmat ovat asemakaavan selostuksen liitteenä.

## Palvelut

### Lähtökohdat

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

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

### Kaavaratkaisu

Tapanilan aseman sisäänkäynnin tuntumaan on merkitty tontti päivittäistavaramyymälää varten. Liikerakennus tulee toteuttaa kaksikerroksisena, joten toiseen kerrokseen voidaan sijoittaa esim. kuntosalitiloja. Sammalorin etelälaidan kerrostalon pohjakerrokseen tulee sijoittaa liiketiloja, jotka voivat toimia myös ravintolana tai kahvilana. Siksi ainakin yhteen veloitetaan rakenta-

maan valmiiksi ravintolatilojen vaatimat hormit ja rasvanerotuskai-  
vot. Myös Jäkälätien varressa pohjakerrokseen tulee sijoittaa ti-  
loja, joita voidaan käyttää palveluihin. Muilla tonteilla asuinkerros-  
talojen pohjakerroksiin voidaan sijoittaa liike- tai palvelutiloja,  
mutta veloitetta siihen ei ole.

### Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta pääosin normaalia  
aluetta, mutta Tapanilan aseman ympäristö Sammaltorin alue mu-  
kaan lukien on esteettömyyden erikoistason aluetta.

### Luonnonympäristö

#### Lähtökohdat

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

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

Lehtipuustoa on radan ja Longinojan varressa. Suurimmat lehti-  
puuvaltaiset metsäalueet sijaitsevat Longinojan pohjoispuolella  
Suurmetsäntien eteläpuolella ja radan varressa kaava-alueen luo-  
teiskulmassa. Peltoalueella kulkee avo-ojia, jotka laskevat Longin-  
ojan purouomaan.

Longinoja on kalastollisesti arvokas taimenpuro. Ojan vesi on läh-  
deperäistä ja viileää ja siellä on taimenenpoikasille soveltuvaa ra-  
vintoa. Longinojan ekologista tilaa on parannettu lukuisin kunnos-  
tustoimin suunnittelualueen eteläpuolisilla alueilla. Puron varren  
varjostavalla puustolla on merkitystä kalakannalle. Longinojan uo-  
malla ja rantakasvillisuudella on merkitystä myös ekologisena  
käytävänä, puroeliöiden elinympäristönä sekä leviämis- ja liikku-  
misväylänä.

#### Kaavaratkaisu

Longinoja otetaan huomioon tärkeänä luonnonläheisenä virkistys-  
yhteytenä ja sen rooli pintavesien hallinnassa korostuu. Tavoit-  
teena on minimoida rakentamisesta aiheutuvan hulevesien virtaa-  
mien kasvun vaikutuksia Longinojan hydrologiseen tasapainoon  
ja hidastaa ja viivyttää jo olemassa olevia alueelle johdettuja hule-  
vesivirtaamia.

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

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

Avo-ojia pyritään korvaamaan osittain pintavaluntaratkaisulla ja hulevesikosteikolla. Longinoja säilytetään avouomaisena. Kaava-alueen keskellä on rakennettu puistoalue hulevesialtainen. Puiston kasvillisuus on puron ympäristöön sopivaa ja monipuolista. Longinojan varteen pyritään sijoittamaan varjostavaa puustoa. Kaupunkialueiden vesiolosuhteiden eli hydrologian äärevöityminen (rankkasateet vs. rutikuivuus) yhdistettynä ilmastonmuutoksen oletettuihin epäsuotuisiin vaikutuksiin tekee hulevesien käsittelyn suunnittelun pakolliseksi uusien alueiden rakentamisen yhteydessä. Suunnittelualueella on nykytilassa suhteellisen paljon rakentamatonta maanpintaa. Aluetta rakennettaessa kaikkea alueelle satavaa hulevettä ei voida ohjata suoraan Longinojaan. Tämän takia alueella syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään mahdollisimman paljon korttelipihoilla, katujen biosuodatusalueilla sekä viherkatoilla. Viivytyksen periaate on, että 100 neliötä läpäisemätöntä pintaa kohden tulee viivyttää 0,5 m<sup>3</sup> vettä piha-alueella. Kaava-alueen puistoalueilla on tilavaraukset hulevesikosteikoille, jossa viivytetään alueella syntyviä hulevesiä.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

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

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

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

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

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

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

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

### Kaavaratkaisu

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

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

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

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

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

### Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle on kaavan rinnalla laadittu yhdyskuntateknisen huollon yleissuunnitelma. Alue voidaan helposti liittää nykyisten palveluiden piiriin. Merkittävin muutos on Suurmetsäntien pohjoispuolisen jätevesipumppaamon ja sen purkuviemärin korvaaminen uusilla. Malmin lentokenttäalueelta Longinojaan tulevista vesistä pääosa suositellaan johdettavaksi suoraan ojan pääuomaan kierättämättä niitä kaava-alueen kautta. Longinojan uomaa siirretään kaava-alueella. Kaavassa on johtokujia ja varaus jäte- ja sadevesipumppaamolle. Sähkön jakelumuuntamolle tulisi varata tilaa korttelista 39280 tai 39283.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat ja kaavaratkaisu

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

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

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

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

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

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

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

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

Aluetta sivuavasta pääradan raideliikenteestä ja Suurmetsäntien katuliikenteestä, aiheutuu maaperään värähtelyä, joka voi aiheuttaa alueelle suunniteltavissa rakennuksissa suositusarvoihin nähden liiallista tärinää tai runkomelua.

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

## Kaavaratkaisu

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

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

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

Alueelta tehdyn mittausselvityksen (Fallkullan kiila, runkomelu- ja tärinäselvitys, Akukon Oy 2014) perusteella tärinän ja runkomelun vaikutukset voidaan torjua niin, etteivät ne estä alueen rakentamista eivätkä aiheuta haittoja rakennusten käyttäjille. Pääradan ja Suurmetsäntien läheisyydessä tärinä ja runkomelu tulee kuitenkin ottaa jatkosuunnittelussa huomioon. Värähtelymittausten perusteella rakentamisen kannalta huomioitava tärinäalue ulottuu radan varressa noin 70 metrin etäisyydelle lähimmästä raiteesta ja Suurmetsäntien varressa noin 50 metrin etäisyydelle kadun reunasta. Näillä alueilla jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, ettei rakennusten runko- ja välipohjarakenteiden resonanssiajauksia mitoiteta maaperässä esiintyvien värähtelyhuippujen kohdalle. Käytännössä suunnittelutarve koskee vain rakennusten välipohjia, koska kaava mahdollistaa kaikkien asuinrakennusten rakentamisen riittävän monikerroksisina, jolloin rungon vaakasuuntaista tärinää ei tarvitse huomioida suunnittelussa. Merkittäviä runkomelutasoja arvioidaan esiintyvän ainoastaan K-korttelialueen ympäristössä,



joka ei ole käyttötarkoitukseltaan melulle herkkää, eikä rakennukselta siten vaadita runkomelueristystä.

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

## Pelastusturvallisuus

### Lähtökohdat

Nykytilanteessa alueella ei ole rakennuksia.

### Kaavaratkaisu

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

## Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 9.12.2015 esittää alueen uusien katujen nimiksi Jokipoikasenkaari–Stirrbågen, Jokipoikasentie–Stirrvågen, Smoltinkaari–Smoltbågen ja Smoltinkuja–Smoltgränden. Aluetta halkaiseva tärkeä jalankulun ja pyöräilyn yhteys on nimeltään Smoltinkulku–Smoltgången. Nimistötoimikunnan perusteluna on Longinojan maine taimenpurona. Smoltti ja jokipoikanen ovat meritaimenen poikasten kehitysvaiheita. Purokunnostukset ovat viime vuosina vahvistaneet meritaimenkantaa Longinojassa. Vanhan nimistön pohjalta on muodostettu nimet Joutsenpuisto–Svanparken sekä Sammaltori–Mosstorget.

## Vaikutukset

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

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

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

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

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

### Muut kustannukset

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

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

### Tonttitalous

Rakennusten perustamistapana alueella on lyöntipaaluperustus. Kerrosalaan suhteutettuna perustamiskustannukset pysyvät kohtuullisena, ollen pääosin 150–250 e/k-m<sup>2</sup>. Pääosa pysäköinnistä

sijoitetaan erillisiin pysäköintilaitoksiin ja osa maanpäällisille pysäköintialueille, joten kustannukset autopaikkaa kohden pysyvät kohtuullisina.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun sekä sosiaaliseen ympäristöön

Tapanilan asemanseudun kehittäminen tukee koillisten kaupunginosien elinvoimaisuutta.

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

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

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

#### Vaikutukset maisemaan ja virkistysmahdollisuuksiin

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

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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

Kaava luo edellytykset korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden tuottamiselle alueella.

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

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

#### Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

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

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

## TOTEUTUS

### Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

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

### Meluntorjunnan ja hulevesien huomioiminen

Rakentamisen toteutusjärjestys tulee sopia tontinvarausten yhteydessä. Tarvittaessa melunsuojaus on hoidettava väliaikaisin rakentein. Alueen hulevesijärjestelmä tulee rakentaa etupainotteisesti tai järjestää tilapäisin ratkaisuin.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat erityistavoitteet:

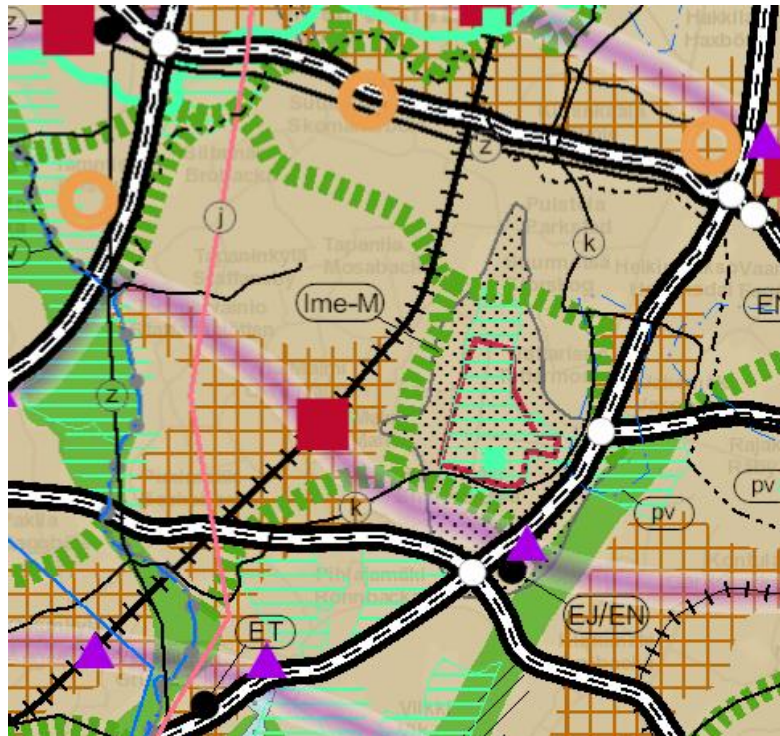
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.
- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

