



## 39. Tapaninkylä, Tapanila

TONTIT 39219/1 JA 39220/1, KATUALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12107  
PÄIVÄTTY 6.3.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila)  
tontteja 39219/1 ja 39220/1 sekä katualuetta

Kaavan nimi: Päivöläntie 15  
Hankenumero: 0742\_27  
HEL 2011-004681

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 28.10.2011  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 6.3.2012  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.3.–23.4.2012  
Kaupunkisuunnitteluvirasto: selostusta täydennetty 6.11.2012  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Tapanilan keskustassa aseman läheisyydessä.

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Sijaintikartta  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutos  
Havainnekuva  
Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset  
    Vesihuolto  
    Energiahuolto ja tietoliikenne  
    Maaperä

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA:

### Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:  
toimistopäällikkö, arkkitehti Tuula Helasvuo  
arkkitehti Johanna Mutanen  
insinööri Jaakko Heinonen (liikennesuunnittelu)  
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)  
suunnitteluavustaja Tiina Mehtonen

## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Päivöläntie 15:n tontille suunnitellaan uutta asuntorakentamista. Suojeltu vanhana rautakauppana tunnettu asuin- ja liikerakennus ja Sompiontorin päivittäistavaramyymälä säilytetään nykyisellään. Kokonaiskerrosala kaavamuuotosalueella on 2 260 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuinkerrosalaa on 1 000 k-m<sup>2</sup>. Rakentamaton Seunalanpolun katualue poistetaan kaavasta ja alue liitetään viereisiin tontteihin.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Päivöläntie 15 tontin omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, lähtötietoaineisto ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 3.11.–24.11.2011 kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13) sekä Tapanilan kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla. Kaavan valmistelija oli tavattavissa Tapanilan kirjastossa keskiviikkona 9.11. klo 17–19. Muutosluonnoksesta on jätetty kolme mielipidettä, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

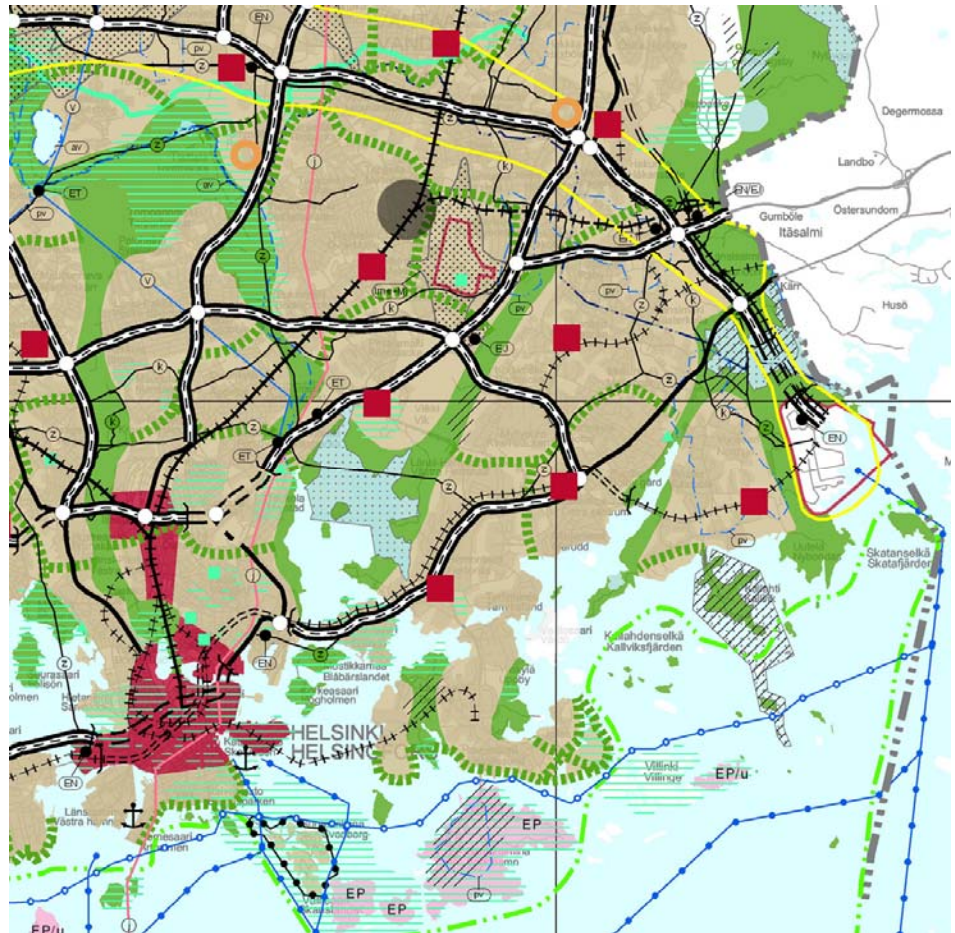
## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

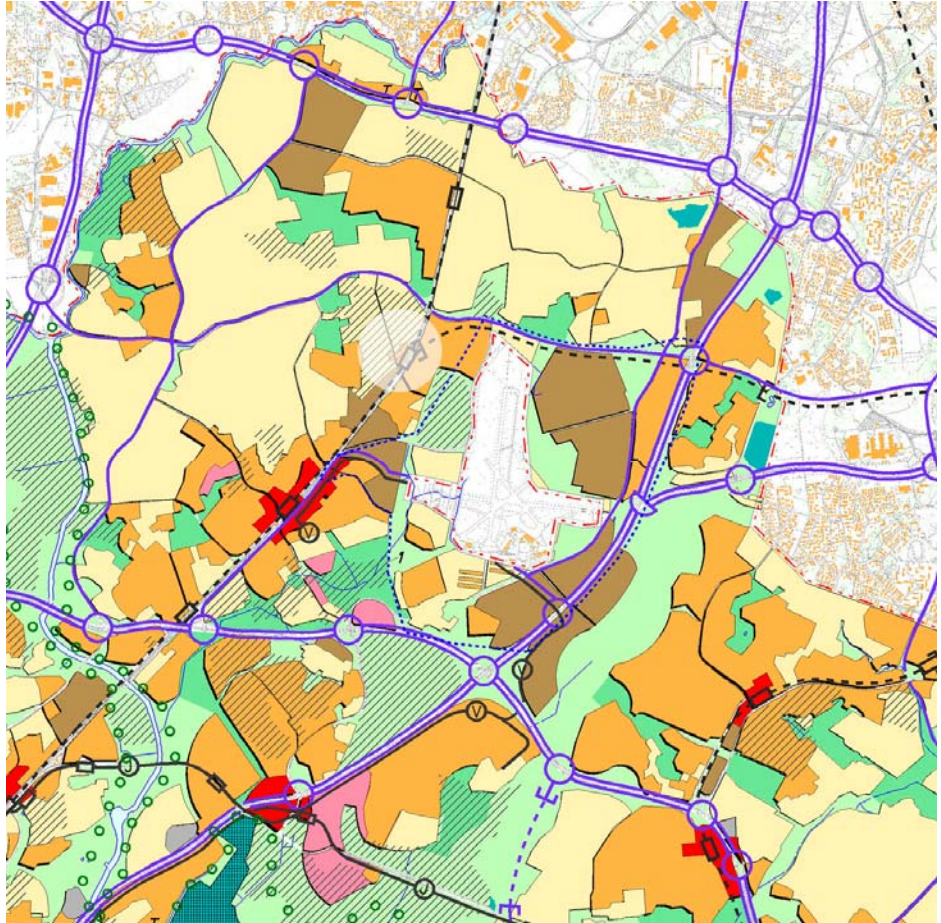
Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotutannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta.

