



24.06.2013

Kaj/1

§ 745

Veikko Laine Oy:n asemakaavan muutoshakemus Tapaninkylän tonteille 39374/2 ja 3

HEL 2011-001851 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asia valmisteluun siten, että toteutetaan asemakaavan muutos, joka mahdollistaa hakijan tontille asuntorakentamisen. Samalla kartoitetaan tarve ja perusteet vastaavalle muutokselle kaupungin tontin osalta.

Käsittely

Palautusehdotus:

Lasse Männistö: Palautetaan asia valmisteluun siten, että toteutetaan asemakaavan muutos, joka mahdollistaa hakijan tontille asuntorakentamisen. Samalla kartoitetaan tarve ja perusteet vastaavalle muutokselle kaupungin tontin osalta.

Kannattajat: Hannu Oskala

Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Palautetaan asia valmisteluun siten, että toteutetaan asemakaavan muutos, joka mahdollistaa hakijan tontille asuntorakentamisen. Samalla kartoitetaan tarve ja perusteet vastaavalle muutokselle kaupungin tontin osalta.

Jaa-äännet: 3

Osku Pajamäki, Tarja Tenkula, Pilvi Torsti

Ei-äännet: 11

Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Tuuli Kousa

Äänin 11 - 3 (1 poissa) kaupunginhallitus hyväksyi jäsen Männistön palautusehdotuksen.



24.06.2013

Kaj/1

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 2 Reino Ruotsalaisen vastine Veikko Laine Oy:n puolesta, asemakaavan muutoshakemus

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne hylätä Veikko Laine Oy:n hakemuksen 39. kaupunginosan korttelin nro 39374 tonttien nro 2 ja 3 asemakaavan muuttamisesta.

Esittelijä

Aloite

Tontin 39374/3 omistaja on hakenut kyseisen teollisuustontin muuttamista kerrostalotontiksi. Hakija on otsikoinut hakemuksensa koskemaan myös viereistä tonttia 39374/2. Tämä tontti on kuitenkin kaupungin omistuksessa, eikä kiinteistövirasto ole vastaavaa muutosta hakenut.

Maanomistaja on laadittanut tontin käytöstä viitesuunnitelman ja teettänyt tutkimukset mm. liikennemelun ja tärinän sekä maaperän pilaantuneisuuden vaikutukset tontilla.

Maakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Aiemmin Tapanilan kohdalta alkanut ohjeellinen ratalinjaus Helsingistä itään päin suuntautuvalle ns. Heli-ratayhteydelle on kumottu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan hyväksymisen yhteydessä maakuntavaltuuston päätöksellä 20.3.2013. Maakuntakaavan ratalinjauksen olemassaolo on tähän saakka ollut yksi este alueen kaavamutoksille.



Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) alue on merkitty työpaikka-alueeksi. Tapanilan kohdalta erkaneva ratayhteys itään on merkitty myös yleiskaavaan. Kaupunkisuunnitteluvirasto on käynnistänyt Helsingin uuden yleiskaavan laadinnan. Tulevassa Helsingin yleiskaavassa on mahdollista tutkia myös Tapaninkylään Heli-radän aiemmalle vaikutusalueelle uusia käyttötarkoituksia.

Asemakaava

Alueella, jolla tontti 39374/3 sijaitsee, on voimassa asemakaava nro 9470 (vahvistettu 12.10.1989). Kaavan mukaan tontti on ympäristöhäiriötä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla tonttitehokkuus on $e = 0.9$. Enimmäiskerrosluku on neljä rautatiealueeseen rajoittuvalla tontin itäosalla ja kaksi länsiosalla Viertolantien asuntoalueen puolella. Pohjoisen ja etelän puolelta tontti rajoittuu toisiin teollisuustontteihin. Asemakaavassa on varsin yksityiskohtaisia määräyksiä mm. teollisuustonttien ympäristöön aiheuttamien häiriöiden rajoittamisesta. Tontin kerrosalasta toimistotiloiksi saadaan käyttää enintään 40 % ja tehtaanmyymälöiksi enintään 10 %. Tontille voidaan sijoittaa asuinhuoneita vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Tontin pinta-alasta voidaan käyttää rakentamiseen enintään 60 %. Asemakaavaan on merkitty rakennusala, jonka itäreunaan rakennus on pääasiallisesti rakennettava kiinni ja rautatiealueeseen rajoittuvat sivut on aidattava vähintään 180 cm korkealla umpiaidalla. Tontin länsireunalle on merkitty istutusalue. Rakennusten julkisivujen on oltava vaaleata tiiltä, rappausa tai muuta kiviainetta tai vaaleaksi maalattua puuta. Enimmäiskorkeudet ovat 1–2-kerroksisella osalla 7,5 metriä ja 3–4-kerroksisella 14 metriä. Tontin poikki on merkitty tilavaraus maanalaista johtoa varten. Autopaikkojen määrät ovat 1 autopaikka/50 k-m²–1 autopaikka/250 k-m² tilojen käyttötarkoituksen mukaan.