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

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

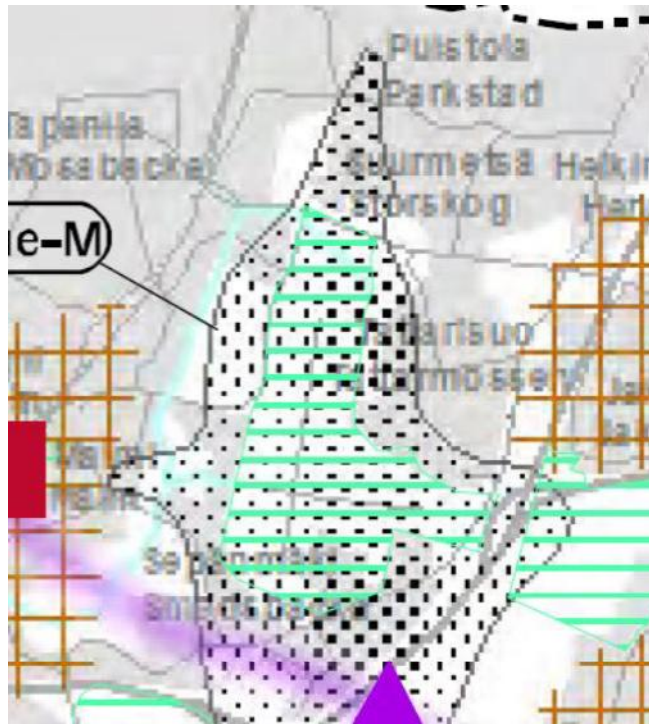
Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

#### Maakuntakaava



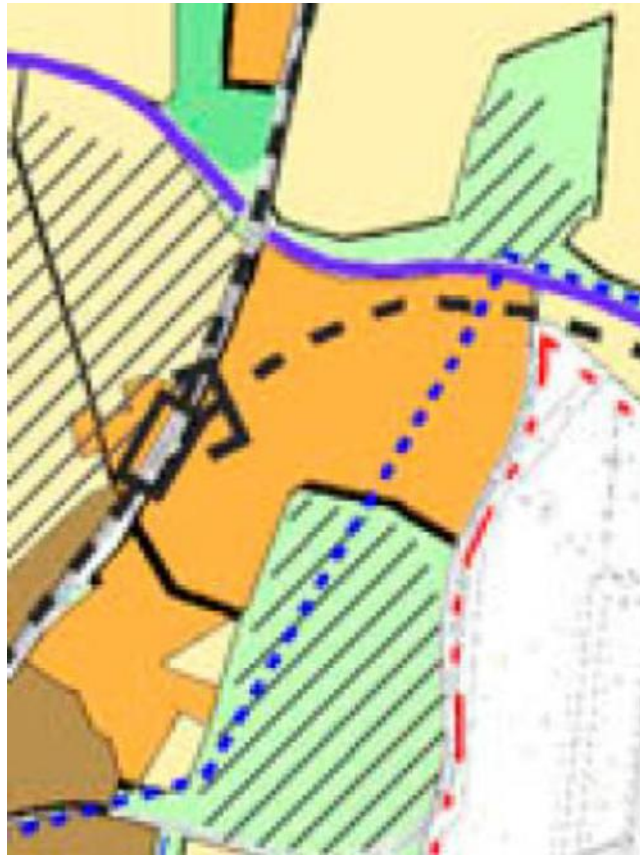
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alueelle on merkitty viheryhteystarpeet Longinojan ja Suurmet-säntien suuntiin. Alue on osin Malmin lentokentän melualueella.

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



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

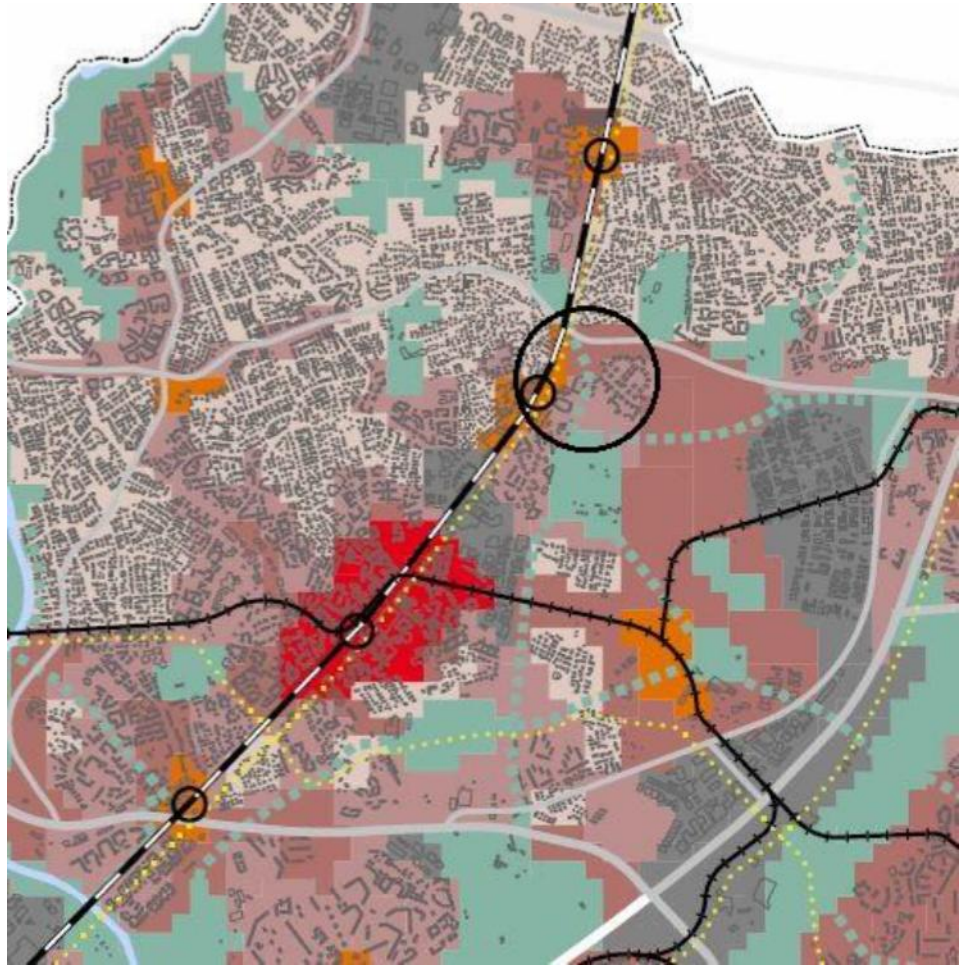
## Yleiskaava



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

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





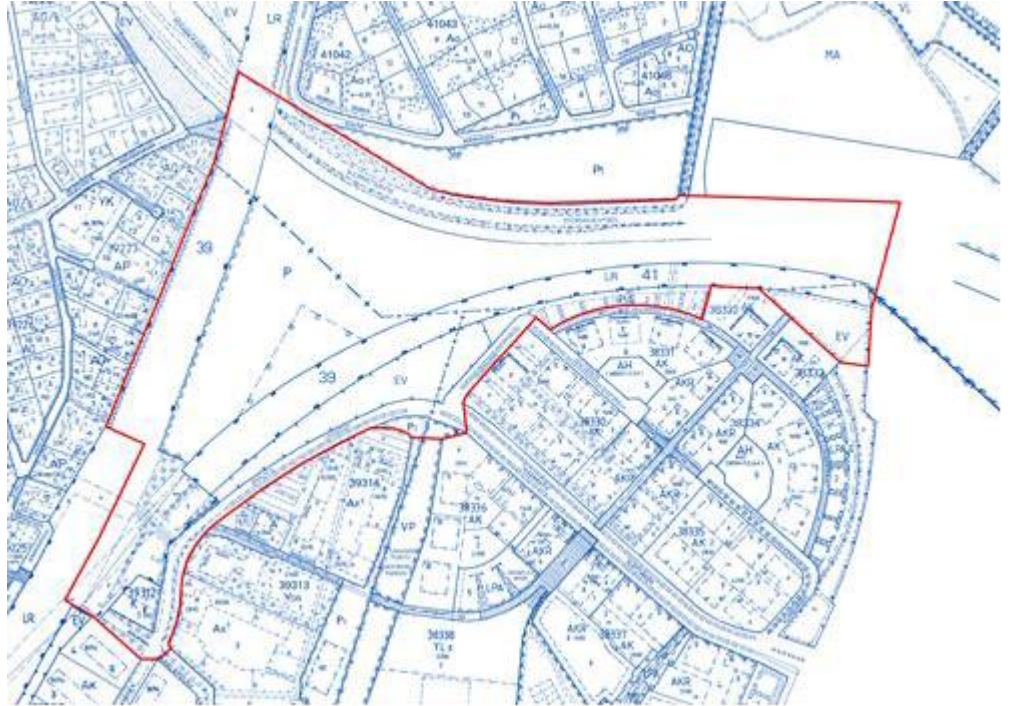
Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) suunnittelualaue on osin lähikeskusta-alueetta ja osin asuntovaltaista A2-alueetta. Lähikeskustaa kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena alueena. Maantasokerroksen tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja monipuolisempuna. A2-alueella korttelitehokkuus on pääosin 1,0–2,0. Keskeisten katujen varsilla on liike- ja muuta toimitilaa. A2-alueen pinta-alasta vähintään 60 % on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan mukainen.

Uuden yleiskaavan mukaan oikeusvaikutteinen maanalainen yleiskaava on voimassa yleiskaava-alueella lukuun ottamatta uudessa yleiskaavassa lueteltuja tunnelivarauksia, joiden joukossa HELI-radon varaus on.

