



§ 137

Tapanilan asemanseudun eteläosan asemakaavan muutosehdotus (nro 12710) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2012-003142 T 10 03 03

Hankenumbero 1563_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Antti Mentula ja yksikönpäällikkö Antti Varkemaa. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 20768
antti.mentula(a)hel.fi

Heikki Salko, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 26548
heikki.salko(a)hel.fi

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Jouko Kunnas, arkkitehti, yleiskaavoitus, puhelin: 310 37070
jouko.kunnas(a)hel.fi



23.03.2021

Arto Korkeila, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 34294

arto.korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 kartta, päivätty 23.3.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 selostus, päivätty 23.3.2021
- 5 Havainnekuva, 23.3.2021
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7139/23.3.2021)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Kuvaliite suojelukohteesta
- 9 Vuorovaikutusraportti 23.3.2021 ja asukastilaisuuden (19.5.2018) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 23.3.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39374 tontteja 2, 3, 4 ja 7 sekä katualueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot

valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:



- Kiinteistökaari Oy: 8 000 euroa
- Länsipuu Oy: 7 000 euroa
- Veikko Laine Oy: 10 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita sekä katualueita Tapanilan aseman eteläpuolella pääradan länsipuolella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa asumispainotteista täydennysrakentamista hyvälle sijainnille Tapanilan aseman läheisyyteen sekä parannuksia alueen kävelyn ja pyöräilyn järjestelyihin kaupungin kestävän 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 liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla on mahdollistettu kahdesta vanhasta teollisuusrakennuksesta suurimman säilyminen. Asemakaavassa on osoitettu alueelle rakennusoikeutta yhteensä 27 780 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 23 780 k-m² huomioiden asuinkerrostalojen liiketilat, ja toimitilakerrosalaa 4000 k-m² säilyvä teollisuusrakennus sekä asuinkortteleiden liiketilat mukaan laskien. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,2$. Asukasmäärän lisäys on n. 590 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 toteuttamista. Kaavaratkaisu poikkeaa Helsingin yleiskaavasta 2016 siten, että Tapanilan asemaan viereiseen lähikeskusta C3 -alueeseen liittyvä asuminen ulottuu etelässä yleiskaavan toimitila-alueen puolelle.

Poikkeamisella on haluttu muodostaa yhtenäisempi asumispainotteinen alue Viertolantien eteläosassa vastapäätä Tapanilan maakunnallisesti arvokasta pientaloaluetta. Pääradan aseman kupeeseen sijoittuvassa pientalovaltaisessa Tapanilassa on hyvin rajoitetusti täydentävän asuinrakentamisen paikkoja, joilla tasapainottaa alueen asumisen typologioita ja hallintamuotoja, ja sitä kautta mahdollistaa asukkaille eri elämäntilanteisiin nykyistä monipuolisempia asumisen polkuja alueen sisällä.

Asemakaavassa esitetty maankäyttö tukee asemanseudun kehittymistä kaupungin kestävän kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Kaava-alueen eteläosan toimitilatonteilla ei ole ollut kysyntää, vaan voimassa olevan asemakaavan mukaisista teollisuusrakennusten tonteista osa on ollut rakentumattomana koko 2000-luvun ajan, eikä se ole missään vaiheessa rakentunut vuonna 1989 voimaan tulleen asemakaavan mukaisesti. Alueen eteläosassa sijaitsevan puuhöyläämön lähteminen pois-taa merkittävän paikallisen melun lähteen pientaloalueen vierestä.

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 puuhöyläämö. Teollisuusrakennusten korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoi-keus voimassa olevissa asemakaavoissa on 22 084 k-m².

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1982–2013. Kaa-voissa alue on merkitty ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus-



rakennusten 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 yksityisomistuksessa. 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 siirtämisestä 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.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Liikennevirasto



Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat rautatiealueen rajaukseen ja tuleviin tilavarauksiin, melun ja tärinän huomioimiseen, bussipysäkkiverkostoon, vesihuollon järjestelyihin, uuden rakentamisen mittakaavaan sekä nykyisen rakennuskannan säilyttämiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä seuraavasti:

- Pyöräilybaanan sijoittamisessa on huomioitu nykyiset raideliikenteen järjestelyt sekä mahdollisten lisäraiteiden vaatima tilavaraus.
- Melun, tärinän ja runkomelun osalta ollaan laatimassa selvityksiä, joiden tulokset tullaan huomioimaan suunnittelussa, ja jotka liitetään tulevan kaavaehdotuksen aineistoihin.
- Uusien rakennusten sijoittamisessa on huomioitu nykyisten vesihuollon putkien sijainnit, ja huomioitu tarvittavilta osin uudet paikat siirrettäville putkille.
- Viertolantien varteen on osoitettu paikka uudelle bussiliikenteen verkostoa täydentävälle pysäkille.
- Valmisteluaineistossa on tutkittu Viertolantien nykyistä rakennuskantaa säilyttävää vaihtoehtoa.
- Uusien kerrostalojen sijoittelua ja massoittelua on pyritty jäsentämään niin, että ne huomioivat Viertolantien vastapuolisen pientalorakentamisen mittakaavan.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat vesihuollon järjestelyihin ja hulevesien hoitoon sekä uuden rakentamisen mittakaavaan ja nykyisen rakennuskannan säilyttämiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä seuraavasti:



- Uusien rakennusten sijoittamisessa on huomioitu nykyisten vesihuollon putkien sijainnit, ja huomioitu tarvittavilta osin uudet paikat siirrettäville putkille.
- Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu mahdollisuus säilyttää suurin Viertolantie 2:ssa sijaitsevista nykyistä rakennuksista.
- Uusien kerrostalojen sijoittelua ja massoittelua on jäsennetty niin, että ne huomioivat Viertolantien vastapuolisen pientalorakentamisen mittakaavan.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat Viertolantien uuden rakentamisen toimintoihin, mittakaavaan ja tyyliin sekä olemassa oleviin rakennuksiin, radan itäpuolen rakentamiseen ja viheralueisiin; meluun, tärinään, maaperän pilaantuneisuuteen ja rakennustekniikkaan; pyöräilybaanaan ja muihin liikenteen järjestelyihin sekä kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutukseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

- Valmisteluaineistoon on sisällytetty kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa, joissa on tutkittu Viertolantie 2:n tontin rakentamisen vaihtoehtoja sekä mahdollisuuksia säilyttää osa nykyisistä rakennuksista.
- Kaikissa vaihtoehtoissa on tutkittu myös muun kuin asumisen sijoittamista uudisrakennuksiin.
- Uusien kerrostalojen sijoittelua ja massoittelua on pyritty jäsentämään niin, että ne huomioivat Viertolantien vastapuolisen pientalorakentamisen mittakaavan.
- Radan itäpuolen pieni puistoalue on poistettu suunnittelualueesta.
- Melun, tärinän ja runkomelun osalta ollaan laatimassa selvityksiä, joiden tulokset tullaan huomioimaan suunnittelussa, ja jotka liitetään tulevan kaavaehdotuksen aineistoihin.
- Pyöräilybaanalle on pyritty löytämään tavoitelinjaus, jossa mahdollisimman vähän nykyisestä puustosta joudutaan kaatamaan.
- Valmisteluaineiston nähtävillä olon aikainen asukasvuorovaikutus on suunniteltu pidettäväksi Tapanilassa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl.

Mielipiteet luonnosaineistosta kohdistuivat Viertolantien uuden rakentamisen toimintoihin, mittakaavaan ja tyyliin sekä olemassa oleviin ra-



kennuksiin, radan itäpuolen rakentamiseen ja viheralueisiin; meluun, tärinäan, maaperän pilaantuneisuuteen ja rakennustekniikkaan; pyöräilybaanaan ja muihin liikenteen järjestelyihin sekä kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutukseen. Mielenpitoet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

- Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu mahdollisuus säilyttää Viertolantien nykyistä rakennuskantaa.
- Asemakaavassa on osoitettu liike- ja toimistotilojen korttelialue, joka mahdollistaa Viertolantie 2:n nykyisten toimintojen säilymisen.
- Uusien kerrostalojen sijoittelua ja massoitteua on jäsennetty niin, että ne huomioivat Viertolantien vastapuolisen pientalorakentamisen mittakaavan.
- Uusien rakennusten julkisivumateriaaleista ja väryksestä on annettu määräykset, jotka sopeuttavat rakentamista ympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan nähden.
- Asemakaava-aineistoon on korjattu tiedot Viertolantie 2:n rakennusten valmistumisajankohdasta.

Kirjallisia mielenpitoiteitä saapui 20 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaseloituksesta.

Jatkotoimenpitoet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



23.03.2021

- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053

antti.varkemaa(a)hel.fi

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 20768

antti.mentula(a)hel.fi

Heikki Salko, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 26548

heikki.salko(a)hel.fi

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 21806

johanna.himberg(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

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

mikko.tervola(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: +358 9 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

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

matti.neuvonen(a)hel.fi

Jouko Kunnas, arkkitehti, yleiskaavoitus, puhelin: 310 37070

jouko.kunnas(a)hel.fi

Arto Korkeila, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 34294

arto.korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 kartta, päivätty 23.3.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 selostus, päivätty 23.3.2021
- 5 Havainnekuva, 23.3.2021
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7139/23.3.2021)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Kuvaliite suojelukohteesta
- 9 Vuorovaikutusraportti 23.3.2021 ja asukastilaisuuden (19.5.2018) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa



23.03.2021

Asia/3

Oheismateriaali

1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 29.5.2019

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 24.5.2018