

TAPANILAN ASEMANSEUDUN ETELÄOSA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Suunnittelun eteneminen ja kommentoitavana olevat vaihtoehtoiset suunnitelmat **11.4.2019**

Tapanilan asemanseudun eteläosaan on tehty kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa. Nämä vaihtoehdot kuvataan tässä asiakirjassa. Kerromme myös pääkohdat kaavoitusprosessin tavoitteista, lähtökohdista ja etenemisestä.

Asemakaavakartta ja muuta virallista kaava-aineistoa kuvaava asemakaavaselostus tehdään kaavatyon seuraavassa vaiheessa. Tällöin suunnitelma kaavakarttoineen asetetaan julkisesti nähtäville kaavaehdotuksena.

Kommentoitavana oleva valmisteluaineisto koostuu:

- Suunnittelun eteneminen ja kommentoitavana olevat vaihtoehtoiset suunnitelmat -kuvaus
- Havainnekuvat 1:1500 (3 kpl)
- 3D-massamallinäkymät (9 kpl)
- Vuorovaikutusraportti liitteineen

Suunnitelmista voi keskustella ja niitä voi kommentoida alueella 16.5. klo 17-19 järjestettävällä kaavakävelyllä. Lisäksi aineistosta voi esittää mielipiteen Kerro Kantasi –verkkopalvelussa, sähköpostitse tai kirjeitse 6.5.-3.6.2019 välisenä aikana. Kaavakävelystä ja aineiston nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä Koillis-Helsingin lähitiedossa.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asumispainotteista täydennysrakentamista hyvälle sijainnille Tapanilan aseman läheisyyteen sekä mahdollistaa muutoksia alueen kävelyn ja pyöräilyn järjestelyihin. Asuntojen sijoittaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien ääreen tukee kaupungin kestävä kehityksen tavoitteita.

Radan länsipuolella palaneen tapettitehtaan tontille ja sen viereisille kiinteistöille suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja sekä niihin liittyviä katutaso liiketiloja. Suunnitelmissa tutkitaan mahdollisuudet säilyttää osa tonteilla sijaitsevista nykyisistä rakennuksista.

Viertolantien katujärjestelyjä päivitetään niin, että kadun itäreunaan voidaan sijoittaa jalkakäytävä. Radan itäpuolella mahdollistetaan pääradan suuntaisen pyöräilybaanan sijoittuminen.

Suunnitteluprosessi

Tapanilan asemanseudun eteläosan asemakaavan muutos on tullut vireille huhtikuussa 2018, jolloin hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Suunnittelijat olivat tavattavissa Malmin päivänä toukokuussa 2018.

Asemakaava on tarkoitus asettaa ehdotuksena nähtäville arvion mukaan syksyllä 2019, jolloin siitä voi antaa muistutuksen ja viranomaisilta pyydetään lausunnot. Tarkistettu ehdotus sekä saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa arviolta keväällä 2020. Jos suunnitelma etenee ripeästi, voisi alueen rakentaminen alkaa aikaisintaan arviolta alkuvuodesta 2021.

Asemakaavan muutoksen etenemisprosessi on kuvattu tarkemmin hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Alustavat suunnitelmavaihtoehdot

Valmisteluaineistossa on tutkittu kolmea alustavaa suunnitelmavaihtoehtoa. Suunnitelmat eroavat keskenään pääradan länsipuolisen Viertolantie 2:n tontin osalta. Kolmesta suunnitteluvaihtoehdosta yhdessä osa tontin nykyisistä rakennuksissa on säilytetty, ja kahdessa muussa ne on purettu. Kaikista vaihtoehdoista on laadittu havainnekuva, kolme kappaletta 3D-viistonäkymiä sekä kuvausteksti.

Radan länsipuolella sijaitsevan Viertolantie 4 ja 6:n tonttien maankäytön ratkaisuja on tutkittu kaavahanketta edeltävässä suunnittelussa maanomistajan toimesta pohjoisosan tonttia pidemmälle, ja niiden osalta ratkaisu on sama kaikissa kolmessa alustavassa vaihtoehdossa. Myös radan itäpuolisen pyöräilybaanan osalta ratkaisut ovat keskenään samanlaiset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyssä suunnittelualueen rajauksessa mukana ollut asuin- ja liikerakennusten tontti radan itäpuolella on jätetty pois suunnittelualueesta tontin maanomistajan pyynnöstä. Suunnittelualueesta on jätetty lisäksi pois edellä mainitun tontin eteläpuolella sijaitseva pieni puistoalue.