#### Asemakaavat

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





Kaavan mukaan alue on pääosin rautatiealuetta, puistoa ja suoja-  
viheraluetta. Alueen eteläosassa on yksi rakentamaton liike- ja  
toimistorakennuksille varattu tontti. Tontilla on rakennusoikeus  
1 100 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutosalue on säilynyt lähes tyhjänä hyvästä sijainnistaan  
huolimatta sillä olleen itään suuntautuvan rautatielinjan, ns. Heli-  
radan, takia. Maakuntakaavatasolla tästä ratavarauksesta on luo-  
vuttu.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin osin ylläpitämään kiinteistö-  
rekisteriin ja osin valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Rakennuskiellot

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

#### Pohjakartta

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

## Maanomistus

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

## Muut lähtökohdat

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

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

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

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnosaineiston nähtävilläolo

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

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Tapanilan kirjastossa, Hiidenkiventie 21
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat)

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

### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n, pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, tilakeskuksen ja geoteknisen osaston, liikuntaviraston, asuntotuotanto-toimiston, opetusviraston, sosiaali- ja terveysviraston, varhaiskasvatusviraston, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän

(HSY) vesihuollon, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) sekä liikenneviraston kanssa.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

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

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

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

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

Asuntotuotantotoimisto pyytää huomioimaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

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

### **Mielipiteet**

Kaavamuutoksen valmistelusta on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse neljä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevaa

mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

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

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

Vastineet mielipiteisiin ja kannanottoihin ovat asemakaavan muutosta koskevassa vuorovaikutusraportissa.

## Luonnosvaiheen yhteistyö

### **Viranomaisten kannanotot**

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

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

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

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

## Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 26.4.2016 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.5.–20.6.2016

### Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutus kohdistui suunnittelualueen pohjoispuolen melutilanteeseen.

### Kirjeet

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut kaksi kirjettä. Toinen kohdistui Longinojan vedenlaadun varmistamiseen ja taimenkanan elinmahdollisuuksien turvaamiseen ja toisessa kirjeessä esitettiin itään suuntautuvan raideyhteyden säilyttämistä.

### Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- liikuntavirasto
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

### Yhteenveto lausunnoista

**Liikenneviraston** kannanotot kohdistuivat sen hallinnoimaan alueeseen Tapanilan aseman pohjoispuolella, jossa Liikennevirasto haluaa säilyttää mahdollisuuden lisäraiteiden sijoittamiselle. **Rakennusvalvontaviraston** kannanotot asemakaavaehdotukseen kohdistuivat mm. pysäköintiin ja rakennussuunnittelun ohjauk-

seen. **Yleisten töiden lautakunta** huomautti baanayhteyden sijoittamisesta Longinojan varteen ja melusuojauksen tarpeesta. **Pelastuslautakunta** esitti, että sisäpihoille sijoitettavat pelastustiet tulisi suunnitella siten, että reitti on läpiajettava tai sisäpihalla on pelastusajoneuvon kääntömahdollisuus. **Ympäristölautakunta** katsoi, että kaavamääräyksiä tulee täydentää siltä osin, että voimakkaan melun vuoksi asuntojen ei tule avautua ainoastaan pääradan tai kadun suuntaan. **Asuntotuotantotoimiston** kannanotot asemakaavaehdotukseen kohdistuivat mm. rakennusaloihin, liiketilojen ja yhteistilojen rakentamiseen sekä pelastustöiden ja pysäköinnin järjestelyihin. **Kiinteistölautakunta** totesi, että kaavan toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyitä kaupungin ja Suomen valtion välillä ja että nykyisen kaavan mukaisen tontin 38332/2 vuokra-alue on muutettava.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, varhaiskasvatusvirasto, sosiaali- ja terveystieteiden virasto, opetusvirasto, nuorisosiainkeskus, liikuntavirasto ja HKL-liikelaitos.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutukseen, kirjeisiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Muistutuksessa, kirjeissä ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

#### Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Muistutuksen ja kirjeiden johdosta kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Selostusta on täydennetty Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry HELSY:n kirjeen perusteella siten, että kaavaselostukseen on lisätty maininta, että alueen hulevesijärjestelmä tulee rakentaa etupainotteisesti tai järjestää tilapäisin ratkaisuin. Myös ohjeellista ehdotusta liikennesuunnitelmasta Longinojan varren osalta on tarkennettu siten, että baanareitti on korvattu pyöräilyn pääreitillä, jolloin riittävälle varjostavalle istutusvyöhykkeelle jää tilaa.

#### **Liikenneviraston** lausunnon johdosta:

- rata-alueita sivuavat alueet on merkitty osin VL- ja osin LPA-alueeksi. Tontin 39280/1 muotoa ja kokoa on tämän vuoksi myös muutettu ja rakennusoikeutta on vähennetty 1 200 k-m<sup>2</sup> arvosta 9 200 + 200 arvoon 8 000 + 200. Tonttia 39281/2 on myös pienennetty muodostetun LPA-tontin

osalta, mutta rakennusoikeus säilyy ennallaan. Selostukseen on lisätty liite, jossa on esitetty maanomistus- ja aluejärjestelyt.

**Ympäristölautakunnan** lausunnon johdosta:

- kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan asuntoja ei saa avata vain sellaisen julkisivun suuntaan, jota koskee ääneristävyysvaatimus väh. 34 dB.

**Rakennusvalvontaviraston** lausunnon johdosta:

- kaavakarttaan on pysäköintiä ja yhteistiloja koskevat määräykset päivitetty nykykäytännön mukaisiksi ja lisätty, että yhteistilat voidaan toteuttaa myös alueellisina.
- asemakaavan viheralueille merkittyjä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuille likimääräisille alueen osille on tehty lisäys, jonka mukaan alueella pelustusajo niillä on sallittu. Järjestelystä on sovittava kaupungin kanssa.
- rakennusaloja on muokattu paikoitellen siten, että kerrostalontonteille merkittyjen rakennusalojen runkosyvyysmitat ovat vähintään 14 m.

**Pelastuslautakunnan** lausunnon johdosta:

- tontin 39280/1 muotoa ja kokoa on muutettu siten, että korttelin sisäpihalla on pelustusajoneuvon kääntömahdollisuus.

**Yleisten töiden lautakunnan** lausunnon johdosta:

- Tapanilan aseman ympäristö Sammaltorin alue mukaan lukien on selostuksessa korjattu esteettömyyden erikoistason alueeksi.

**Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun** johdosta:

- liikennesuunnitelman tarkentumisen perusteella on kaavaehdotukseen tehty vähäisiä rajansiirtoja ja lisätty näkemäalueita. Näkemäalueet tulee olla kahden kerroksen korkuisia AK-tonteilla. Liityntäpysäköintiä koskeva määräys tontille 39280/2 on lisätty ja liityntäliikenteen pyöräpaikkojen sijoittelua muutettu. Kaavakarttaan on lisätty myös liittymäkieltomerkinnot kortteleihin 39280 ja 39283.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä edellä mainittujen kaavakarttaan tehtyjen muutosten osalta. Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

## Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.4.2016 päivätyn ja 28.3.2017 muutetun 38. kaupunginosan (Malmi, Malmin lentokenttä) osan korttelia 38339, katu- ja lähivirkistysalueiden, 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila) osan kortteleita 39282 ja 39284, katu- ja lähivirkistysalueiden sekä 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Puistola) katualueen asemakaavaehdotuksen ja 38. kaupunginosan (Malmi, Malmin lentokenttä) korttelin 38332 tontin 2, katu-, puisto-, suojaviher- ja rautatiealueiden, 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila), korttelin 39312, katu-, puisto-, suojaviher- ja rautatiealueiden, 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Puistola), katu- ja rautatiealueiden sekä kaupunginosan rajan (muodostuvat uudet korttelit 38339 ja 39280–39284) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12380 hyväksymistä.

Helsingissä 28.3.2017

Olavi Veltheim



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

## Suunnittelualue

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

## Nykytilanne

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



## Mitä alueelle suunnitellaan?

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

## Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.



## Maanomistus

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

## Kaavatilanne

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

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

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

## Vaikutusten arviointi

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

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

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

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

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

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa myös kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

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

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

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

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





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

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

### Ketkä ovat osallisia?

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

### Mistä saa tietoa?

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Koillis-Helsingin Lähtitieto - lehdessä [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

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

### Kaavaa valmistelee

arkkitehti Johanna Mutanen  
puhelin 310 37299  
sähköposti [johanna.mutanen\(a\)hel.fi](mailto:johanna.mutanen(a)hel.fi)

arkkitehti Joakim Kettunen  
puhelin 310 37289  
sähköposti [joakim.kettunen\(a\)hel.fi](mailto:joakim.kettunen(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Juuso Helander  
puhelin 310 37134  
sähköposti [juuso.helander\(a\)hel.fi](mailto:juuso.helander(a)hel.fi)



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	13.03.2017
Kaavan nimi	Falkullan kiila		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	26.04.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.04.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112380
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,5556	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,6840
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,8716

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>11,5556</b>	<b>100,0</b>	<b>53200</b>	<b>0,46</b>	<b>2,7024</b>	<b>52100</b>
A yhteensä	3,1787	27,5	52000	1,64	3,1787	52000
P yhteensä					-1,8784	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1627	1,4	1200	0,74	0,0442	100
T yhteensä						
V yhteensä	1,4551	12,6			1,4551	
R yhteensä						
L yhteensä	6,7591	58,5			0,9487	
E yhteensä					-1,0459	
S yhteensä						
M yhteensä						
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				

# 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>11,5556</b>	<b>100,0</b>	<b>53200</b>	<b>0,46</b>	<b>2,7024</b>	<b>52100</b>
<b>A yhteensä</b>	3,1787	27,5	52000	1,64	3,1787	52000
AK	3,1787	100,0	52000	1,64	3,1787	52000
<b>P yhteensä</b>					-1,8784	
P					-1,8010	
P1					-0,0774	
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,1627	1,4	1200	0,74	0,0442	100
K					-0,1185	-1100
KL	0,1627	100,0	1200	0,74	0,1627	1200
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,4551	12,6			1,4551	
VP	0,3226	22,2			0,3226	
VL	1,1325	77,8			1,1325	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	6,7591	58,5			0,9487	
Kadut	3,4855	51,6			1,3180	
Katuauk./torit	0,1513	2,2			0,1513	
Kev.liik.kadut	0,4218	6,2			0,4218	
LR	1,4534	21,5			-1,8907	
LP	0,1799	2,7			0,1799	
LPA	1,0672	15,8			0,7684	
<b>E yhteensä</b>					-1,0459	
EV					-1,0459	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



