



13.02.2012

Kaj/2

§ 160

V Tapaninkylän tonttien 39067/13 ja 39068/12 sekä lähivirkistysalueen asemakaavan muuttaminen (nro 12044)

Pöydälle 13.02.2012

HEL 2011-001389 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 kartta, päivätty 17.3.2011, muutettu 13.12.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 selostus, päivätty 17.3.2011, muutettu 13.12.2011 (päivitetty kokouksen 13.12.2011 mukaiseksi)
- 3 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin Energia -liikelaitos

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapaninvainio) korttelin nro 39067 tontin nro 13 ja korttelin nro 39068 tontin nro 12 sekä lähivirkistysalueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.3.2011 päivätyn ja 13.12.2011 muutetun piirustuksen nro 12044 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Ollilantien ja Immolantien varrella.

Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueesta on muodostettu kaksi uutta erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia. Viereiseen pientalotonttiin on liitetty kapeahko suikale lähivirkistysaluetta. Samalla on nostettu lähistöllä sijaitsevan pientalotontin rakennusoikeutta. Kaikkien pientalotonttien tehokkuusluku on $e = 0.25$. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 814 k-m². Asemakaavan muutoksessa rajoitetaan asuntojen lukumäärää ja yhteen tasoon rakentamista. Nykyinen kävely-yhteys rantavyöhykkeelle säilyy.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista asuinalueita. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, vuosilta 1982 ja 2001. Kaavojen mukaan tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin 39067/13 tehokkuusluku on $e = 0.20$ ja tontin 39068/12 vastaavasti $e = 0.25$. Suurin sallittu kerrosluku molemmilla tonteilla on kaksi.

Kortteleiden 39067 ja 39068 kulmaukseen jäävä alue on lähivirkistysaluetta.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa ja lähivirkistysalue kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Vantaanjoen ja Keravanjoen haarautumakohtaan tuntumassa. Alue on tasaista, mutta vihreää, osin villiintynyttä ja hoitamattomaa metsikköä, jonka halki kulkee kävely-yhteys.



13.02.2012

Kaj/2

Tontit ovat pientaloalueella, jossa rakennusten ulkonäkö ja ikä on vaihtelevaa. Molemmilla tonteilla on omakotitalo ja tontilla 39068/12 on paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Katuja reunustavat pensasaidat.

Ympäristöhäiriöt

Tuusulanväylän, Vanhan Tuusulantien ja Tapaninkyläntien liikenne aiheuttavat melua lähialueelle. Tuusulänväylän vuoden 2010 syksyn arkivuorokausiliikenne on noin 76 000 ajoneuvoa, Vanhan Tuusulantien 14 000 ajoneuvoa ja Tapaninkyläntien 17 000 ajoneuvoa. Tapaninkyläntielle on rakennettu melusteita, jotka vähentävät melun leviämistä kaava-alueelle.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Lähivirkistysalueesta on muodostettu kaksi uutta erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia (39067/17 ja 39068/22). Nykyiseen tonttiin 39068/12 on liitetty kapeahko suikale lähivirkistysalueesta (487 m²), jolloin siitä muodostuu uusi tontti 39068/21.

Tonteille on annettu rakentamista koskevia ja melulta suojaavia määräyksiä.

Ollilantien varressa sijaitsevan tontin 39067/13 rakennusoikeutta on samalla nostettu. Tonttien rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0.25$.

Tontin rakentamisella ei saa heikentää geoteknistä vakautta jokiuoman suuntaan. Tonteille ei saa rakentaa kellaria.

Nykyinen kävely-yhteys rantavyöhykkeelle säilyy uusien pientalotonttien väliin jäävän lähivirkistysalueen kautta. Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa on merkitty lähivirkistysalueella olevan muuntamon ympärille.

Alueen pinta-ala on 6 696 m², josta erillispientalojen korttelialuetta (AO) on 5 006 m² ja lähivirkistysaluetta (VL) 1 690 m². Rakennusoikeutta on 1 252 k-m².