Radan länsipuolen suunnitteluvaihtoehtoja on laadittu alueen yksityisten maanomistajien toimesta. Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu on ohjannut suunnittelua prosessin aikana. Radan itäpuolisen pyöräilybaanan suunnittelua on tehty Helsingin kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelussa.

Vaihtoehto A



Viertolantie 2

Vaihtoehdossa A on säilytetty Viertolantie 2:n tontilla nykyisin olevista rakennuksista eteläisempi. Rakennuksen toimintojen on mahdollista säilyä nykyisenlaisina, eikä siihen osoiteta esimerkiksi uutta asumista. Pohjoisempi rakennuksista on suunnitelmassa purettu.

Tontin pohjoisosaan on sijoitettu kaksi uutta asuin kerrostaloa, joiden kerrosluvut vaihtelevat kuudesta seitsemään. Korkein rakennuksista sijaitsee Viertolantien ja Päivöläntien risteyksessä. Uudet rakennukset on sijoitettu niin, että niiden lyhyet päädyt ovat Viertolantien puolella, ja rakennusten väliset pihat avautuvat kadun puolelle. Tällä on pyritty jäsentämään uudisrakentamisen mittakaavaa kadun vastapuolen pientaloalueen suuntaan. Rakennukset on kytketty toisiinsa parvekkeilla radan puolella, millä pyritään estämään raideliikenteen aiheuttaman melun kantautumista.

Uusien asuin kerrostalojen pysäköinti on sijoitettu rakennusten väliin piha-kannen alle niin, että pysäköintiin ajetaan radan puolelta tontin sisäistä ajoväylää pitkin. Kannen alaista pysäköintitasoa on kallistettu niin, että se ei muodosta näkyvää seinää Viertolantien puolella. Säilytettävän rakennuksen pysäköinti on maantasossa rakennuksen pohjoispuolella.

Viertolantie 4 ja 6

Viertolantie 4 ja 6:n tonteille suunnitellut uudet rakennukset ovat asuin kerrostaloja, joiden kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen. Rakennukset sijoituvat pääraataan ja Viertolantiehen rajautuen niin, että asuntojen oleskelupihat jäävät tonttikokonaisuuden keskelle uusien rakennusten väliin.

Viertolantien puoleisten rakennusten asettelussa on pyritty välttämään yhtenäisen rakennusseinämän muodostumista Viertolantien varteen samalla, kun pihaja suojataan Viertolantien melulta. Kadun varren rakentamisen mittakaavaa on jäsennetty lisäksi viistojen kattomuotojen sekä yksikerroksisten ulkorakennusten käytöllä.

Radan puolella rakennukset on pyritty sijoittamaan niin, että asuntojen oleskelupihat saadaan suojattua radalta kantautuvalta melulta. Rakennuksia yhdistävä sivukäytävä on radan puolella, ja asuntojen parvekkeet avautuvat länteen pihan suuntaan.

Viertolantien varteen on mahdollista osoittaa pienessä määrin liiketilaa asuinrakennusten maantasokerroksiin. Tonttien pysäköinti on osoitettu kahteen kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen, jotka sijaitsevat tonttikonaisuuden etelä- ja pohjoispäissä rataa rajoituen.

Viertolantien katualue

Viertolantien itäreunaan on osoitettu uusi jalkakäytävä. Kadun länsireunan yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä pysyvät suurin piirtein ennallaan. Viertolantien puoliväliin on tutkittu uutta bussipysäkkiä, joka korvaa noin 200 metrin päässä Vanhalla Tapanilantiellä sijaitsevan pysäkkiä. Kuulijankujan kohdalle ja Vanhan Tapanilantien risteyskseen on ehdotettu uutta suojatieylyä. Viertolantien katualue on suunniteltu niin, että pyöräilyverkon kehittyessä on mahdollista toteuttaa yksisuuntaiset pyöräkaistajärjestelyt Viertolantielle. Toistaiseksi pyöräilyjärjestely on kuitenkin esitetty nykyisenkaltaisena, sillä yksisuuntaisuutta ei voida toteuttaa pelkästään yhdeltä katuosuudelta.