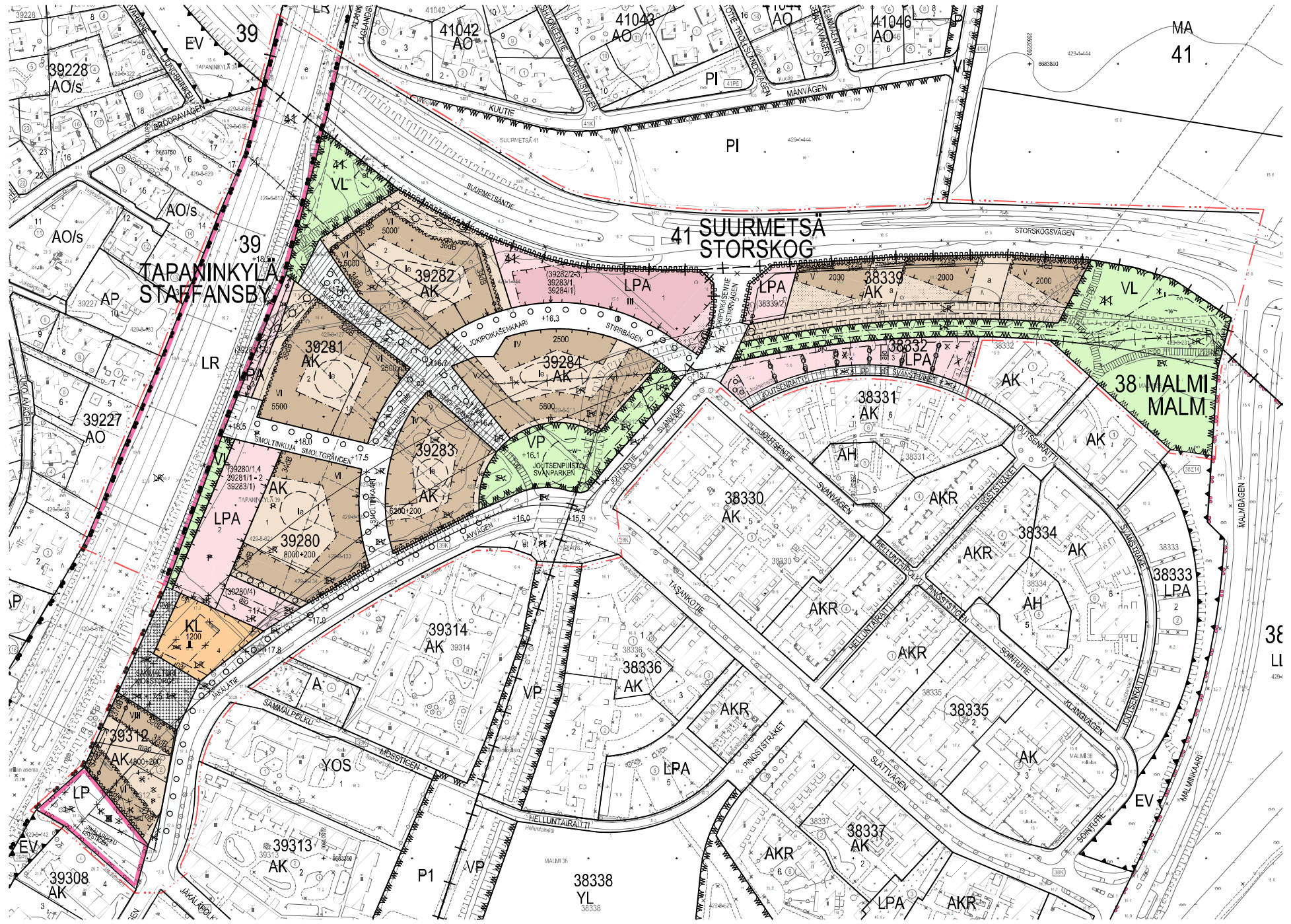


TAPANILA  
Fallkullan kiila  
Ilmakuva

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Läntinen toimisto







MA  
41

41 SUURMETZÄ  
STORSKOG

TAPANINKYLÄ  
STAFFANSBY

38 MALMI  
MALM

38  
LI

38338  
YL  
38338

38337  
AK

39314  
AK  
39314

39313  
AK  
39313

39308  
AK

39312  
AK  
39312

39283  
AK

39284  
AK

39281  
AK

39282  
AK

38339  
AK

38332  
LPA

38331  
AK

38330  
AK

38336  
AK

38334  
AK

38333  
LPA

38335  
AK

38337  
AK

38337  
AK

38336  
AK

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338


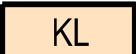






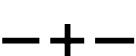

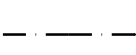
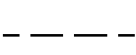
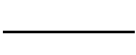
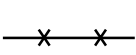

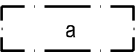

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

38338  
YL  
38338

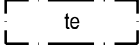
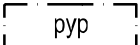

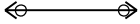
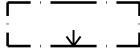

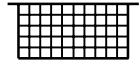
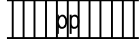
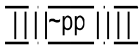
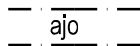
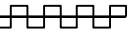
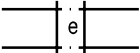
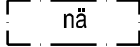
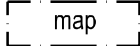

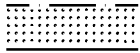
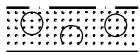

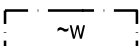
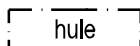
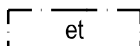
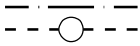
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Rautatiealue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
<b>39</b>	Kaupunginosan numero
<b>MAL</b>	Kaupunginosan nimi.
<b>39281</b>	Korttelin numero.
<b>2</b>	Ohjeellisen tontin numero.
<b>JÄKÄLÄTIE</b>	Kadun, torin tai puiston nimi.
<b>6500</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>4800+200</b>	Ensimmäinen luku osoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän.
<b>VI</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>II</b>	Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
<b>+18,0</b>	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle tulee rakentaa autosuojat. Alueelle saa rakentaa myös varasto- sekä jätehuollon ja teknisen huollon tiloja. Rakennusten katot tulee toteuttaa viherkattoina, jonka kasvualustan paksuus on vähintään 150 mm.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa, jolla tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER

	Kvartersområde för flervåningshus.
	Kvartersområde för affärsbyggnader.
	Park.
	Område för närrecreation.
	Järnvägsområde.
	Område för allmän parkering.
	Kvartersområde för bilplatser.
	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Stadsdelsgräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Riktgivande tomtgräns.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Stadsdelsnummer.
	Namn på stadsdel.
	Kvartersnummer.
	Nummer på riktgivande tomt.
	Namn på gata, torg eller park.
	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Det första talet anger den maximala bostadvåningsytan och det andra talet den minimivåningsytan för affärsutrymmen.
	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Understreckad romersk siffra anger antalet våningar, som ovillkorligen ska uppfyllas.
	Ungefärlig markhöjd.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, när skydd ska byggas. På området får också byggas förrådsutrymmen och utrymmen för avfallshantering och teknisk service. Byggnaderna ska ha gröntak, där underlagets tjocklek är minst 150 mm.
	För lek- och utevistelse reserverad ungefärlig del av område, där gränser mellan tomtarna inte får förses med stängsel.



	Tontin osa, jolle tulee rakentaa terasseja tai asuntopihoja.	Del av tomt, där terrasser eller bostadsgårdar ska byggas.
	Alueen osa, jolle tulee rakentaa polkupyöräpaikkoja.	Del av område, där cykelplatser ska byggas.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua ja ratamelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.	Beteckningen anger att ljudisoleringsförmågan mot trafikbuller och banbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst det värde som talet anger mot denna sida av byggnadsytan.
	Merkinnän osoittamalla tontinosalla on oltava yhtenäinen, vähintään 2 m korkea melua estävä aita tai rakennelma.	På den tomtedel beteckningen anger ska placeras minst 2 m högt staket eller anläggning vilken fungerar som bullerskydd.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Katu.	Gata.
	Tori.	Torg.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa. Alueella pelastusajo on sallittu. Järjestelystä on sovittava kaupungin kanssa.	Ungefärlig för gång- och cykeltrafik reserverad del av område. På området är utryckningstrafik tillåten. För arrangemanget ska avtal göras med staden.
	Ajoyhteys. Sijainti on likimääräinen.	Körförbindelse. Placeringen är ungefärlig.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdets gräns, där in- och utfart är förbjuden.
	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
	Näkemäalue, jota varten AK-korttelialueella tulee jättää kahden kerroksen korkuinen aukko rakennukseen.	Frisiktsområde. För frisksiktsområde ska på AK-kvartersområde en öppning på två våningar lämnas i byggnad.
(38339/2)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja ohjeelliset tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Tontille 39280/2 saa sijoittaa lisäksi liityntäpysäköintipaikkoja.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter och riktgivande tomter vilkas bilplatser får förläggas till området. På tomten 39280/2 får också placeras bilplatser för anslutningsparkering.
	Maanalainen pysäköintitila, jonka saa rakentaa asema-kaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Tilaan tai sen alapuolelle saa sijoittaa teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja oleskelu-alueeksi eikä sille saa sijoittaa autopaikkoja.	Underjordiskt utrymme för bilparkering som får byggas ut över den i detaljplanen angivna våningsytan. I utrymmet eller under det får placeras tekniska utrymmen och skydds-skyddsrum samt förrådsutrymmen som betjänar boendet. Evakueringsluft från parkeringsutrymmena får inte ledas ut på gården. Gårdsdäcket ska huvudsakligen byggas och planteras till område för lek och utevistelse och bil-platser får inte placeras på det.
	Pihakannelle johtavan ajoluiskan ohjeellinen sijainti.	Ungefärlig höge för ramp till gårdsdäcket.
	Istutettava alueen osa.	Del av område, som ska planteras.
	Likimääräinen puilla ja pensailta istutettava alueen osa.	Ungefärlig del av område, som ska planteras med träd och buskar.
	Ohjeellinen istutettava puurivi.	Ungefärlig trädrad, som ska planteras.
	Likimääräinen alueen osa, jolle saa rakentaa vesiaiheita.	Ungefärlig del av område, där vattenanläggningar får byggas.
	Alueelle on muodostettava painanteita viivytämään huleveden kulkeutumista valuma-alueelle.	På området ska sänkor formas för att åstadkomma fördröjning av dagvattnets flöde i avrinningsområde.
	Maanalaista pumppaamoa varten varattu alueen osa.	För underjordiskt pumphus reserverad del av område.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.

### **Kaikilla korttelialueilla:**

- katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on sovittava koko rakennuksen ulkonäköön.
- jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräysastioihin tai jätekatoksiin.

### **AK-korttelialueilla:**

#### **Pihat ja maantasokerros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Julkisivut ja katot**

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

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

- Smoltinkulun varrella oleviin julkisivuihin tulee voida kiinnittää ripustettavat katuvalaisimet.

### **På alla kvartersområden:**

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

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

### **På AK-kvartersområden:**

#### **Gårdar och första våningen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Fasader och tak**

- ska bostadsbyggnadernas fasadmaterialet huvudsakligen vara på platsen murad ljus tegel, rapping eller slammaus på murad yta. Fasadmaterialet mot gården kan också vara trä.

