



## § 225

### Tapanilan Ala-asteen (Veljestenpiha 7 - 9) asemakaavan muuttaminen (nro 12433)

HEL 2016-007170 T 10 03 03

Hankenumero 0742\_50

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299  
johanna.mutanen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 22.11.2016 päivätyn ja 7.5.2010 muutetun asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12433 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila) korttelin 39238 tontteja 23 ja 24.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, 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.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

## Esittelijän perustelut

### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda edellytyksiä alueen lähipalveluiden kehittämiseksi, suojelutavoitteiden toteutumiseksi ja kaupunkirakennetta tiivistävälle täydennysrakentamiselle.

Asemakaavan muutos koskee julkisten lähipalvelujen YL-tonttia Tapanilassa osoitteessa Veljestenpiha 7-9. Koulutontilla on 1920-luvulla rakennettu kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas puinen koulurakennus.

Kaavaratkaisussa entinen koulurakennus suojellaan suojelumääräyksellä. Tontti jaetaan kahtia ja tontit merkitään lähipalvelujen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PL/s), ja asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Kaavamääräyksillä ohjataan suunnittelua siten, että pihan avoin luonne ja Tapanilan alueen erityispiirteet säilyvät. Uutta asuinkerrosalaa muodostuu 470 k-m<sup>2</sup>, joka tehokkuusluvaksi muutettuna vastaa likimäärin arvoa  $e = 0,4$ .

### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee vanhan Tapanilan puutalovaltaisella ja vehreällä asuinalueella. Tontilla on vuonna 1923 rakennettu koulurakennus, joka on poistunut koulukäytöstä 2014, sekä siihen liittyvä koulun piha, joka on pääasiassa hiekkakenttää.

Asemakaavan mukaisella Veljestenpiha 7:n tontilla on voimassa asemakaava nro 8850 vuodelta 1985. Kaavan mukaan tontti on julkisten lähipalvelurakennusten YL-tontti, jolle on merkitty rakennusoikeus 600 m<sup>2</sup>.



Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Nykytilanteessa tontti on jo tonttijaolla jaettu kahdeksi uudeksi tontiksi.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan uuden rakennusoiden arvo on karkeasti arvioiden 0,5 milj. euroa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.12.2016–30.1.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 22.11.2016 ja lautakunta päätti 29.11.2016 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kahdeksan muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vanhan koulurakennuksen suojelutavoitteisiin, tontin käyttötarkoitukseen ja täydennysrakentamiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat koulutontin käyttötarkoitukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta

Kiinteistölautakunta pitää asemakaavan muutosehdotuksen perusratkaisua hyvänä tontin 23 käyttötarkoituksen muutoksen osalta (AP) eikä sillä ole huomautettavaa tältä osin koskien asemakaavan muutosehdotusta. Kiinteistölautakunta puoltaa Veljestenpiha 9:n muuttamista YL/s-tontiksi tontin 24 osalta. Vanha koulurakennus suojellaan sr-2 -merkinällä ja voidaan myydä tai vuokrata ensisijaisesti julkisen toiminnan rakennukseksi esim. asukastilaksi. Kiinteistölautakunta puoltaa tontin 23 (Veljestenpiha 7) käyttötarkoituksen muutosta AP-tontiksi.

Muissa lausunnoissa todettiin koulurakennuksen ja sen pihan suojelutavoitteet ja katualueelle sijoittuva vesijohto, mutta kaavaehdotuksesta ei ollut huomautettavaa. Lisäksi rakennusvalvontavirastolla ei ollut lausuttavaa kaavamuutoshankkeesta.



Lausuntopyynnöt hallintokunnille lähetettiin ja lausunnot saatiin ennen kaupungin organisaatiomuutosta 1.6.2017.

## Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista 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. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävälle.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299  
johanna.mutanen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Sijaintikartta



07.05.2019

- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12433 kartta, päivätty 22.11.2016, muutettu 7.5.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12433 selostus, päivätty 22.11.2016, muutettu 7.5.2019
- 5 Havainnekuva, 7.5.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016, muutettu 7.5.2019 ja asukastilaisuuden 23.8.2016 muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8



07.05.2019

Asia/13

---

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Liisanantti (kuulutus)  
Kulttuuri ja vapaa-ajan toimiala

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 11.12.2018 § 51

Kiinteistölautakunta 09.02.2017 § 65

Kiinteistölautakunta 26.01.2017 § 44

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2016 § 422

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2016 § 403

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 19.9.2016

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 6.9.2016

Rakennusvirasto 30.8.2016