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksen tuloksena alueelle syntyy uutta rakennusoikeutta 814 k-m². Nykyinen vihreä pientaloalue täydentyy muutamilla uusilla asuinrakennuksilla. Lähivirkistysalueen pinta-ala vähenee 3 091 m², mutta kaavamuutoksen heikentävän vaikutuksen alueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin voidaan katsoa olevan vähäinen, koska viheryhteys pientaloalueelta rantavyöhykkeellä sijaitseville laajoille virkistysalueille säilyy.



13.02.2012

Kaj/2

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on lähivirkistysalueen osalta käynnistetty kaupungin aloitteesta ja tonttien osalta niiden omistajien hakemuksista.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 3.6.2010).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 14.6.–13.8.2010.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä ympäristökeskuksen kanssa.

Ympäristökeskus huomauttaa, että asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee selvittää ja arvioida Tapaninvainiontien meluvaikutukset.

Vastine

Melu on otettu huomioon asemakaavassa rakennusalojen sijoittelulla ja asemakaavamääräyksillä, joista on sovittu ympäristökeskuksen kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui kolme mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta.

Mielipiteet kohdistuivat pääosin lähivirkistysalueen muuttamiseen asuinkäyttöön ja liikennemeluun.

Mielipiteiden johdosta lähivirkistysalueelle on lisätty asemakaavamerkintä alueen osasta, jossa on oltava puita ja pensaita.

Mielipiteet ja vastineet niihin on yksityiskohtaisemmin selostettu päätöshistoriassa (kaupunkisuunnittelulautakunta 31.3.2011).

Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 6.5. - 6.6.2011. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, Helsingin Energia -liikelaitos,



Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä.

Lausunnot

Helsingin Energia -liikelaitoksella, Helen Sähköverkko Oy:llä ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän mukaan kaava-alueella sijaitsevia yleisiä vesijohtoja ja viemäreitä ei tarvitse siirtää muutosehdotuksen vuoksi.

Kiinteistölautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen muilta osin kuin, että Ollilantien päässä sijaitseva Vantaanjoen ja Keravanjoen ulkoilureittiin rajoittuva lähivirkistysalue säilytetään kokonaisuudessaan lähivirkistysalueena.

Kaavamuutos edellyttää aluejärjestelyjä tontin 39068/12 omistajan ja kaupungin välillä. Aluejärjestelyt tullaan valmistelemaan kaavan tultua voimaan. Maapoliittisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Vastine

Helsingin pientaloalueita kehitetään muodostamalla mahdollisuuksien mukaan uusia tontteja, joilla rakentaminen sovitetaan alueen mittakaavaan. Täydennysrakentamisella pyritään vastaamaan pientalotonttien suureen kysyntään ja toisinaan myös saamaan alueille uudenlaista asuntotarjontaa. Aloite uusien tonttien muodostamisesta tuli kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Ollilantien kaksi uutta pientalotonttia tukeutuu jo olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin ja alueen palveluihin. Näiden kahden tontin ei voida katsoa sanottavasti huonontavan alueen asukkaiden ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksia, sillä tontit rajoittuvat Tapaninvainion alueen suurimpaan puistokokonaisuuteen, jonka muodostavat Ollilanpuisto, Kapteenskanranta ja Kapteenskanmäki, ja joka on laajuudeltaan yli 8 ha. Puistoalueella kulkee Vantaanjoen rantaa seuraileva pitkän matkan kevyen liikenteen reitti ja yhteys Ollilantieltä tälle reitille säilyy nykyisellään kahden uuden tontin välistä. Maisemallista väljyyttä tuovat lisäksi aluetta vastapäätä Vantaanjoen toisella puolella avautuvat Tuomarinkylän laajat pellot. Häiriötekijänä alueella on Tuusulantien liikennemelu, joka on otettu huomioon uusien tonttien rakentamista ohjaavissa määräyksissä, ja tonttien rakentaminen parantaa asuinolosuhteita melun suhteen myös muilla lähialueen tonteilla.

Ollilantien kaksi tonttia edustavat juuri senkaltaista täydennysrakentamista, jollaiselle tarve ja kysyntä on erityisen suuri.



Ollilantien tontteja 39067/17 ja 39068/22 ei ole poistettu asemakaavasta.