Maanomistus

Tontti 39374/3 on yksityisessä omistuksessa ja tontti 39374/2 kaupungin omistuksessa.

Nykytilanne

Hakijan tontti on laajuudeltaan noin 12 000 m². Tontilla olevat pääosin kivirakenteiset rakennukset on rakennettu 1900-luvun alussa ja ne ovat varsin huonossa kunnossa. Alueella on toiminut Sanduddin tapettitehdas, mutta nykyisin tiloissa on vuokralla pieniä, lähinnä



autoalan, yrityksiä tai kerhoja. Tontin eteläpuolella oleva kaupungin omistama teollisuustontti on rakentamaton.

Kannanotto asemakaavan muutoshakemukseen

Tapanilan Viertolantien teollisuustontti on osa varsin laajaa perinteistä teollisuusaluetta, joka Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) on merkitty työpaikka-alueeksi. Alue yltää Tapanilan asemalta etelään Malmin Ormuspellon alueelle saakka pääradan molemmin puolin. Pääradan varteen on yleiskaavaan merkitty tämän lisäksi kaksi pienempää työpaikka-aluetta Metsälässä ja Oulunkylässä.

Kokonaisuutena tarkasteltuna Tapanilan ja Malmin teollisuusalueiden yritys- ja työpaikkamäärät ovat kasvaneet huomattavasti 2000-luvulla. Työpaikka-alueiden elinmahdollisuudet on tärkeää taata myös tulevaisuudessa. Viertolantien teollisuustontti on noin 200 metrin etäisyydellä Tapanilan asemasta, joten se on hyvin saavutettavissa. Pitkänomainen tontti sivuaa rata-aluetta pitkältä sivultaan noin 170 metrin matkalta ja rataliikenne aiheuttaa alueelle melu- ja värinähaittoja. Viertolantien teollisuustonttien maaperän tiedetään myös olevan likaantunutta pitkäaikaisesta teollisuuskäytöstä.

Asemanseutujen kehittäminen on kaupunkisuunnittelun yksi keskeisistä painopistealueista. Asemien läheisyydessä, lähinnä noin 600 metrin säteellä asemista olevalla vyöhykkeellä, maankäyttöä pyritään tehostamaan ja luomaan alueelle edellytyksiä monipuolisiin toimintoihin. Asumisen lisäksi alueille haetaan nopeista ja tiheistä raideliikenneyhteyksistä hyötyvää työpaikka-, liike- tai vapaa-ajan rakentamista, joka elävöittää asemanseutuja ja luo niille identiteettiä.

Tontinomistaja on laadittanut alueelle alustavan suunnitelmaluonnoksen tontin muuttamisesta asuinkäyttöön. Maanomistaja ehdottaa rautatiealueeseen päin melumuurina toimivaa, enimmillään kahdeksankerroksista, lamellitaloa ja Viertolantien puolelle pienempiä nelikerroksisia asuinrakennuksia, joiden pohjakerroksissa voisi olla liiketilaa. Pysäköinti esitetään sijoitettavaksi pihakannen alle. Kaupunkisuunnittelulautakunta piti suunnitelmaa kaupunkikuvallisesti ongelmallisena mm. siksi, että tontti liittyy välittömästi Tapanilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen pientaloalueeseen ja siihen nähden ehdotettu rakentaminen on varsin massiivista.

Lautakunta ei puoltanut asemakaavan muuttamiseen tähtäävää hakemusta.

Hakijan vastine



Lautakunnan päätökseen annetussa vastineessa painotetaan mm. seuraavia asioita: täydennysrakentamista radan varrelle, rakennusten huonokuntoisuutta ja YT-tontin huonoa kehittämismahdollisuutta logistisista syistä. Oikeilla rakenneratkaisuilla (melu ja tärinä tutkittu) voidaan tontti toteuttaa täysin hyväksyttäväksi. Tontti sijaitsee lähellä Tapanilan asemaa. Asia tulisi palauttaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Vastine on kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä.

Kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston vastineet

Kiinteistöviraston vastineen (28.5.2012) mukaan tonttia 39374/2 ei ole vuokrattu. Tontin vuokraamisesta teollisuuskäyttöön on neuvoteltu vuosien kuluessa, mutta neuvottelut eivät ainakaan vielä ole johtaneet tontin vuokraamiseen ja rakentamiseen nykyisen asemakaavan mukaisesti. Mikäli kortteliin laaditaan kaavanmuutos asuntokäyttöön, kiinteistövirasto ei näe estettä kaupungin omistaman tontin käyttötarkoituksen muutokselle samassa yhteydessä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo (16.5.2012) olevan tärkeää, että etteivät esikaupunkialueet muutu yksipuolisesti pelkiksi asuinalueiksi vaan työpaikka-alueita halutaan säilyttää myös asuntoalueiden läheisyydessä. Liikenne- tai ratamelualueilla ne myös suojaavat asuntoalueita häiriöiltä. Tontin hakemuksen mukainen käyttö tuottaisi varsinkin meluteknisesti ja kaupunkikuvallisesti vaikeasti hallittavia ongelmia.