Pyöräilybaana ja Tiilenteijänmäen puisto

Pääradan ja Tiilenteijänmäen puiston väliin on tutkittu paikkaa radan suuntaiselle pyöräilybaanalle. Baana sijoittuu rata-alueen nykyisten penkereiden kylkeen niin, että baanatieltä tarvitsee kaataa mahdollisimman vähän olemassa olevaa puustoa. Kaavan jatkosuunnittelussa tutkitaan, vaikuttaako pyöräilybaanan sijoittuminen oleellisesti puiston olemassa olevien kävelyreittien linjauksiin niin, että asemakaavaa on tarvetta muuttaa puiston osalta.

Pääosin voimassa olevan asemakaavan rata-alueella kulkeva pyöräilybaana ei vaikuta nykyisiin raideliikenteen järjestelyihin. Pyöräilybaanan linjaus mahdollistaa myös pääradalle suunniteltujen lisäraiteiden toteuttamisen suunnittelualueen osalta. Mikäli lisäraiteet toteutuvat, tulee Tapanilan aseman kohdalla selvittää tarkemmin vaikutukset olemassa olevan katuverkon korkeusasemiin, radan ylittävään siltaan sekä suunniteltuun pyöräilybaanaan. Tapanilan aseman kohdalla mahdollisten lisäraiteiden ja pyöräilybaanan väliin olisi tulevaisuudessa sijoitettava tukimuuri.

Rakennusoikeudet

Vaihtoehdossa A suunnittelualueelle sijoittuu noin 27 300 k-m² kerrosalaa, josta asumista on 23 700 k-m² sekä säilytettävään rakennukseen sijoittuvaa liike- ja toimitilaa n. 3600 k-m².

Vaihtoehto B



Viertolantie 2

Vaihtoehdossa B Viertolantie 2:n tontin nykyiset rakennukset on purettu, ja niiden tilalle on osoitettu kolme uutta asuinrakennusaloa, joiden kerrosluvut vaihtelevat viidestä seitsemään. Korkeimmat rakennusmassat sijaitsevat lähimpänä Viertolantien ja Päivölantien risteystä sekä radan varressa niin, että rakennusten kerrosluvut laskevat kohti Viertolantietä ja etelää.

Rakennukset on sijoitettu niin, että niiden lyhyet päädyt ovat Viertolantien puolella, ja rakennusten väliset pihat avautuvat kadun suuntaan. Tällä on pyritty jäsentämään uudisrakentamisen mittakaavaa kadun vastapuolen pientaloalueen suuntaan. Rakennukset on kytketty toisiinsa parvekkeilla radan puolella, millä estetään raideliikenteen aiheuttaman melun kantautumista. Kaikkien kolmen asuinrakennusten maantasokerrokseen on mahdollista osoittaa katutilaan avautuvaa liiketilaa.

Asuntojen pysäköinti on sijoitettu asuinrakennusten väliin pihakansien alle niin, että pysäköintiin ajetaan radan puolelta tontin sisäistä ajoväylää pitkin. Kannen alaisia pysäköintitasoja on kallistettu niin, että ne eivät muodosta näkyvää seinää Viertolantien puolella.

Viertolantie 4 ja 6 sekä pyöräilybaana ja Tiilentekijänmäen puisto

Vaihtoehdossa B Viertolantie 4 ja 6:n tonttien sekä radan itäpuolen ratkaisut ovat samat kuin vaihtoehdossa A.

Viertolantien katualue

Viertolantien itäreunaan on osoitettu uusi jalkakäytävä. Kadun länsireunan yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä pysyvät suurin piirtein ennallaan. Viertolantien puoliväliin on tutkittu uutta bussipysäkkiparia, joka korvaa noin 200 metrin päässä Vanhalla Tapanilantiellä sijaitsevan pysäkkiparin. Kuulijankujan kohdalle ja Vanhan Tapanilantien risteykseen on ehdotettu uutta suojatieylytystä. Viertolantien katualue on suunniteltu niin, että pyöräilyverkon kehittyessä on mahdollista toteuttaa yksisuuntaiset pyöräkaistajärjestelyt Viertolantielle. Toistaiseksi pyöräilyjärjestely on kuitenkin esitetty nykyisenkaltaisena, sillä yksisuuntaisuutta ei voida toteuttaa pelkästään yhdeltä katuosuudelta.

Viertolantien pohjoispäähän on osoitettu viisi tilapäistä kadunvarsipaikkaa lyhytaikaisen pysäköinnin tarpeisiin. Pysäköintipaikat poistuvat, jos Viertolantielle tulevaisuudessa suunnitellut yksisuuntaiset pyöräkaistat toteutuvat.