## Maakuntakaava



Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

## Yleiskaava



Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty kerrostalovaltaisiksi alueeksi, joka sisältää sekä asumista että toimitilaa. Lisäksi vanhan Tapanilan alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaaksi alueeksi, jota tulee kehittää siten, että sen arvot ja ominaispiirteet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on Yleiskaava 2002:n mukainen.



## Asemakaavat



Alueella on voimassa tonttimaalla asemakaava nro 8380 (vahvistettu 18.10.1982) ja katualueilla asemakaavat nro 9190 (vahvistettu 29.4.1987) ja nro 9974 (vahvistettu 27.3.1995). Kaavan mukaan Päiväläntie 15:n tontti (39219/1) on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla on rakennusoikeus 1 120 k-m<sup>2</sup>, josta 900 k-m<sup>2</sup> liiketilaa, 200 k-m<sup>2</sup> asuintilaa sekä 20 k-m<sup>2</sup> asuntojen yhteiskäyttöön tarkoitettua tilaa. Enimmäiskerrosluku on kaksi. Vanha liike- ja asuinrakennus tontin kulmassa on asemakaavassa suojeltu sr-2-merkinnällä. Seunalantie 4:n tontti (39220/1) on liikerakennusten korttelialuetta ja sillä rakennusoikeus on 760 k-m<sup>2</sup>. Liiketonttien väliin on asemakaavaan merkitty pp/t-merkinnällä Seunalanpolku-niminen katu, jota ei ole toteutettu.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.



## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty osin Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja osin valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Rakennuskiellot

Alueen tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 12.10.2011.

## Maanomistus

Asuin- ja liiketontit ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa katualueen.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Päivöläntie 15 tontilla on suojeltu vanha rautakauppa ja pihavarasto tontin eteläosassa. Seunalantie 4:ssä on yksikerroksinen 1960-luvulla rakennettu Alepan päivittäistavaramyymälä.

Kaavamuutosalue on Tapanilan keskustassa pääradan ja Tapanilan aseman läheisyydessä. Päivöläntie on alueen halkaiseva keskeinen katu ja Päivöläntien eteläosassa on pääosa alueen kaupallisista palveluista. Tapanilan alue kokonaisuudessaan on poikkeuksellisen hyvin säilynyt esimerkki 1900-luvun alun työväestön pientaloalueista ja alueen vanhaa rakennuskantaa on säilynyt Päivöläntie 15 tontin lisäksi myös lähialueen muillakin tonteilla. Päivöläntiellä rakentamistapa on muuta Tapanilaa tehokkaampi ja osa rakennuskannasta on uusiutunut, joten kaupunkikuva Päivöläntien eteläpäässä on kirjava.

## Palvelut

Lähialueella on ala- ja yläasteen koulut, leikkipuisto sekä päiväkoteja. Tapanilan Urheilukeskus ja kirjasto tarjoavat pientaloalueelle poikkeuksellisen hyvät vapaa-ajan palvelut. Tapanilan kirkko on keskellä kylää. Kaavamuutosalueella olevalla liiketontilla toimii päivittäistavara-kauppa, mutta muut kaupalliset palvelut ovat merkittävästi vähentyneet ja yksipuolistuneet viime vuosikymmeninä.

### Luonnonympäristö

Luonnonympäristön antamat lähtökohdat kaavan laatimisessa ovat vähäisiä. Kaavamuutosalueella on säilytettäväksi merkitty puuryhmä liikerakennusten tontilla.

### Suojelukohteet

Kaava-alueella on sr-2 -merkinnällä varustettu osin puu- ja osin kivirakenteinen asuin- ja liikerakennus, joka tunnetaan ns. rautakaupan talona. Rakennus on peräisin 1900-luvun alkupuolelta.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan pääosin moreenia, alueen pohjoisosassa esiintyy savialue.

### Ympäristöhäiriöt

Päivöläntien liikenne aiheuttaa liikennemelua. Liikennemäärä kadulla on noin 5 000 ajon/vrk ja sillä kulkee myös raskasta liikennettä, mm. busseja. Päivöläntie 15 tontin kohdalla on myös bussipysäkki. Päärata voi aiheuttaa melu- ja värinähaittaa tontin eteläosassa.

Olemassa olevan tiedon mukaan alueella ei ole ollut sellaista toimintaa, josta olisi aiheutunut maaperän pilaantuneisuutta.

## 3

### TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää jo rakennettua aluetta kerrostalotyypisellä asuntorakentamisella. Suojeltu vanha rautakauppa ja Sompiontorin päivittäistavaramyymälä säilytetään nykyisellään. Rakentamaton Seunalanpolun katualue poistetaan kaavasta ja alue liitetään viereisiin tontteihin.

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

## Yleisperustelu ja -kuvaus

Nykyinen pääosin liikerakentamiseen varattu tontti (39219/1) jaetaan kahdeksi tontiksi (39219/2 ja 3). Toinen tontti merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja toinen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Seunalankujan katualue poistetaan kaavasta. Liikerkennusten korttelialuetta (KL) oleva tontti 39220/7 (voimassa olevassa kaavassa tontti 39220/1) on mukana kaavamuutosalueessa, koska poistuvaa katualuetta on liitetty tonttiin. Tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan.