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

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

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

- ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta.

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

### Melu, tärinä ja ilmanlaatu

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

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

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

- jos julkisivua koskee ääneneristävyytsvaatimus vähintään 34 dB, ei asuntoja saa avata vain tämän julkisivun suuntaan.

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

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

### Muuta

- kaikissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltoiloja.

- kaikissa 1200 k-m<sup>2</sup> suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

- asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan ja pesutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- yhteistilat voidaan rakentaa myös alueellisina.

### KL- ja LPA-korttelialueilla:

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

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

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

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

- får utskjutande balkonger inte stödas från marken.

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

### Buller, vibration och luftkvalitet

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

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

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

- om fasaden har ljudisoleringsbestämmelsen på minst 34 dB, får bostäder inte öppna sig enbart mot denna fasad.

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

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

### Annat

- ska i alla bostadsprojekt byggas med tillräckligt med förråds- och serviceutrymmen för invånarna.

- ska i alla bostadsprojekt som överstiger 1200 m<sup>2</sup> vy byggas tillräckligt med gemensamma friluftsutrymmen och minst en tvättstuga för invånarna.

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

- kan de gemensamma utrymmena även byggas områdesvis.

### På KL- och LPA-kvartersområden:

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

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

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

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

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

- tontilla 39280/3 tulee olla tilavaraus kierrätyspisteelle.

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

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

#### **Autopalkkojen vähimmäismäärät:**

- AK-korttelialueilla 1 ap/140 k-m<sup>2</sup>, lukuunottamatta tonttia 38339/2, jossa tulee olla 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>

- rakennettaessa alueelle erityisasumista, sovelletaan erityisasumisen autopaikkamäärää

- rakennettaessa alueelle kaupungin tai ARA-rahoitettuja vuokra-asuntoja, autopaiikkoja voidaan vähentää 20 %.

- liiketiloille AK-korttelialueella ei tarvitse rakentaa autopaiikkoja

- KL-korttelialueella 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>.

- jos toteutetaan vähintään 50 autopaiikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos toteutetaan yli 200 autopaiikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 15 %.

#### **Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:**

- 1 pp /n 30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

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

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

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

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

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

#### **Minimiantal bilplatser:**

- på AK-kvartersområden 1 bp/140 m<sup>2</sup> vy, utan att ta med i räkningen tomten 38339/2, där det ska vara 1 bp/130 m<sup>2</sup> vy

- där man bygger specialbostäder, tillämpar bilplatsnormen för specialbostäder

- där man bygger stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten, kan bilplatsernas antal minskas med 20 %.

- för affärsutrymme på AK-kvartersområde behöver inte byggas bilplatser

- på KL-kvartersområde 1 bp/70 m<sup>2</sup> vy.






- ifall minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser får det totala antalet platser minskas med 10 %. Ifall över 200 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser kan det totala antalet platser minskas med 15%.

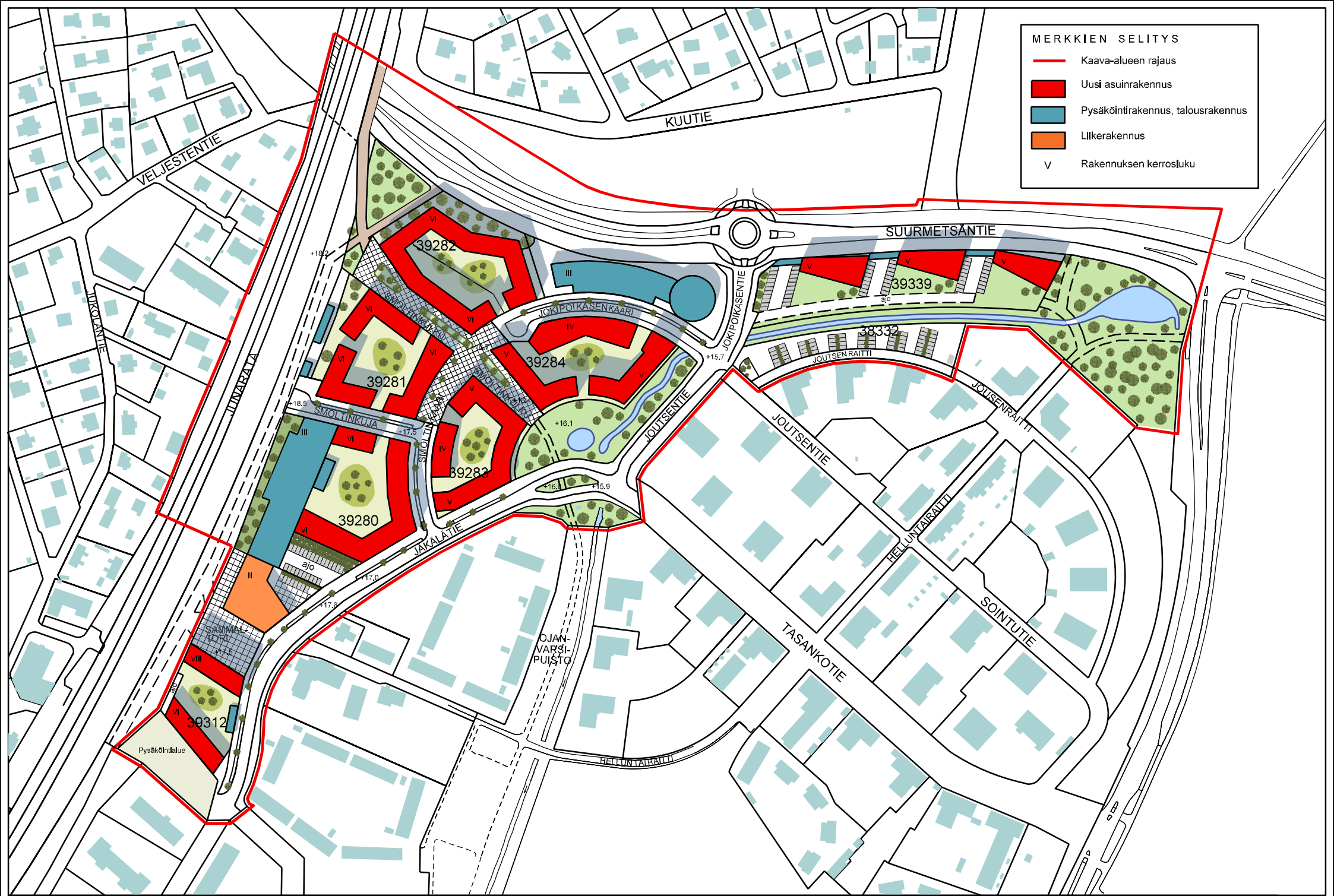
#### **Minimiantalet cykelplatserna:**

- 1 cp / 30 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna eller i ekonomibyggnaderna.

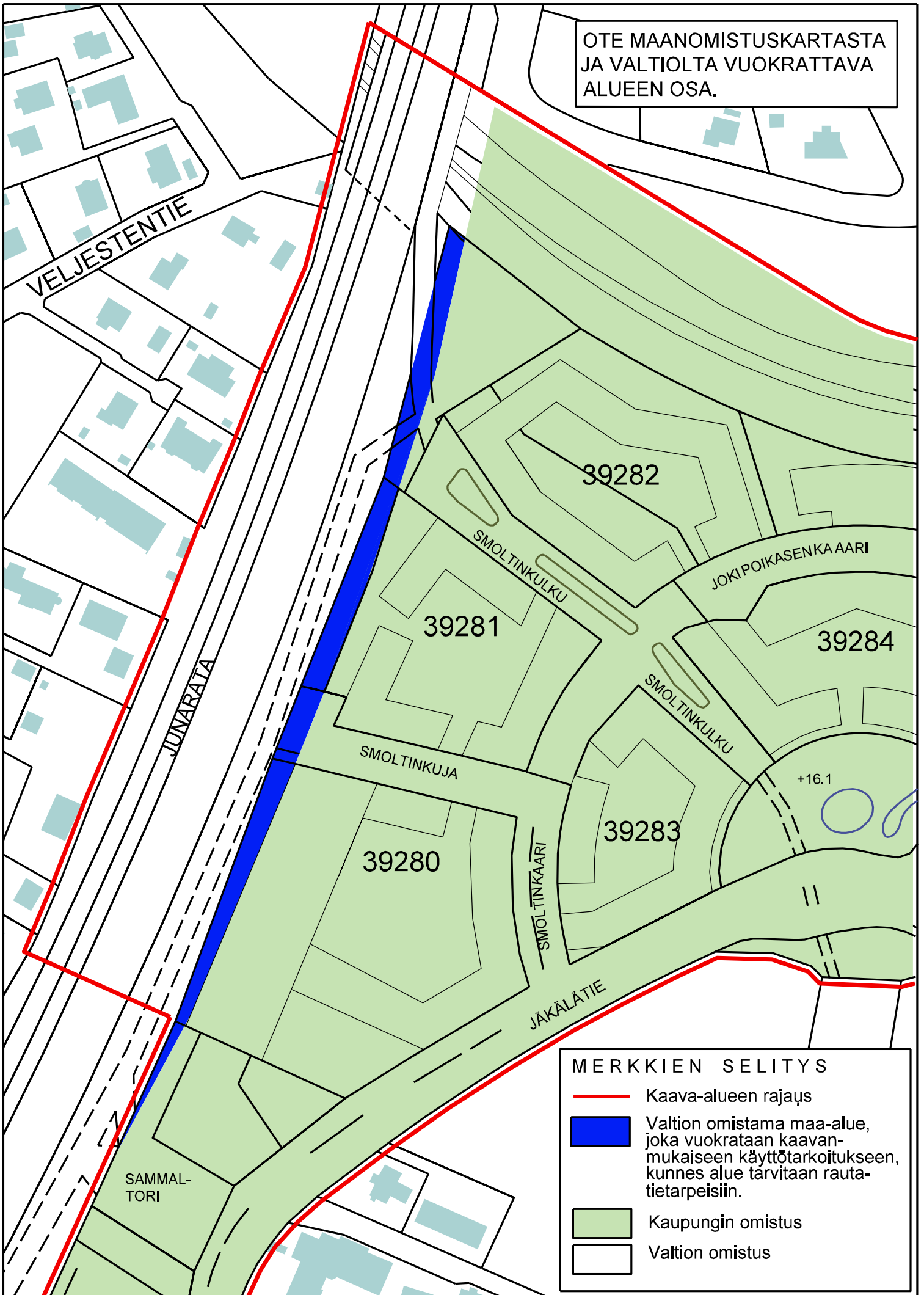
På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

**MERKKIEN SELITYS**




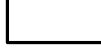
	Kaava-alueen rajaus
	Uusi asuinrakennus
	Pysäköintirakennus, talourakennus
	Liikerakennus
	Rakennuksen kerrosluku



OTE MAANOMISTUSKARTASTA  
JA VALTIOLTA VUOKRATTAVA  
ALUEEN OSA.