Yleisten töiden lautakunnan mielestä eteläinen AO-tontti Immolantien jatkeena tulisi jättää puistoksi. Tonttien hulevesien käsittelyyn ja geotekniseen vakauteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Asemakaavan muutoksen aiheuttamat kustannukset ovat noin 15 000 euroa (alv 0 %). Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Kaupunginhallitus viittaa kiinteistölautakunnan lausuntoon antamaansa vastineeseen uusien pientalotonttien jättämisestä puistoksi.

Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen ovat Helsingin hulevesistrategian mukaan prioriteetiltaan tärkeimpiä hulevesien käsittely- ja johtamismenetelmiä, mikäli vain maaperän laatu ja muut olosuhteet niin sallivat.

Tarkasteltavan kaava-alueen maaperä on savea, minkä vuoksi hulevesien imeytys ei tule kyseeseen. Tonteilla voidaan toteuttaa vähäisessä määrin hulevesien viivyttämistä (esimerkiksi sadepuutarhat). Mahdollisten viivytyrakenteiden tarkka mitoitus ja toteutustapa määritellään tarkasti rakennuslupaprosessin aikana.

Perustusten kuivatusvedet on johdettava joko Vantaanjokeen tai katualueen hulevesiviemäriin.

Geoteknistä suunnittelua varten kaavassa on asemakaavamääräys. Kaavaan on lisätty seuraava määräys: "Tonteilla 39068/21 - 22 tulee rakentamisen perustua riittäväin geoteknisiin tutkimuksiin ja suunnitelmiin, ja tarvittaessa poistaa vyörymärisä suunnitellusti rakenteellisin keinoin." Tällä määräyksellä täydennetään aikaisempaa määräystä "Tontin rakentamisella ei saa heikentää geoteknistä vakautta jokiuoman suuntaan. Tonteille ei saa rakentaa kellaria." Täydentävällä määräyksellä lisätään rakennusvalvontaviranomaisen mahdollisuutta ohjata suunnittelua ja toteutusta rakennuslupamenettelyn aikana.

Tehty muutos ei ole olennainen, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi



13.02.2012

Kaj/2

Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 kartta, päivätty 17.3.2011, muutettu 13.12.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 selostus, päivätty 17.3.2011, muutettu 13.12.2011 (päivitetty kokouksen 13.12.2011 mukaiseksi)
- 3 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin Energia -liikelaitos

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 404

Pöydälle 22.11.2011 ja 29.11.2011 kokouksista

HEL 2011-001389 T 10 03 03

Ksv 0742_20, Ollilantie 20 A, Immolantie 61, karttaruutu H7/R3

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



13.02.2012

Kaj/2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.3.2011 päivätyn ja 13.12.2011 muutetun 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapaninvainio) korttelin 39067 tontin 13 ja korttelin 39068 tontin 12 sekä lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää etteivät annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehty muutos

- asemakaavakarttaan on lisätty tonttien geoteknistä vakautta koskeva määräys: ”Tonteilla 39068/21–22 tulee rakentamisen perustua riittäviin geoteknisiin tutkimuksiin ja suunnitelmiin, ja tarvittaessa poistaa vyörymärisi suunnitellusti rakenteellisin keinoin.”

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****

Käsittely

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Mari Holopaisen palautusehdotus:

Esitän, että asemakaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupungin lähivirkistysalue jätetään puistoksi.

Kannattajat: Silvia Modig

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Esitän, että asemakaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupungin lähivirkistysalue jätetään puistoksi.

Jaa-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino



13.02.2012

Kaj/2

Ei-äännet: 4

Mari Holopainen, Saija Kalenius, Silvia Modig, Heli Puura

Tyhjä-äännet: 1

Osmo Soininvaara

Esittelijän ehdotus voitti puheenjohtajan äänen ratkaistessa
äänestyksen.

29.11.2011 Pöydälle

22.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Nina Nynäs-Lundqvist, teknikko, puhelin: 310 37298

nina.nynas(a)hel.fi

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299

johanna.mutanen(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi

Mikko Stenius, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252

mikko.stenius(a)hel.fi

Jukka Tarkkala, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37302

jukka.tarkkala(a)hel.fi