Korttelialueilla on pyritty kaupunkimaiseen rakentamistapaan ja Tapanilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuviin rakennusmateriaaleihin ja värikyseen. Siksi kaikilla korttelialueilla on rakennusten julkisivujen oltava rapattuja tai verhottu peittomaalatulla puulla. Rakennuksissa on oltava vinot lappeet sekä sileä ja tummasävyinen katemateriaali. Ensimmäisessä kerroksessa kadun puolen tiloissa on oltava suuret ikkunat.

Asuinkerrostalojen korttelialueella kerrostalon hahmossa on tavoiteltu Tapanilan vanhemman kerrostalokannan mittakaavaa ja muotoa. Siksi kaavamääräyksessä vaaditaan, että asuinrakennus on jäsenöitävä kahteen osaan sekä julkisivun värikyseen että massoittelemalla ja muiden rakennustaiteellisten keinojen avulla. Maantasokerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto- tai työtiloja, teknisiä tiloja tai asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja enintään 1/3 kerroksen pinta-alasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Jos liike-, toimisto- tai työtila liittyy asuntoon ja sen koko on enintään 60 m<sup>2</sup>, ei sille tarvitse osoittaa autopaikkaa. Kaupunkikuvallisista syistä kadunpuoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa ulokeparvekkeita. Liikennemelun takia kadunpuoleiset parvekkeet tulee lasittaa. Vähintään 40 % autopaikoista tulee sijoittaa autotalleihin talon pohjakerrokseen. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Koska autotallin ovet tulevat varsin näkyvälle paikalle, ovien tulee olla puupintaiset. Porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi yleensä kaikissa kerroksissa.

## Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 4 300 m<sup>2</sup>, josta asuintonttien pinta-ala on 1 900 m<sup>2</sup> ja liiketonttien 1 700 m<sup>2</sup>. Katualuetta on 600 m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala kaavamuutosalueella on 2 260 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuinkerrosalaa

on 1 000 k-m<sup>2</sup>. Asuin-, liike- ja toimistotalojen korttelialueella kerrosalaa on 500 k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusten korttelialueella 760 k-m<sup>2</sup>.

#### Liikenne

Seunalanpolun katualue on poistettu tarpeettomana ja alue on liitetty tontteihin.

#### Palvelut

Nykyisiin palveluihin ei kaavamuutoksella ole vaikutusta. Kaavan mukaan rakennettaessa asuinrakennukseen saadaan rakentaa työtiloja, mikä saattaa myös hieman lisätä alueen palvelutarjontaa.

#### Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen kohteena olevat tontit ovat vanhoja ja jo aikaisemmin rakennettuja. Rakentamisen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset. Jo aikaisemmin kaavaan merkitty säilytettävä puuryhmä liikerakennusten tontilla on nyt merkitty määräyksellä, jonka mukaan alueella olevat puut on säilytettävä ja hoidettava elinvoimaisina ja tarvittaessa uudistettava siten, että niiden merkitys ympäristölle säilyy.

#### Suojelukohteet



AL-tontin sr-2-merkittyä ns. vanhaa rautakauppaa koskevaa suojelumääräystä on muutettu vähäisesti nykykäytäntöä vastaavaksi. Suoje-

lumääräyksen mukaan se on kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus, jolla on erityistä paikallishistoriallista ja kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka alentavat rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat julkisivujen tai vesikaton ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on rakennusta pyrittävä korjaamaan sen ominaispiirteitä ja alkuperäisten rakennusosien ja -materiaalien säilymistä edistävällä tavalla. Suojeltavan rakennuksen sisäänkäynti saadaan säilyttää osittain katualueella.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on pääosin moreenia, alueen pohjoisosassa esiintyy savialue, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on noin 3 metriä. Rakennukset perustetaan kitkamaa-alueella maanvaraisesti, savialueella massanvaihdolla tai tukipaaluin kantavan kerroksen varaan.

#### Ympäristöhäiriöt

Päivöläntien liikenteen aiheuttamien meluhaittojen takia AK-kortteli-alueella uudisrakennuksen kadunpuoleiselle rakennusosalalle merkittiin 32 dBA ääneneristävyysvaatimus. Myös kadunpuoleiset parvekkeet tulee lasittaa.

Päivöläntien, pääradan ja viereisen liiketontin (39220/7) huoltoliikenteen aiheuttamien häiriöiden takia tulee tonttien 39219/2 ja 39219/3 rajoille rakentaa työ-, varasto- tms. tiloja sisältävät yksikerroksiset talousrakennukset ja sen lisäksi tontit on aidattava Seunalantiehen ja viereiseen liiketonttiin rajoittuvilta sivuiltaan puuaidalla tai muurilla.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää Päivöläntien alkupään hajanaisista kaupunkikuvaa alueen yhdellä keskeisimmistä tonteista. Kaavamuutoksen mahdollistamalla ratkaisulla arvioidaan saavutettavan viihtyisää asuin ympäristöä ja Tapanilan alueelle uudenlaista asuntotarjontaa. Kaavamuutosalueen sijainti asuin ympäristönä on hyvin edullinen, sillä sen etäisyys Tapanilan asemalle on vain noin 150 m. Täydennysrakentaminen tukee osaltaan Tapanilan alueen palveluiden säilymistä.



Vaikutukset ihmisten asumisolosuhteisiin, terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin, kulttuuriin ja liikenteeseen ovat vähäiset.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille välittömiä kustannuksia.

## 6

### SUUNNITTELUN VAIHEET

#### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin 39219/1 omistajan hakemuksen johdosta (hakemus päivätty 9.3.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 28.10.2011).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, lähtötietoaineisto ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 3.11.–24.11.2011 kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13) sekä Tapanilan kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla.

#### Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen kanssa on keskusteltu lähialueen liikenteen ja naapuritontin huoltoliikenteen vaikutuksista kaavamuutosalueen olosuhteisiin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut Kuntayhtymä/HSY:n vesihuolto ilmoittaa, että Seunalanpolun eteläpäässä olevalle yleiselle hulevesiviemäriksi ei ole enää tarvetta yleisenä viemärinä asemakaavamuutoksen jälkeen.

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta esitettiin kaksi kirjallista ja yksi suullinen mielipide.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat lähinnä Seunalantien liikenteeseen sekä uudisrakentamisen sovittamiseen kaupunkikuvaan ja etäisyyksiin naapuritontista.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että Seunalantien katualue levenee uudisrakentamisen myötä, uudisrakentamisen sovittamisesta ympäristöön on annettu varsin tarkat määräykset ja rakennusala on irrotettu tontin rajasta.

## Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.3.–23.4.2012.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa pelastuslautakunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, HSY:n vesihuolto ja kaupunginmuseo. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kiinteistövirasto totesi, että yksityisille maanomistajille ei aiheudu kaavam muutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten mainitun päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole syytä käydä.

HSY:n vesihuolto esitti lausuntonaan, että kun Seunalanpolku liitetään viereisiin tontteihin, Seunalanpolun eteläpäässä sijaitsevalle yleiselle hulevesiviemäriksi ei ole enää tarvetta yleisenä viemäriksi. Alueita palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kaupunginmuseo esitti lausunnossaan olevansa tyytyväinen asemakaavaehdotuksessa täsmennettyyn suojelumääräykseen. Museo korostaa, että jatkossa tulisi selvittää Päivöläntien korkeusaseman alentamista, sillä suojellun rakennuksen sokkeli on jäänyt lähes kokonaan tiepintaa alemmalle tasolle, mikä haittaa väistämättä suojeltavan rakennuksen säilymistä jatkossa. Kaupunkisuunnitteluvirasto on saattanut asian myös rakennusviraston tietoon.

## 7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 6.3.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (6.11.2012) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asema-kaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 6.11.2012

Olavi Veltheim



# TAPANILA, PÄIVÖLÄNTIE 15 JA SEUNALANTIE 4 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

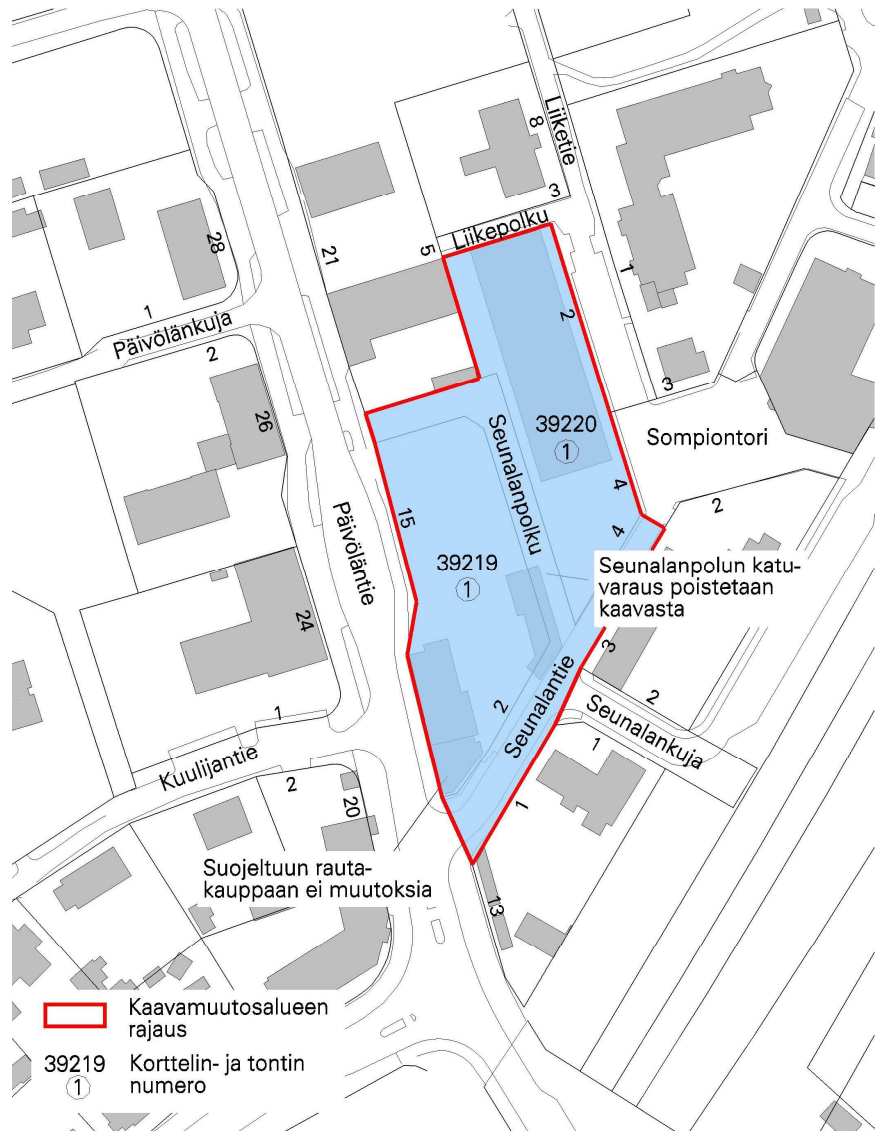
Asemakaavan muutos Tapanilan keskustassa koskee liike- ja asuinkäyttöön tarkoitettuja tontteja osoitteissa Päivöläntie 15 (39219/1) ja Seunalantie 4 (39220/1) sekä katu-alueetta.

## Nykytilanne

Päivöläntie 15:n tontilla on osin puu- ja osin kivrakenteinen suojeltu liike- ja asuinrakennus sekä piharakennus. Seunalantie 4:n tontilla on yksikerroksinen myymälärakennus. Kaavaan merkittyä Seunalanpolku-nimistä katua ei ole rakennettu.

## Mitä alueelle suunnitellaan?

Päivöläntie 15:n tontille suunnitellaan uutta asuntorakentamista. Suojeltu vanha rautakauppa ja Sompiontorin päivittäistavaramyymälä säilytetään nykyisellään. Rakentamaton Seunalanpolun katualue on tarkoitus poistaa kaavasta ja liittää alue viereisiin tontteihin.





## Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille Päivölantie 15 tontin omistajan hakemuksesta.

## Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa katualueet.

## Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1982 ja 1987. Voimassa olevan asemakaavan mukaan Päivölantie 15:n tontti on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Pääosa rakennusoikeudesta on liiketilaa. Vanha liikerakennus tontin kulmassa on asemakaavassa suojeltu sr-2-merkinnällä. Seunalantie 4:n tontti on liikerakennusten korttelialuetta.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokas. Aluetta tulee kehittää niin, että sen arvot ja ominaispiirteet säilyvät.

## Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Vanha Tapanila - selvitys puutaloalueen rakennuskannasta ja rakennussuojelukohteet (Ksv, 1999)

## Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, asuinympäristöön, liikenteeseen, liikennemeluun ja yhdyskuntatalouteen kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 3.11.–24.11. 2011:

- Tapanilan kirjastossa (Hiidenkiventie 21) kirjaston aukioloaikoina
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa Tapanilan kirjastossa keskiviikkona 9.11. klo 17–19 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 28.11.2011** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.







Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle alkuvuonna 2012.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2012.

### **Ketkä ovat osallisia?**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Tapanila-Seura, Tapanilan Kiinteistöyhdistys
- Helsingin Yrittäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, Stara, kiinteistöviraston tilakeskus ja tonttiosasto, Helsingin Energia sekä Helsingin ympäristökeskus.
- Muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) Vesihuolto

### **Mistä saa tietoa?**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimitavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Koillis-Helsingin Lähisanomat-Vartti -lehdessä
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Johanna Mutanen  
puhelin 310 37299  
sähköposti [johanna.mutanen\(a\)hel.fi](mailto:johanna.mutanen(a)hel.fi)



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	091 Helsinki	<b>Täyttämispvm</b>	01.02.2012
<b>Kaavan nimi</b>	39.Tapanila, Päivöläntie,Seunalantie		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	28.10.2011
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	09112107
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	0,4262	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	0,4262

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4262</b>	<b>100,0</b>	<b>2260</b>	<b>0,53</b>	<b>0,0000</b>	<b>380</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1929	45,3	1500	0,78	0,0286	380
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,1724	40,5	760	0,44	0,0197	
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0609	14,3			-0,0483	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

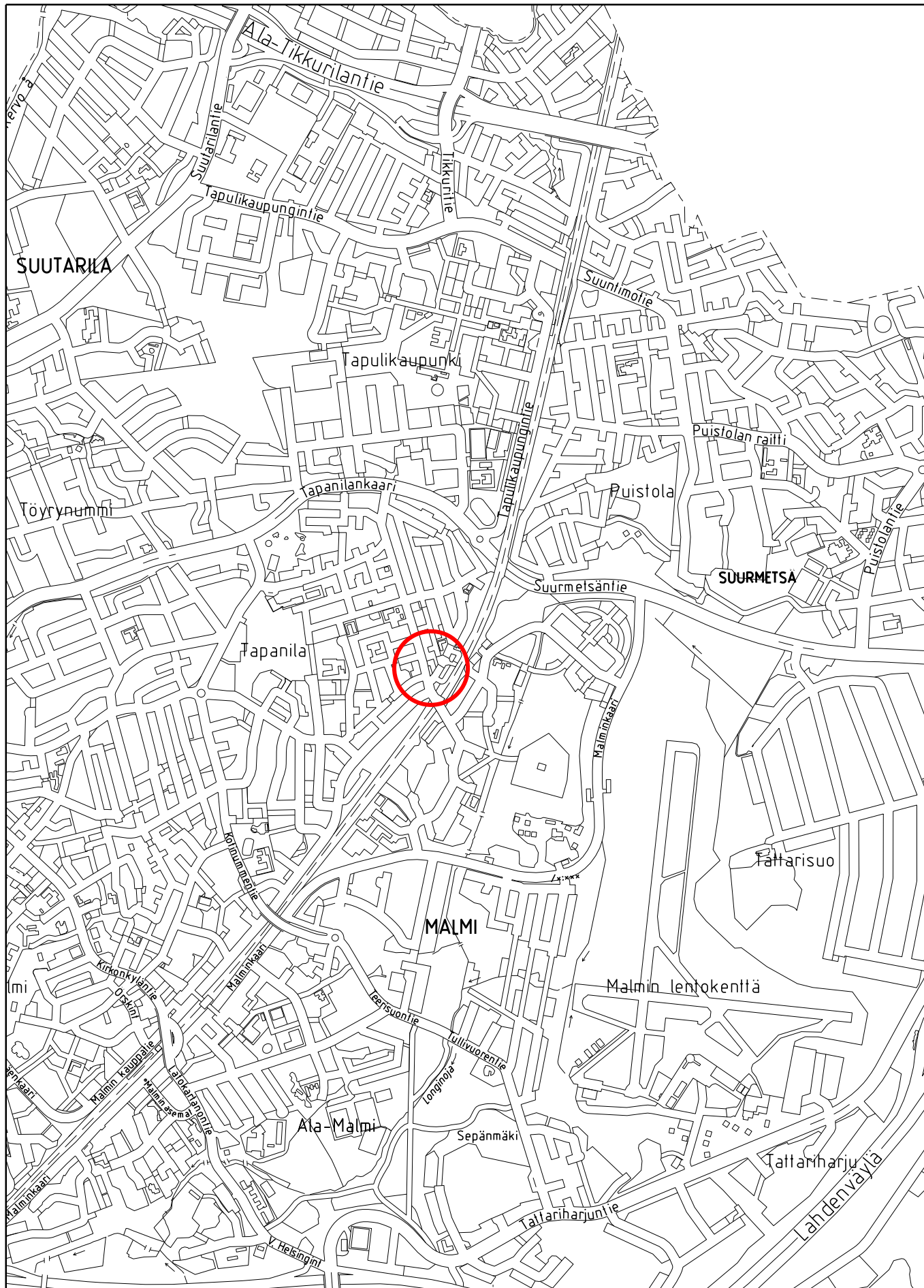
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>500</b>		

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4262</b>	<b>100,0</b>	<b>2260</b>	<b>0,53</b>	<b>0,0000</b>	<b>380</b>
A yhteensä	0,1929	45,3	1500	0,78	0,0286	380
AK	0,1148	59,5	1000	0,87	0,1148	1000
AL	0,0781	40,5	500	0,64	-0,0862	-620
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,1724	40,5	760	0,44	0,0197	
KL	0,1724	100,0	760	0,44	0,0197	
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0609	14,3			-0,0483	
Kadut	0,0609	100,0			-0,0483	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>500</b>		
Asemakaava	1	500		