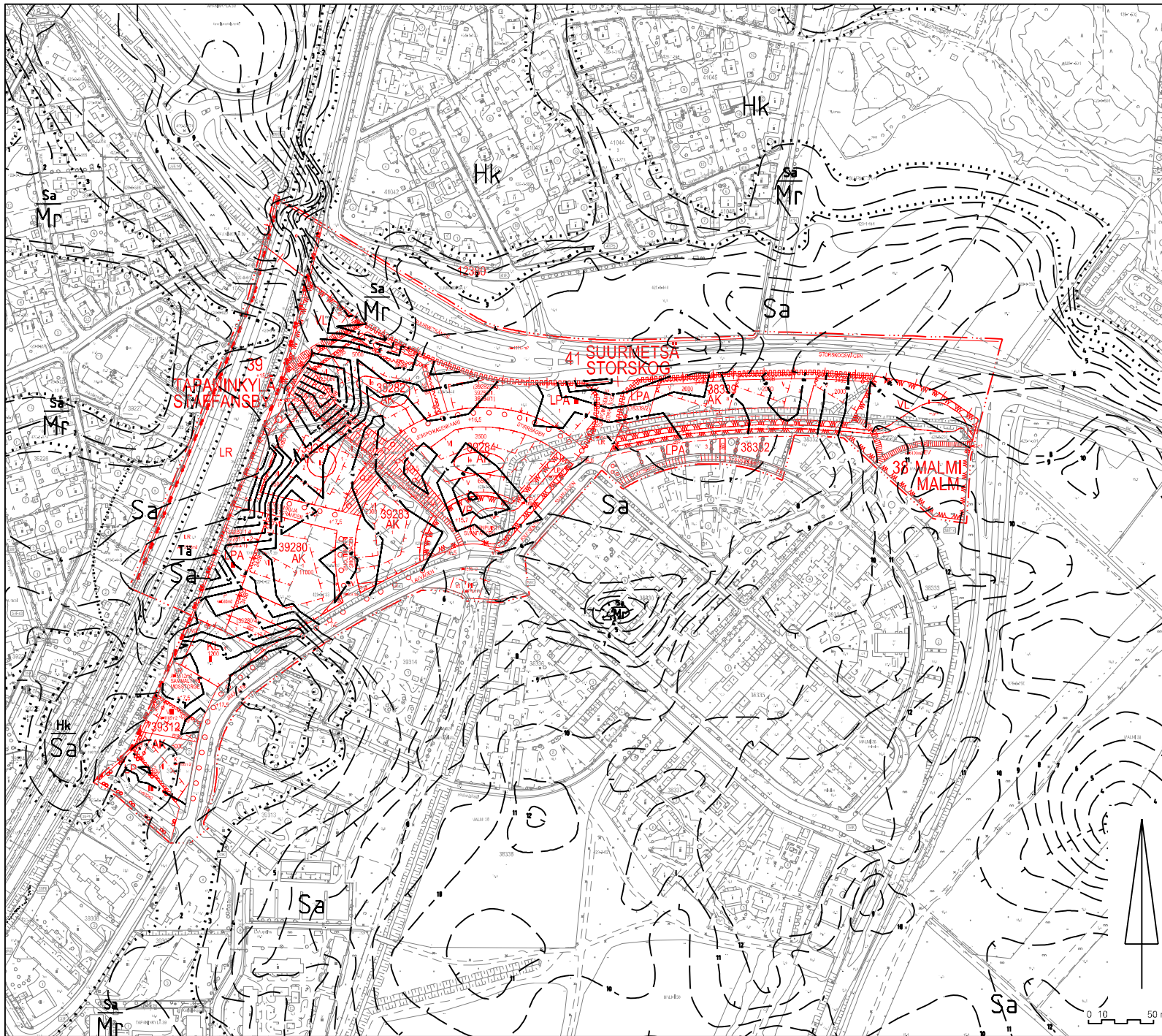
MERKKIEN SELITYS

-  Kaava-alueen rajaus
-  Valtion omistama maa-alue, joka vuokrataan kaavamukaiseen käyttötarkoitukseen, kunnes alue tarvitaan rautatietarpeisiin.
-  Kaupungin omistus
-  Valtion omistus















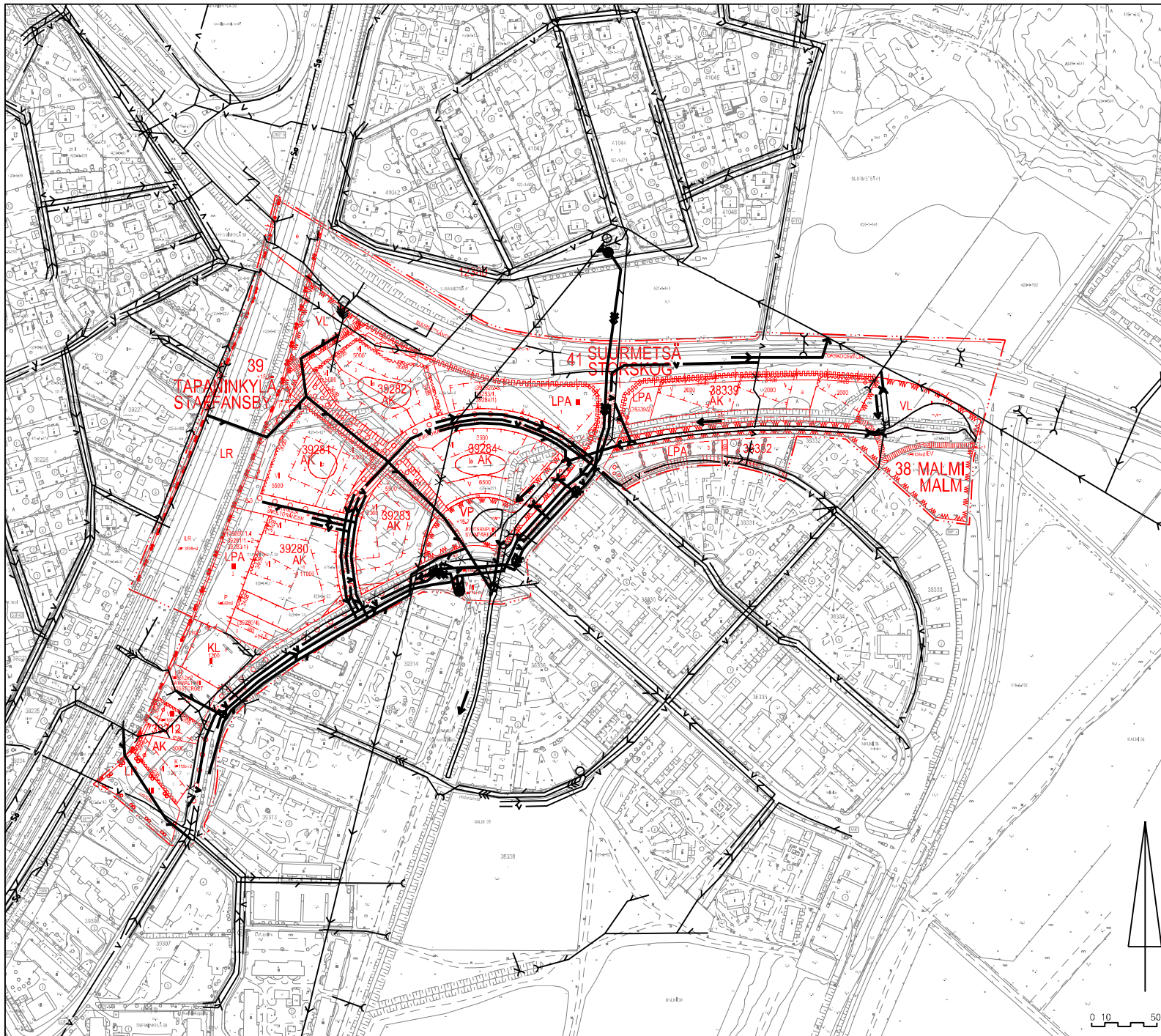


# FALLKULLAN KIILA Maaperä

1 : 3000

-  KALLIOJALJASTUMA
-  MAALAJALJEEN RAJA
-  SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
-  Hk HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
-  Sa SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
-   $\frac{Sa}{Mr}$  SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
-   $\frac{Hk}{Sa}$  LIEVEALUE, SAVEN PÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
-   $\frac{Tä}{Sa}$  TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m





1 : 3000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- V — UUSI VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- > UUSI JÄTEVESIEMÄRI
- > NYKYINEN HULEVESIEMÄRI
- > UUSI HULEVESIEMÄRI
- >> NYKYINEN PAINESIEMÄRI
- >> UUSI PAINESIEMÄRI
- So— NYKYINEN SALAOJA
- NYKYINEN JÄTEVESIPUMPPAAMO
- ⊗ POISTUVA JÄTEVESIPUMPPAAMO
- UUSI JÄTEVESIPUMPPAAMO
- NYKYINEN SADEVESIPUMPPAAMO
- × × KÄYTÖSTÄ POISTUVA
- > ALUEKUIVATUKSEN KANNALTA TÄRKEÄ OJA JA LAMPI