Rakennusoikeudet

Vaihtoehdossa B suunnittelualueelle sijoittuu noin 26 300 k-m² kerrosalaa, josta asumista on 25 800 k-m² ja liiketilaa 500 k-m².

Vaihtoehto C



Viertolantie 2

Vaihtoehdossa C Viertolantie 2:n tontin nykyiset rakennukset on purettu, ja niiden tilalle on osoitettu neljästä uudisrakennuksesta muodostuva kortteli. Uusien rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kolmesta kuuteen. Uudet rakennukset ovat yhtä lukuun ottamatta asuinkerrostaloja – pienin rakennuksista on liike- ja työtilaa.

Radan puolella pistetalot ja niihin kytkeytyvä sivukäytävätaalo suojaavat korttelin asuinpihaa radan melulta. Viertolantien puolen kaksi toisistaan irti olevaa uudisrakennusta sijoittuvat kadun suuntaisesti katutilaa rajaten. Viertolantien puolen rakennusten mittakaavaa on jäsennetty kattomuotojen käytöllä.

Tontin pysäköinti on osoitettu rakennusten väliin pihakannen alle niin, että pihakannen tasolle on ajoyhteys läheltä Viertolantien pohjoispäätä. Kannen alaiseen pysäköintiin ajetaan sisään tontin eteläreunasta.

Viertolantie 4 ja 6 sekä pyöräilybaana ja Tiilentekijänmäen puisto

Vaihtoehdossa C Viertolantie 4 ja 6:n sekä radan itäpuolen ratkaisut ovat samat kuin vaihtoehdossa A.

Viertolantien katualue

Viertolantien katualueen suunnitteluratkaisu on sama kuin vaihtoehdossa B.

Rakennusoikeudet

Vaihtoehdossa C suunnittelualueelle sijoittuu noin 26 600 k-m² kerrosalaa, josta asumista on 26 100 k-m² ja liiketilaa 500 k-m².

Suunnittelun lähtökohdatKaavoitustilanne

Valmisteluaineiston suunnitelmat ovat Helsingin yleiskaavan (2016) mukaisia. Helsingin yleiskaavassa (tullut voimaan 5.12.2018) alue on Lähikeskusta (C3) – aluetta, toimitila- aluetta sekä asuntovaltaista aluetta.

Suunnittelualueen voimassa olevissa asemakaavoissa Viertolantien varren itäpuoliset korttelit on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Radan itäpuoliset osat ovat asemakaavoissa puistoa, autopaikkojen korttelialuetta, yleistä pysäköintialuetta, katualuetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta. Alueen keskiosa on rautatiealuetta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa radan länsipuolella osoitteessa Viertolantie 6 sijaitsevan tontin 39374/2 sekä suunnittelualueeseen kuuluvat katu- ja puistoalueet.

Valtio omistaa suunnittelualueeseen kuuluvan rata-alueen. Osoitteissa Viertolantie 2 ja 4 sijaitsevat tontit ovat yksityisomistuksessa.

Suunnittelualueen rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Tapaninkylän pientalovaltainen asunto-alue, joka on osa maakunnallisesti arvokkaaksi määritettyä kulttuuriympäristöä. Alueen on katsottu edustavan hyvin 1900-luvun alkupuolen esikaupunkirakentamista radan varressa. Suunnittelualueen itäpuolinen osa on Tapanilan kerrostalovaltaista aluetta, jonka on rakentunut pääosin 1960-1980 -lukujen aikana. Suunnittelualueen eteläpuolella on pienteollisuusrakentamisen vyöhyke, joka toiminnallisesti on osa laajempaa Ormuspellon aluetta.

Suunnittelualueen olemassa olevat rakennukset sijoittuvat lähes kokonaan pääradan länsipuolelle. Osoitteessa Viertolantie 2 sijaitsee kaksi olemassa rakennusta, jotka on rakennettu vuonna 1952. Rakennuksissa on nykyisin mm. taiteilijoiden työtiloja, ilmaisukoulu, sisustusliikkeitä ja autokorjaamo. Rakennusten kuntoa ja rakennushistoriallista arvoa kartoitetaan, ja selvitysten tulokset liitetään osaksi asemakaavan ehdotusvaiheen aineistoa. Viertolantie 4 ja 6:n tonttien tulipalossa vaurioituneet ns. tapettitehtaan rakennukset on purettu vuoden 2018 aikana, ja tontit ovat nykyisin tyhjiillään.

