



## § 173

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Tapanilan asemanseudun eteläosan tarkistettu asemakaavan muutossehdotus (nro 12710) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2012-003142 T 10 03 03

Hankennumero 1563\_1

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Antti Mentula. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Silja Borgarsdottir Sandelin: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 20768

antti.mentula(a)hel.fi

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053

antti.varkemaa(a)hel.fi

Laura Kankaanpää, liikenneinsinööri, puhelin: 310 35131

laura.kankaanpaa(a)hel.fi

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806

johanna.himberg(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131

mikko.tervola(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutossehdotuksen nro 12710 kartta, päivätty 23.3.2021, muutettu 22.3.2022



4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 selostus, päivätty 23.3.2021, muutettu 22.3.2022
5	Havainnekuva, 15.3.2022
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7139/15.3.2022)
7	Tehdyt muutokset
8	Tilastotiedot, korjattu 22.3.2022
9	Vuorovaikutusraportti 23.3.2021, täydennetty 15.3.2022, liitteinen
10	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 23.3.2021 päivätyn ja 22.3.2022 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39374 tontteja 2, 3, 4 ja 7 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

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

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavaratkaisu mahdollistaa asumispainotteista täydennysrakentamista hyvälle sijainnille Tapanilan aseman läheisyyteen sekä parannuksia alueen kävelyn ja pyöräilyn järjestelyihin kaupungin kestävä kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Kaavaratkaisu on tehty, koska Helsingin kaupunki pyrkii kehittämään olemassa olevia asemanseutuja.



Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, kuinka juna-aseman läheisyyteen sijoittuva asuinpainotteinen rakentaminen saadaan sopeutettua Tapanilan maakunnallisesti arvokkaan pienalueen viereen alueen kulttuurihistoriaa sekä ympäröivää kaupunkirakennetta kunnioittaen.

Alueelle on suunniteltu asuinkerrostalokortteleita Viertolantien ja pääradan väliselle vyöhykkeelle. Lähellä Tapanilan asemaa on muodostettu toimitilarakennusten korttelialue, jolla on mahdollistettu kahdesta vanhasta teollisuusrakennuksesta suurimman säilyminen. Asemakaavassa on osoitettu alueelle rakennusoikeutta yhteensä 26 900 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuntokerrosalaa on 22 900 k-m<sup>2</sup> huomioiden asuinkerrostalojen liiketilat, ja toimitilakerrosalaa 4000 k-m<sup>2</sup> säilyvä teollisuusrakennus sekä asuinkortteleiden liiketilat mukaan laskien. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=1,2$ . Asukasmäärän lisäys on n. 570 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7139), joka mahdollistaa uuden jalkakäytävän sijoittamisen Viertolantien itälaidalle. Ratkaisu sallii myös yksisuuntaisten pyöräliikenteen järjestelyjen rakentamisen Viertolantielle tulevaisuudessa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Tapanilan aseman läheisyyteen syntyy uutta asuinrakentamista, joka monipuolistaa alueen asuntotarjontaa ja tasapainottaa asumisen hallintamuotoja-kaumaa.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Asemakaavaehdotus tukee tavoitteita mahdollistamalla kaupunkirakenteen ilmastoviisaan tiivistymisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä Tapanilan kaupunginosan omaleimaisuus huomioiden. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue muodostuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueista sekä katualueista, jotka sijaitsevat Tapanilan aseman eteläpuolella pääradan länsipuolella. Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaan liiton maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi määrittelemän Tapaninkylän asuntoalueen rajauksen sisällä.

Viertolantie 2:ssa on kaksi 1930-luvulla valmistunutta punatiilistä teollisuusrakennusta. Viertolantie 6:ssa sijaitseva tontti on rakentamaton, ja vuokrattuna siirtolavojen varastointia varten. Korttelialueen eteläisimmällä tontilla osoitteessa Malmin Kauppatie 43 on nykyisin puuhöylää-



mö. Teollisuusrakennusten korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus voimassa olevissa asemakaavoissa on 22 084 k-m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1982-2013. Kaavoissa alue on merkitty ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä katualueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa Osoitteessa Viertolantie 6 sijaitsevan tontin 39374/2 sekä kaava-alueeseen kuuluvat katualueet. Osoitteissa Viertolantie 2 ja 4 sekä Malmin kauppatie 43 sijaitsevat tontit ovat yksityistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia asemakaava-alueen jäte- ja hulevesilinjauksen siirtämistä sekä kaava-alueen ulkopuolelle tarvittavista verkostomuutoksista. Kaava-alueella kustannukset jaetaan kaupungin, HSY:n sekä maanomistajan kesken, ja niistä sovitaan asianosaisten kesken käytävissä neuvotteluissa.

Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia Viertolantien katujärjestelyiden osalta. Tarkemmat kustannukset ovat määriteltävissä katusuunnittelun tarkentuessa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 18-22 milj. euroa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 16.4.–17.5.2021

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 23.3.2021 ja lautakunta päätti 30.3.2021 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 113 muistutusta, joista yhdessä oli yhteensä 35 allekirjoittajaa. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kolme kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Viertolantien uuden rakentamisen toimintoihin, mittakaavaan ja tyyliin sekä olemassa oleviin rakennuksiin, viheralueisiin; meluun, tärinään, maaperän pilaantuneisuuteen ja rakennustekniikkaan; liikenteen järjestelyihin, kierrätyspisteeseen sekä kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutukseen.



Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat meluun ja liikenteen järjestyihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uuden sähköjakelumuuntamon sijoittamiseen, bussiliikenteen sujuvuuteen, pyöräliikenteen kaistajärjestyihin, vesi- ja jätehuollon järjestelyihin, alueen kulttuurihistoriaan, ympäristöhäiriöihin, hulevesiin ja radan läheisyyteen rakentamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto (entinen Liikennevirasto)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, sosiaali- ja terveystoimiala sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Alueen asukkaita on kuultu erikseen 22.11. pidetyssä Tapanila-seuran järjestämässä keskustelutilaisuudessa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet



22.03.2022

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 20768  
antti.mentula(a)hel.fi  
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053  
antti.varkemaa(a)hel.fi  
Laura Kankaanpää, liikenneinsinööri, puhelin: 310 35131  
laura.kankaanpaa(a)hel.fi  
Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806  
johanna.himberg(a)hel.fi  
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131  
mikko.tervola(a)hel.fi  
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 kartta, päivätty 23.3.2021, muutettu 22.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 selostus, päivätty 23.3.2021, muutettu 22.3.2022
- 5 Havainnekuva, 15.3.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7139/15.3.2022)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Tilastotiedot, korjattu 22.3.2022
- 9 Vuorovaikutusraportti 23.3.2021, täydennetty 15.3.2022, liitteineen
- 10 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Muistutukset
- 2 Kirjeet

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Hakijat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



22.03.2022

Asia/6

Ne muistutuksen esittä-  
neet, jotka ovat ilmoitta-  
neet osoitteensa

Liite 7  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano  
Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.03.2022 § 157

Kaupunkiympäristölautakunta 30.03.2021 § 153

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 11.5.2021