Helsingin uuden yleiskaavan laadinta on aloitettu. Seuraavaa yleiskaavatasoista maankäyttösuunnitelmaa varten on kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosastolla tekeillä koko kaupungin kattava selvitys työpaikka-alueista, niiden sijoittumisesta ja niille tarpeellisista aluevarauksista. Myös Tapanilan Viertolantien teollisuusalueen käyttötarkoitusta tullaan tarkastelemaan tämän yleiskaavatyön yhteydessä. Yksi tarkastelua helpottava seikka on maaliskuussa 2013 tehty Heli-ratavarauksen kumoaminen Uudenmaan 2. maakuntakaavasta. Voimassa olevan yleiskaavan vastaiselle rakentamiselle Tapanilan Viertolantien tontille ei suunnittelun tässä vaiheessa kuitenkaan ole perusteita.

Kaupunginhallitus viittaa edellä mainittuun ja toteaa, ettei hakemus anna aihetta toimenpiteisiin.

Kaj toteaa vielä, että aiemmin maanomistajien kielteiset kaavanmuutoshakemukset on käsitelty valtuusto korkeimman hallinto-oikeuden 1983 antaman päätöksen perusteella. Myöhemmin KHO on ottanut toisessa tapauksessa kannan, jonka mukaisesti maanomistajalla on ensinnäkin oikeus saada ratkaisu hakemukseensa



24.06.2013

Kaj/1

ja lausunut lisäksi, että oikaisuvaatimuksen jälkeen päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksin. Kyseiset päätökset ovat keskenään hieman lähtökohtiin perustuvia eikä oikeuskirjallisuuskaan anna asiaan selkeää lisävalaistusta. Esittelijä katsoo oikeuspalvelujen kannanoton perusteella, että kaupungin on tarkoituksenmukaista alkaa päättää asiasta kaupunginhallitustasolla ja noudattaa KHO:n viimeisintä kantaa valitustiestä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 2 Reino Ruotsalaisen vastine Veikko Laine Oy:n puolesta, asemakaavan muutoshakemus

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto 28.5.2012

HEL 2011-001851 T 10 03 03

Kiinteistöviraston lausunto vastineesta, joka koskee hakijan asemakaavan muutoshakemuksen vastinetta koskien Tapanilan tonttien 39374/2 ja 3 muuttamista teollisuuskäytöstä asuintontiksi

Pyydettyinä lausuntona kiinteistövirasto toteaa, että kaavamuutoshakemukseen kuuluva teollisuustontti 39374/2 on kaupungin omistuksessa eikä sitä ole vuokrattu. Tontin vuokraamisesta teollisuuskäyttöön on neuvoteltu vuosien kuluessa, mutta neuvottelut eivät vielä ainakaan ole johtaneet tontin vuokraamiseen ja



24.06.2013

Kaj/1

rakentamiseen nykyisen asemakaavan mukaisesti. Mikäli kortteliin laaditaan kaavamuuotos asuntokäyttöön, kiinteistövirasto ei näe estettä kaupungin omistaman tontin käyttötarkoituksen muutokselle samassa yhteydessä.

Lisätiedot

Vennonen Henna, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.09.2011 § 286

HEL 2011-001851 T 10 03 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutoshakemus, joka koskee Tapanilan tonttien 39374/2 ja 3 muuttamista teollisuuskäytöstä asuintonteiksi, ei anna aiheutta asemakaavan muuttamiseen eikä muihinkaan enempiin toimenpiteisiin.

Tapanilan Viertolantie 4:n teollisuustonttia koskeva asemakaavan muutosesitys on hankkeena epätarkoituksenmukainen sekä voimassa olevan yleiskaavan vastainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että asemakaavan muutoshanke ei ole yleiskaavan mukainen ja että ei ole tarkoituksenmukaista laatia osayleiskaavaa asuinkäytön mahdollistamiseksi Viertolantie 4:n nykyisellä teollisuustontilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta pitää erittäin tärkeänä, etteivät esikaupunkialueet yksipuolistu pelkiksi asuinalueiksi vaan työpaikka-alueita halutaan säilyttää myös asuntoalueiden läheisyydessä. Liikenneviraston laatiman tarveselvityksen mukaan Helsingistä itään suuntautuvan ratahankkeen Tapanilan kohdalla erkanevan linjausvaihtoehdon vaatima kavennus Viertolantien teollisuustontteihin huonontaisi mahdollisuuksia näiden tonttien käyttöön häiriöalttiiseen toimintaan, kuten asumiseen. Tontin hakemuksen mukainen käyttö tuottaisi varsinkin meluteknisesti ja kaupunkikuvallisesti vaikeasti hallittavia ongelmia.

Päätöksen jakelu:

– kaupunginhallitus

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot



24.06.2013

Kaj/1

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Karlsson Anne, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Leino Essi, arkkitehti, puhelin: 310 37070
essi.leino(a)hel.fi