Pääradan itäpuolella ainoa suunnittelualueelle sijoittuvat rakennus, ns. Franzenin torppa, sijaitsee Tiilentekijänmäen puistossa. Rakennus on suojeltu eikä siihen ole suunniteltu tehtäväksi ulkoisia muutoksia.

Liikenne

Tapanilan asemalla pysähtyvät paikallisjunat T, N, P ja I. Asemalta nousee tällä hetkellä päivittäin kyytiin noin 1200 asiakasta. Viertolantie on katuluokitukseltaan paikallinen kokoojakatu, jolla kulkee bussiliikennettä. Katuluokituksen perusteella nopeusrajoitus on 40 km/h. Kadulla kulkee vuorokauden aikana keskimäärin noin 3100 ajoneuvoa ja ennusteiden mukaan kadun liikennemäärä jää alle 4000 auton myös vuoteen 2040 mennessä. Kadulle tavoitellaan tulevaisuudessa yksisuuntaista järjestelyä pyöräliikenteelle ja sen tarvitsema tila huomioidaan kaavoituksessa.

Pääradan itäreunalle on linjattu pyöräilyn laatukäytävä eli baana. Tämä laadukas pyöräilyväylä johtaa säteittäisesti keskustan suuntaan ja tarjoaa nykyistä nopeamman pyöräily-yhteyden esimerkiksi työmatka- ja asiointipyöräilyä varten. Kaavoituksen yhteydessä tarkennetaan yleistasolla suunniteltua linjausta ja pyritään varmistumaan siitä, että baana voidaan sijoittaa tutkitulla linjauksella tulevaisuudessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueella, Tapanilan pientaloalueen vieressä, joka on Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Suunnittelualueen läpi kulkee Helsingin yleiskaavan Kaupunkiluonto-teemakartan mukainen niittyverkosto, jota kehitetään koko kaupungin alueella, ja jonka hoidossa ja kehittämisessä otetaan huomioon luonnon, kulttuuriympäristön ja maiseman arvot sekä virkistyksen tarpeet.

Suunnittelualueen läntisellä osalla ei sijaitse virkistysalueita. Itäosassa radan varrella sijaitsee Tiilentekijänmäen puistoalue, joka on lehtipuuvaltaista sekametsää. Tiilentekijänmäen metsä on lähimetsää, joka toimii myös suojametsänä radan ja asuinkerrostalojen välillä. Suojapuustoa kasvaa radan varrella rautatiealueella koko itäisen suunnittelualueen matkalla. Suunniteltu baanan linjaus kulkee Tiilentekijänmäen kupeessa.

Suunnittelualueen länsiosassa, Viertolantien ja radan välisillä tonteilla, ei juurikaan ole olemassa olevaa kasvillisuutta. Nykyisillä pienteollisuustonteilla kasvaa yksittäisiä puita olemassa olevan kasvillisuuden sijoittuessa pääasiassa Viertolantie 6:n kohdalle, jonka pienteollisuustoiminnan puristuksiin jäänyt metsikkö on lehtipuuvaltaista sekametsää.

Ympäristöhäiriöt sekä maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuus

Suunnittelualueen läpi kulkee päärata, mistä johtuen etenkin rautatieliikenteestä aiheutuvat ympäristöhäiriöt ovat keskeisiä suunnitteluun vaikuttavia lähtökohtia. Muita lähtökohtia ovat mm. alueen eteläpuolelle sijoittuva pienteollisuustoiminta, maaperän ominaisuudet ja maanperän osittainen pilaantuneisuus.

Alustavien arvioiden mukaan ympäristön melulähteet ja pääradan junaliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomeluheräte asettavat haasteita etenkin asuinrakentamisen suunnittelulle. Ympäristövaikutukset voivat asettaa reunaehdoja mm. alueen rakennustypeille, rakennusten perustamistavoille ja rakenteellisille ratkaisuille. Teknistaloudellisesta näkökulmasta kerrostalorakentaminen vaikuttaa alustavasti haastavien ympäristöhäiriöiden torjumiseksi toteuttamiskelpoisimmalta vaihtoehdolta.

Maankäyttöön ja suunnitteluun vaikuttavia ympäristöhäiriöitä arvioidaan suunnittelun edetessä ja selvitysten tulokset ohjaavat osaltaan jatkosuunnittelua. Selvitysten tulokset liitetään osaksi asemakaavan ehdotusvaiheen aineistoa.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussaHelsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Antti Varkemaa, projektipäällikkö; Antti Mentula, arkkitehti

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juha Ruonala, insinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Johanna Himberg, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Tervola, insinööri