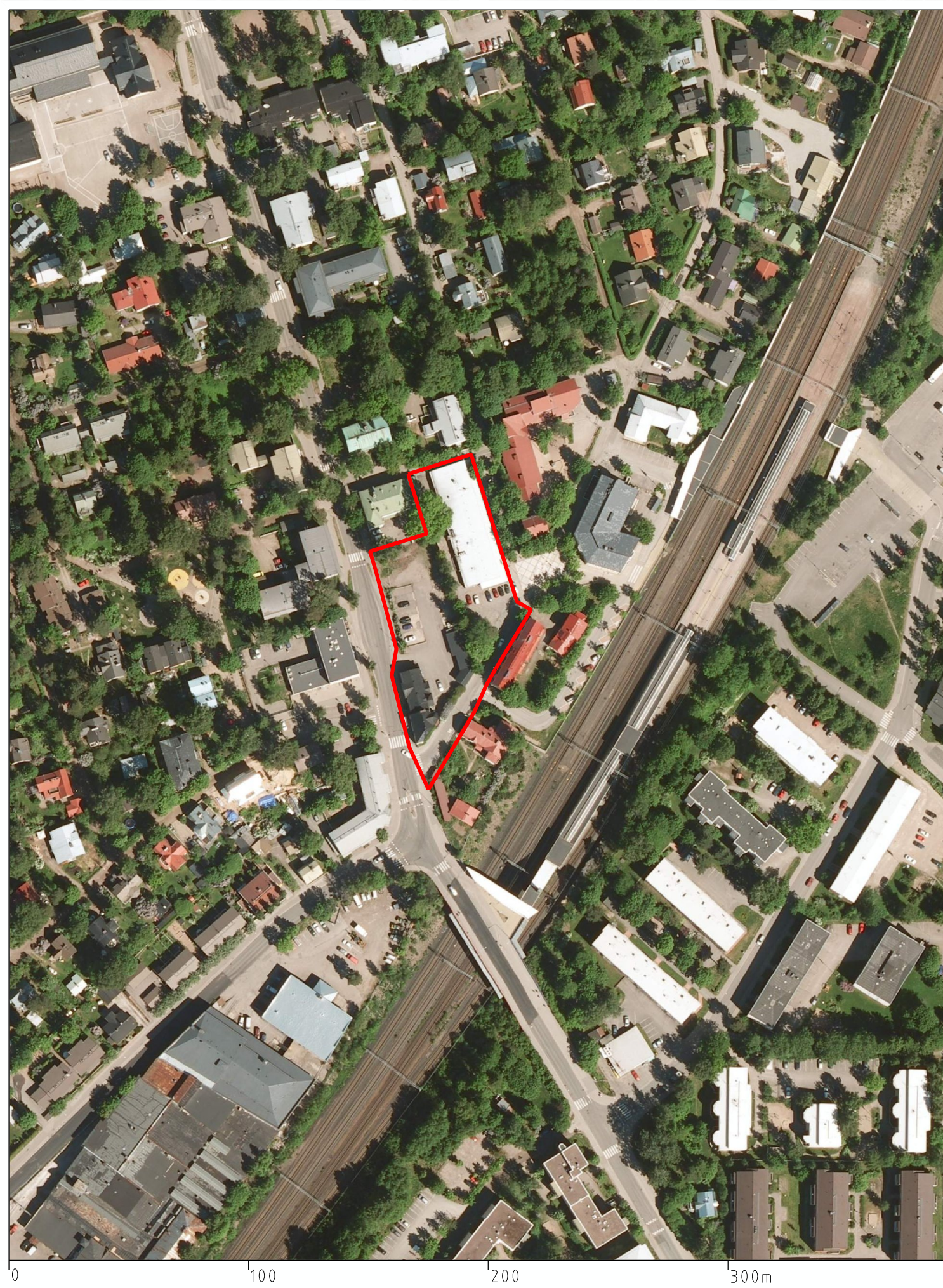


### Sijaintikartta

Tapanila, Päivöläntie 15 ja Seunalantie 4







Ilmakuva

Rajaus kaavaan nro 12107

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto/läntinen toimisto  
Johanna Mutanen/Tiina Mehtonen



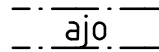




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET



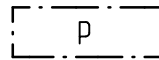
Asuinkerrostalojen korttelialue.



Ajoyhteys.



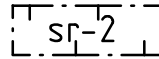
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Pysäköimispaikka.





Liikerakennusten korttelialue.



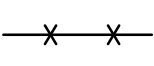
Kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus, jolla on erityistä paikallishistoriallista ja kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka alentavat rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat julkisivujen tai vesikaton ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on rakennusta pyrittävä korjaamaan sen ominaispiirteitä ja alkuperäisten rakennusosien ja -materiaalien säilymistä edistävällä tavalla. Suojeltavan rakennuksen sisäänkäynti saadaan säilyttää osittain katualueella.

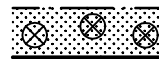
 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Kahden korttelin välinen raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Istutettava tontin osa, jolla puut on säilytettävä ja hoidettava elinvoimaisina ja tarvittaessa uudistettava siten, että niiden merkitys ympäristölle säilyy.

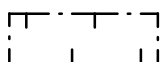
39219 Korttelin numero.

3 Ohjeellisen tontin numero.

Kadun nimi.

1000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

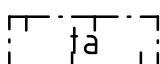
IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



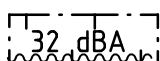
Rakennusala.



Katu.



Rakennusala, jolle tulee kerrosalan estämättä rakentaa työ-, varasto- tms. tiloja sisältävä yksi-kerroksinen talousrakennus.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.

Kaikilla korttelialueilla:

- on rakennusten julkisivujen oltava rapattu ja tai verhottu peittomaalattulla puulla.

- tulee rakennuksissa olla vinot lappeet. Kate-materiaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen.

- on ensimmäisen kerroksen kadun puolen ti-loissa on oltava suuret ikkunat. Asuinrakennuk-sen päädyissä on oltava ikkunoita.

AK- ja AL-korttelialueilla:

- tulee asuinhuoneen lattian olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa kadulle.

- on tontit aidattava Seunalantiehen ja tonttiin 39220/7 rajoittuvilta sivuiltaan puuaidalla tai muurilla, joka on oltava talousrakennusten kanssa yhtenäisesti suunniteltu.

AK-korttelialueella:

- on asuinrakennus jäsenöitävä kahteen osaan sekä julkisivun värityksen että massoitte-lun ja muiden rakennustaiteellisten keinojen avulla.

- saa maantasokerrokseen rakentaa liike-, toi-misto- tai työtiloja, teknisiä tiloja tai asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja enintään 1/3 kerroksen pinta-alasta. Tilat saa rakentaa ase-makaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Jos liike-, toimisto- tai työtila liittyy asuntoon ja sen koko on enintään 60 m<sup>2</sup>, ei sille tarvitse osoittaa autopaikkaa.

- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan mer-kityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyi-syyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli ku-kin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa ker-roksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavu-tetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asunto-tyyppien kehittämisessä.

- ei kadunpuoleiseen julkisivuun saa sijoittaa ulokeparvekkeita. Kadunpuoleiset parvekkeet tulee lasittaa.

- tulee vähintään 40 % autopaikoista sijoittaa autotalleihin talon pohjakerrokseen. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Autotaliin ovien tulee olla puupintaiset.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

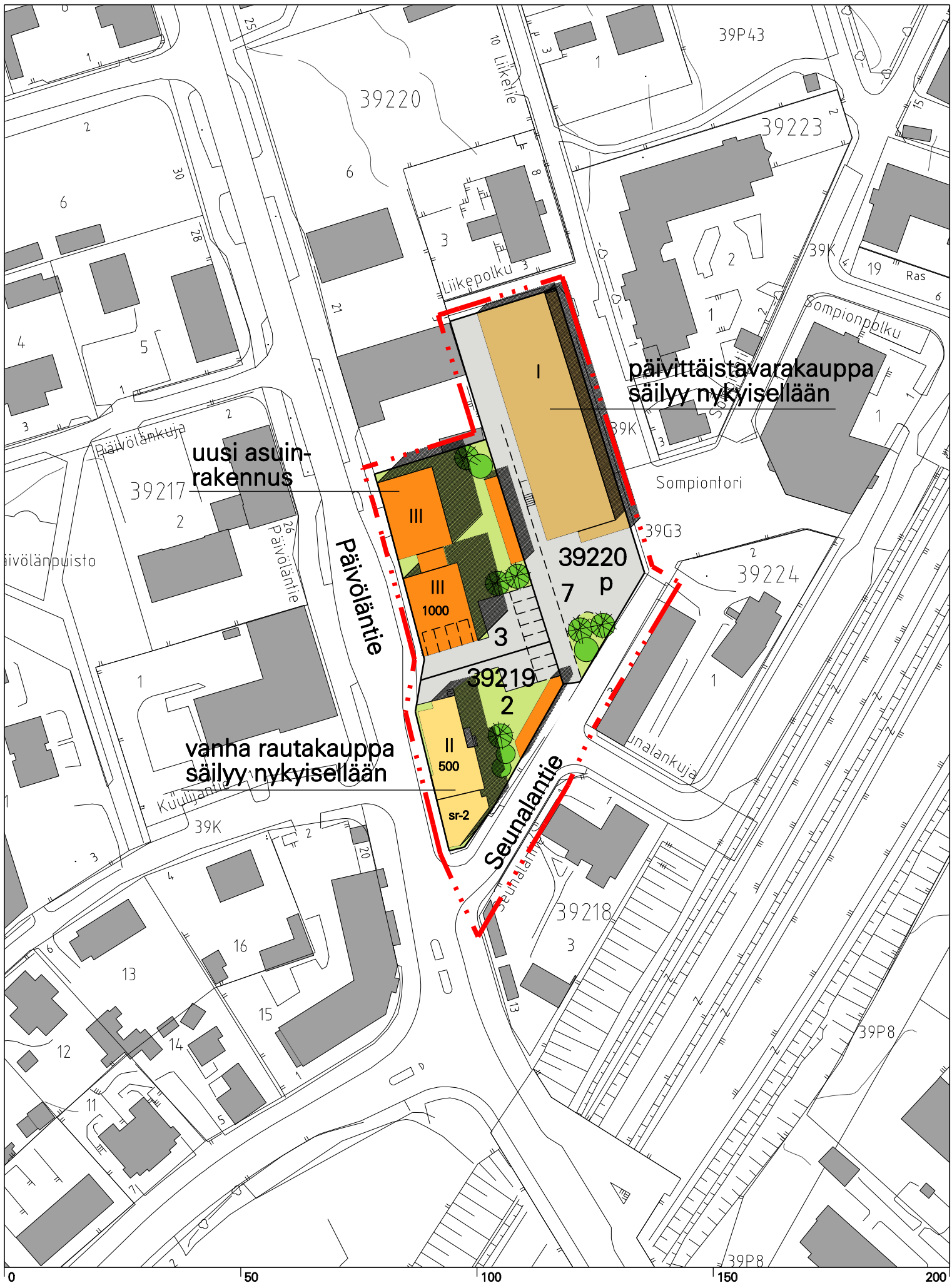
- AK- ja AL-korttelialueilla 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>.  
- KL-korttelialueella 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

- 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä vähin-tään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talo-usrakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