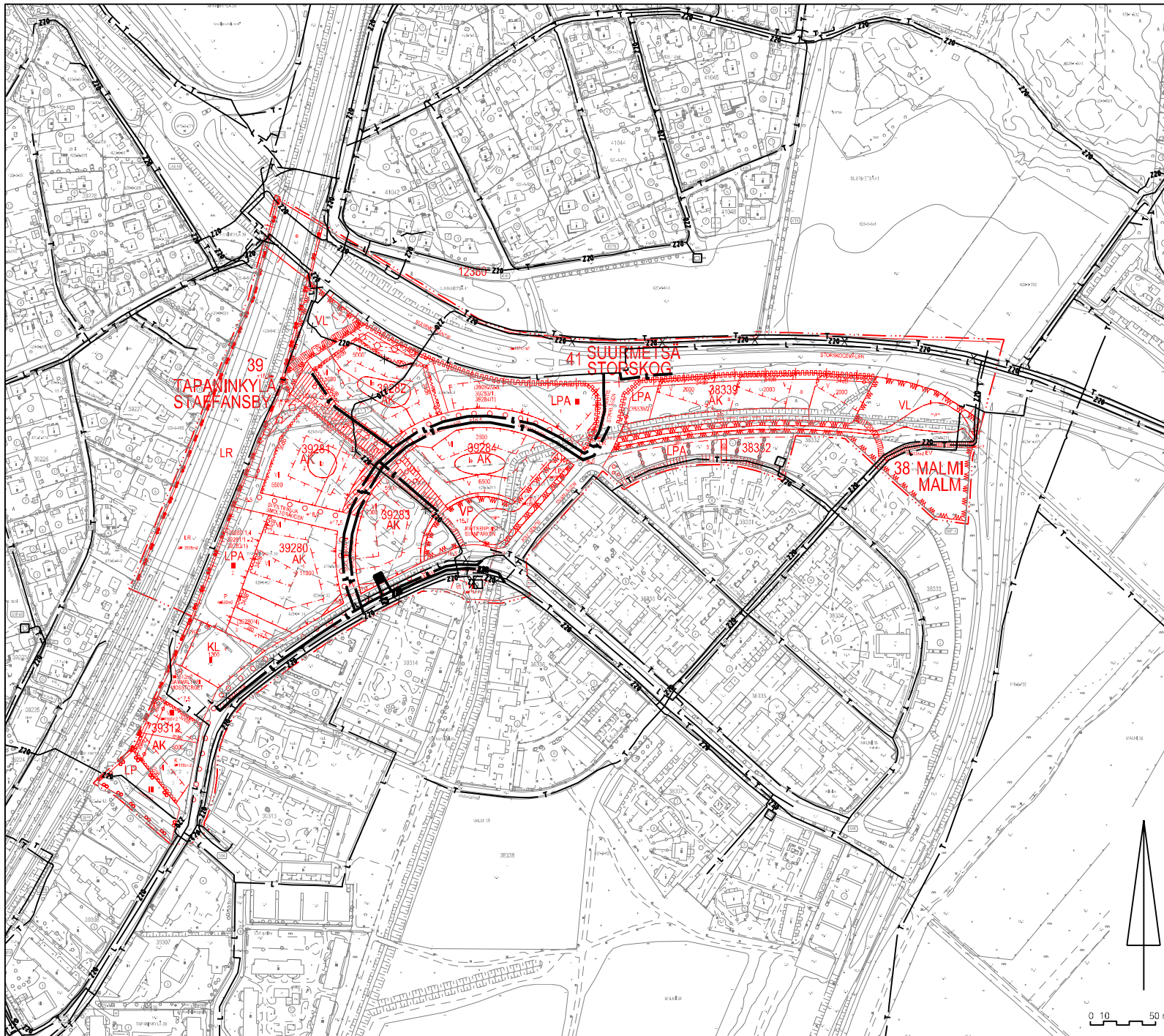


# FALLKULLAN KIILA

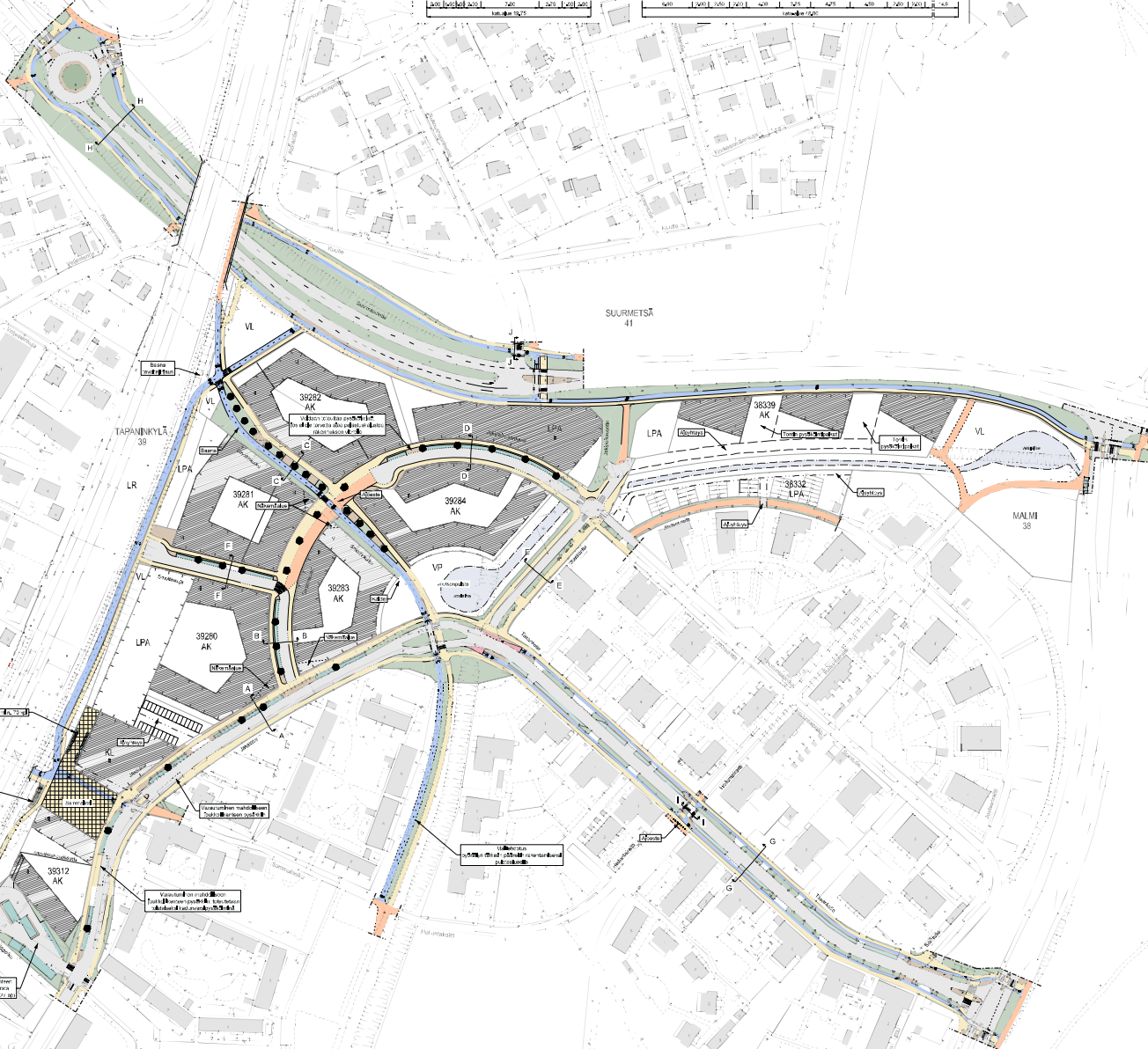
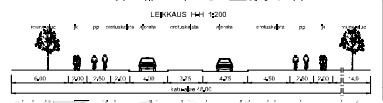
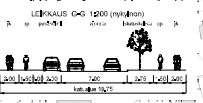
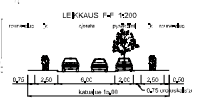
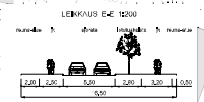
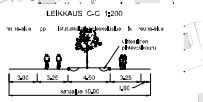
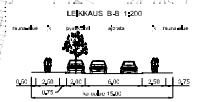
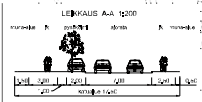
## Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000

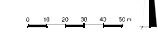
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z20 — NYKYINEN 20 kv:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- Z20 — UUSI 20 kv:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO
- UUSI MUUNTAMO
- ✕ ✕ KÄYTÖSTÄ POISTUVA



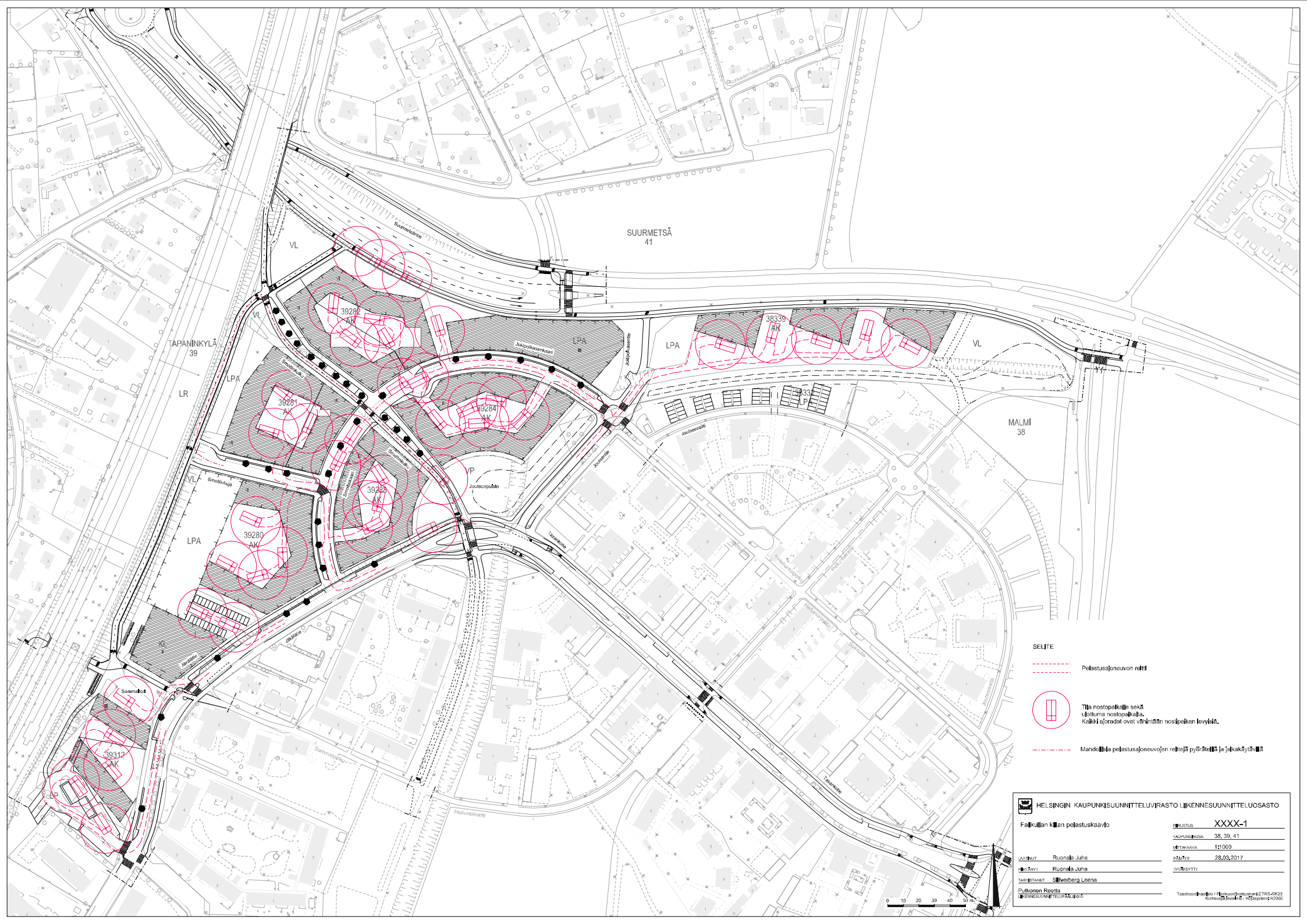




- SELITE
- Suurleikkokäytävä
  - Pysäyttämättömän tien poistumapaikka
  - Pysäköinti
  - Jalkapolku
  - Yhteistyöaluetta ja pysäköinti
  - Istutusalue
  - Kookkeiden istutus
  - Alueita
  - Pysäköinti
  - Bunkkerit
  - Torni
  - Kasvat 12380
  - muu onn. uudet rakentam.