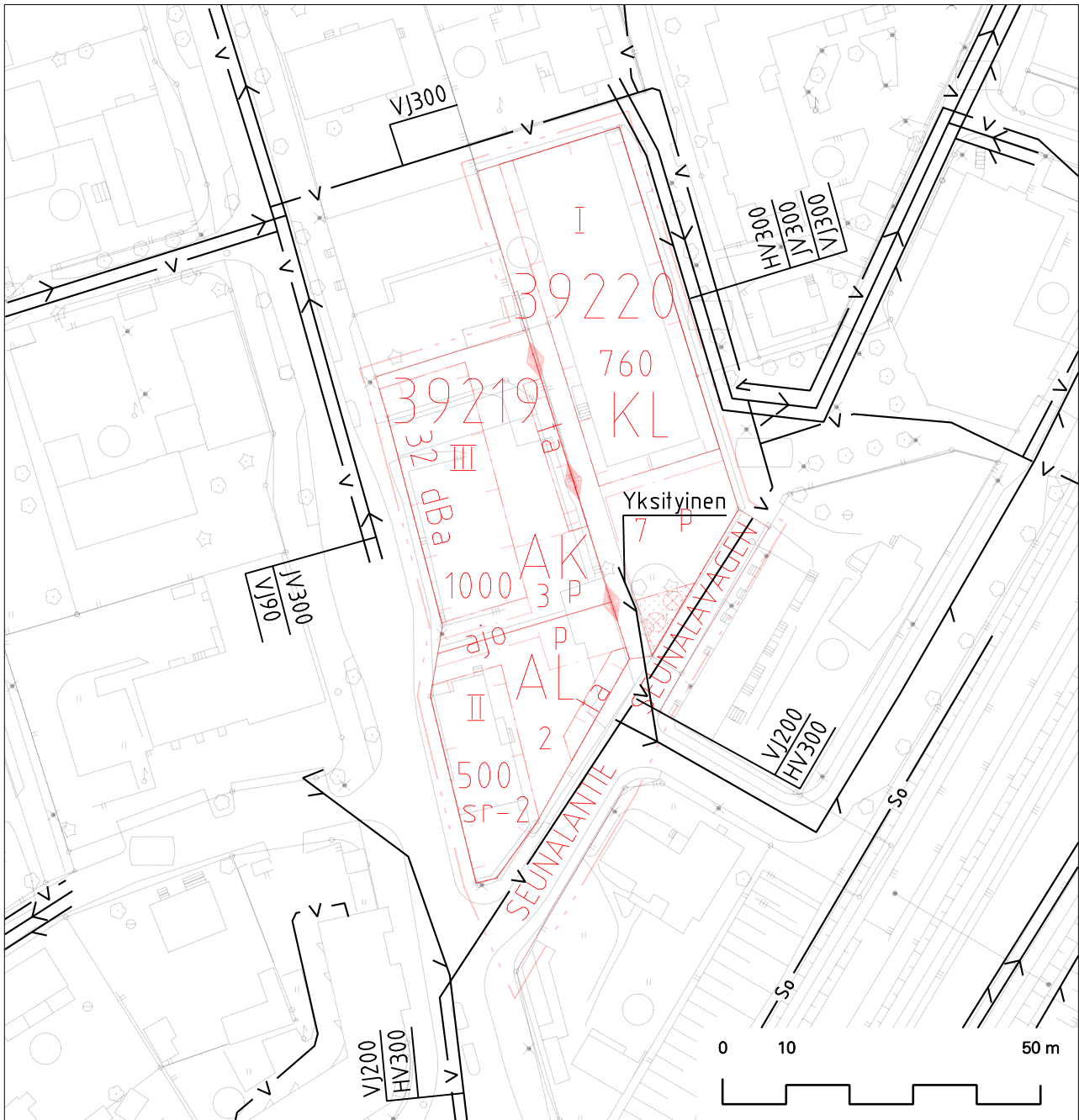


uusi asuinrakennus

päivittäistavarakauppa säilyy nykyisellään

vanha rautakauppa säilyy nykyisellään





## Tapanila, Päivöläntie Vesihuolto

1 : 1000

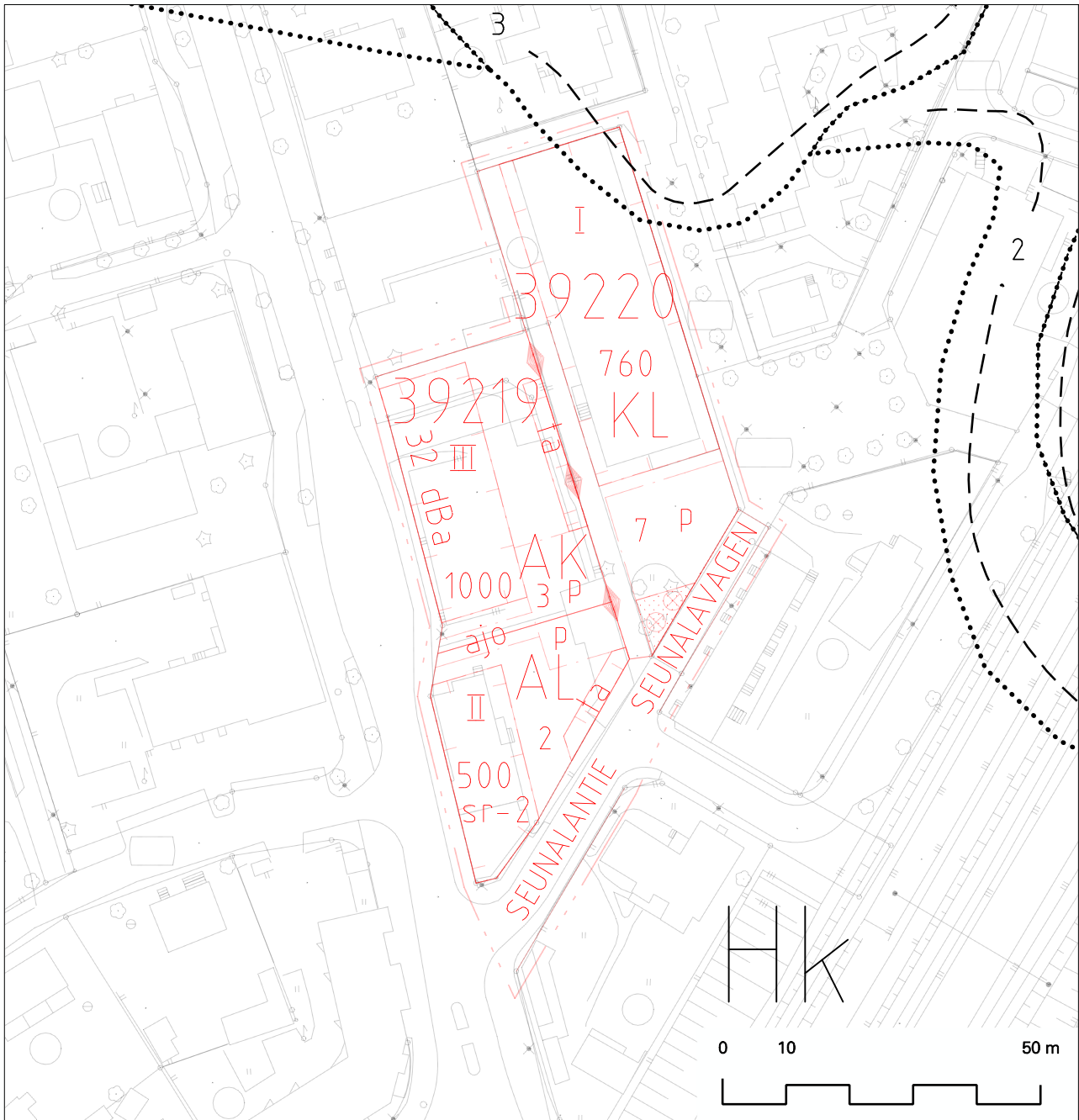
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- > NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- So — SALAOJA



## Tapanila, Päivöläntie Energiahuolto ja tietoliikenne

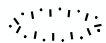
1 : 1000

- NYKYINEN MUUNTAMO
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO



## Tapanila, Päivöläntie Maaperä

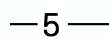
1 : 1000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU  
SYVYYS MAANPINNASTA

Hk

HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN  
PAKSUUS YLI 3m