SUURMETSÄ  
41

TAPAINKYLÄ  
39


MALMI  
38

SELITE

 Pelastusajoneuvon reitti

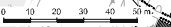
 Tila nostopalkalle sekä upottuna nostopalkalle. Kaikki ajoradat ovat vähintään nostajeen leveyttä.


 Mahdollisia pelastusajoneuvojen reittejä pyörätieillä ja jalkakäytävillä

 HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELU- VIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

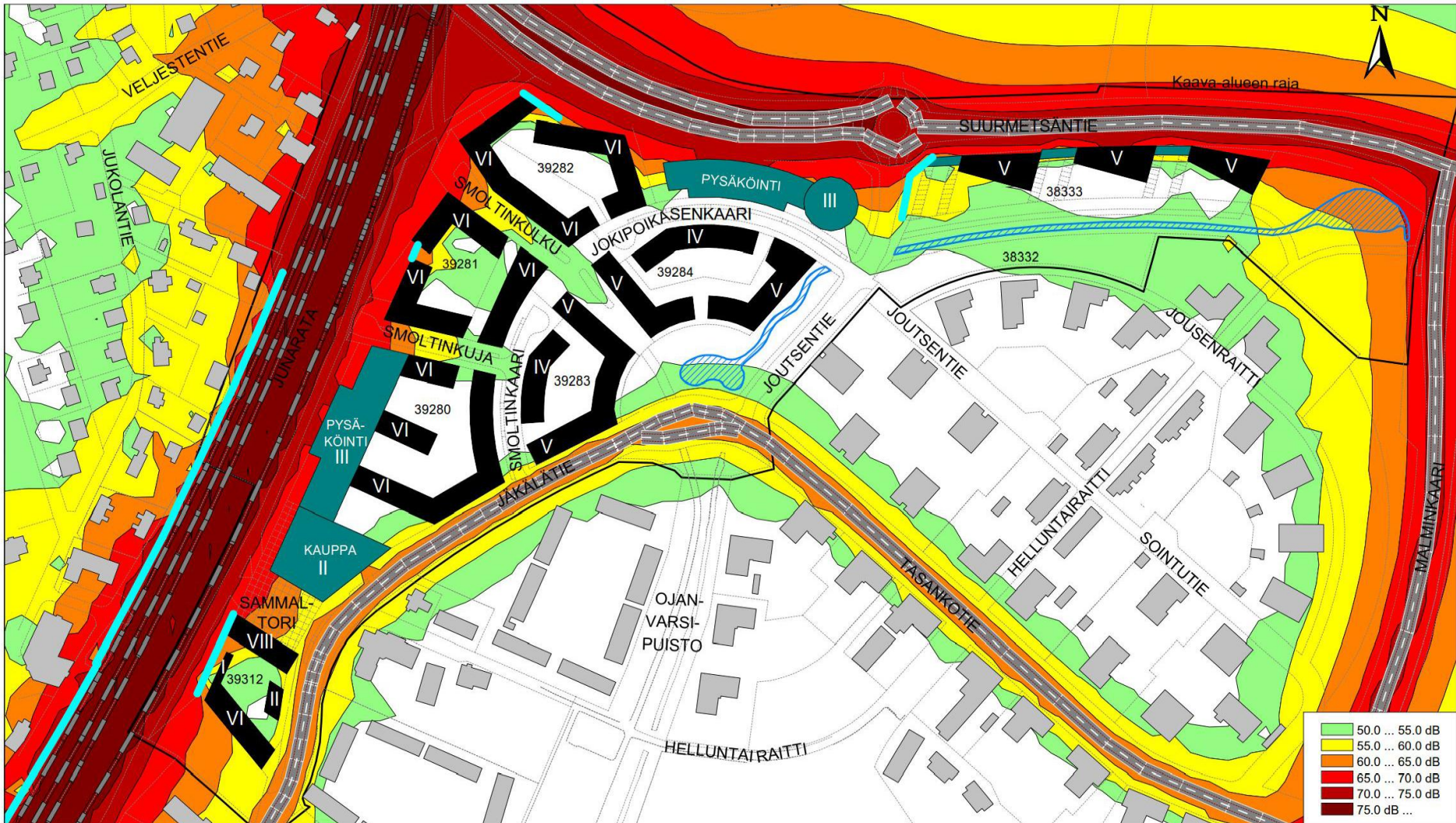
Falkulan k:n pelastuskaava

PROJEKTUS	XXXX-1
SAUKUNUMERO	38_39_41
MITTAKAAVA	1:1000
PÄIVYS	28.03.2017
ALUSTAJA	Ruonala Juha
ARVOSTAJA	Ruonala Juha
TARKASTAJAT	Silverberg Leena
Puhtonen Ragna	
ESITTEIDEN SUUNNITTELU- VIRASTO	

Tasokoodi:  0 10 20 30 40 50 m

Tasokoodi:  Esikuvitus: CTR54K25  
Korkeus: H2545m K200





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

Laskentakorkeus + 2,0 m  
Laskentahila 10 x 10 m

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

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

**FALLKULLAN KIILA  
Asemakaavamuutoksen meluselvitys**

**DESTIA**



**Helsingin kaupunki**

Pvm

25.1.2016

Suunn.

H. Sivonen

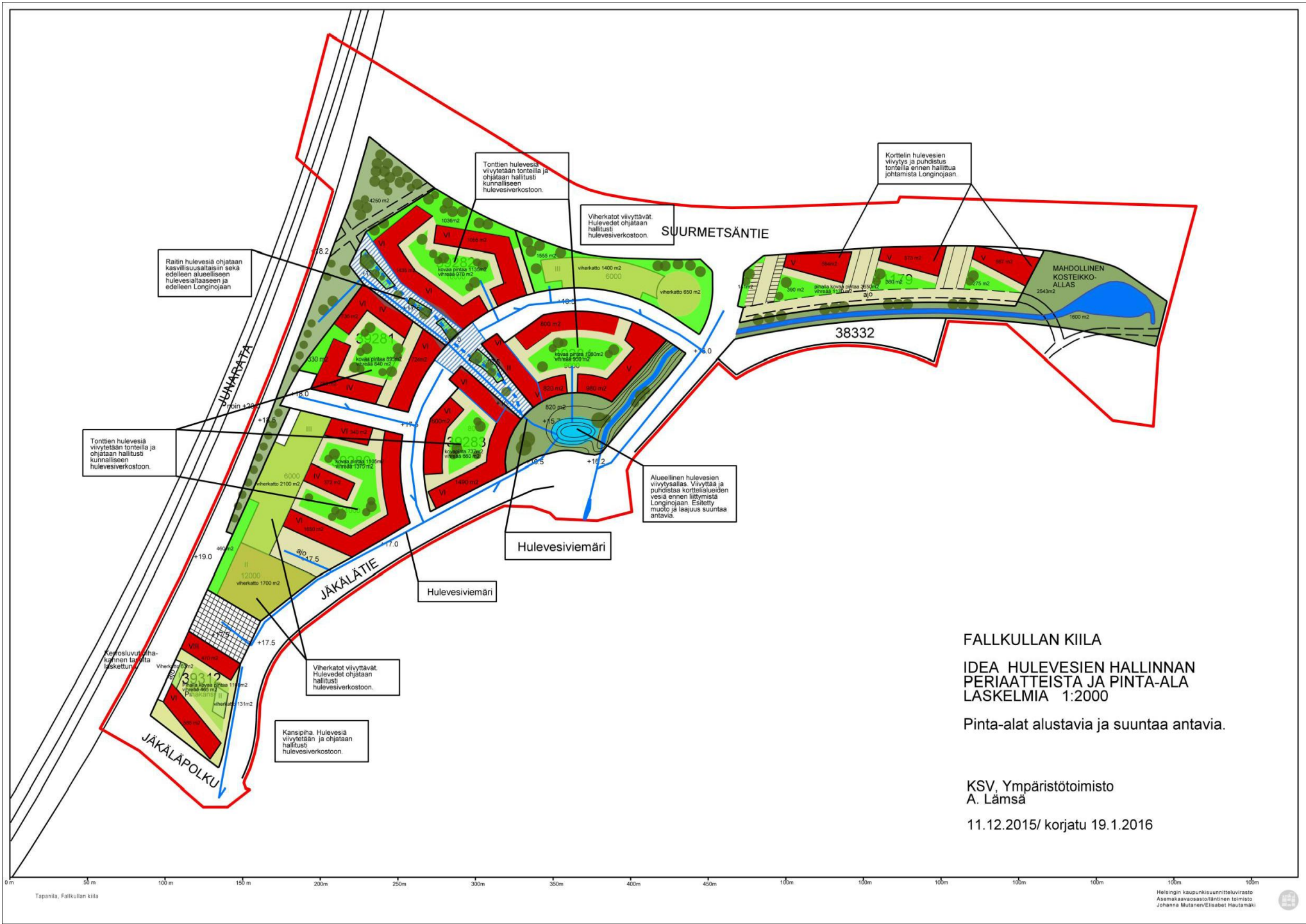
Mittakaava

1:2 000

Lille

3





FALLKULLAN KIILA

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

Pinta-alat alustavia ja suuntaa antavia.

KSV, Ympäristötoimisto  
A. Lämsä

11.12.2015/ korjattu 19.1.2016