



39. kaupunginosa Tapaninkylä, Tapanila

Kortteli 39213 tontit 1 ja 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12393
PÄIVÄTTY 25.10.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila)
korttelin 39213 tontteja 1–2
ja puistoaluetta

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 3.2.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 25.10.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 18.11.–19.12.2016
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 17.5.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti: Kertojantie 9 ja 11



LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
 - Havainnekuva
 - Kuvaliite suojelukohteesta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee erillispientalo- ja puistoaluetta, jotka sijaitsevat Tapanilassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa neljän uuden erillispientalotontin muodostamisen.

Tavoitteena on muuttaa puistoalue sekä osa nykyisestä enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueesta (AO) uusiksi tontteiksi. Tontit merkitään erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s), jolla ympäristö on säilytettävä. Kertojantie 9:ssä sijaitseva rakennus suojellaan asemakaavamääräyksellä. Tuomaankujan kulmaukseen sijoitetulle uudelle tontille on merkitty rakennusala, johon saa sijoittaa siirtämällä säilytettävän kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen.

Uutta asuntokerrosalaa on 560 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa puistoalueen pohjoisosan. Korttelialue sekä eteläosa puistosta ovat yksityisomistuksessa.

Kaavaratkaisu on tehty tonttien omistajien hakemuksien johdosta ja kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusaloihin ja huleveisiin. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda edellytykset maankäytön tehostamiselle osoittamalla rakentamaton puistoalue täydennysrakentamiseen. Asemakaavan määräyksillä pyritään vahvistamaan alueen pienimittakaavaista rakentamista myös uudisrakentamisessa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että Helsingin erityispiirteitä ja Helsingille tyypillistä kulttuuriympäristöä ylläpidetään, vahvistetaan ja kehitetään osana tiivistyvää kaupunkia.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontit ja puistoalue sijaitsevat Tapanilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla pientaloalueella.

Molemmilla tonteilla sijaitsee omakotitalo. Kertojantie 9:n asuinrakennus on 1930-luvulta, viereisen tontin asuinrakennus on valmistunut 1980-luvun lopulla. Puistoalue (Kertojanpuisto) on rakentamaton ja sillä sijaitsee muuntamo sekä vanha talousrakennus.

Alueen kaavassa on varsin yksityiskohtaisia määräyksiä mm. rakennusten mittasuhteista, julkisivumateriaaleista ja kattomuodoista alueen suojelutavoitteiden mukaisesti. Alueella on lentome-lua vastaan kaavamääräys.

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)

Asemakaavan muutoksessa erillispientalojen AO/s-korttelialueeksi merkitään pääosa nykyisestä puistoalueesta sekä nykyisen enintään kaksiasuntoisten pientalojen AO-korttelialue. AO/s-korttelialueella ympäristö on säilytettävä. Asemakaavan muutoksessa nykyiset pientalotontit pienenevät ja siten saadaan muodostumaan neljä uutta pientalotonttia. Osa nykyisten tonttien rakennusoikeudesta siirretään uusille tonteille. Tonteille on merkitty rakennusalat joilla rakennusoikeudet ovat välillä 140–180 k-m². Ehdottomasti käytettävä kerrosluku on kaksi. Tontilla 39213/17 (Kertojantie 9) sijaitseva rakennus suojellaan asemakaavamääräyksellä (sr-3). Tuomaankujan kulmaukseen sijoitetulle uudelle tontille 39213/13 on merkitty rakennusala, johon saa sijoittaa siirtämällä säilytettävän kulttuurihistoriallisesti merkittävän, alueen arvoon ja ominaispiirteisiin soveltuvan huvilarakennuksen.

Kaavaratkaisussa nykyinen puisto ja osa isoista pientalotonteista muutetaan ja jaetaan pientalotonteiksi. Ratkaisussa lisääntyy kovan pinnan määrä uusien kattoalojen määrällä, tässä tapauksessa noin 700 m², mistä saadaan tonttien viivytystarpeeksi yhteensä noin 7 m³. Kovasta pinnasta aiheutuva viivytystarve voidaan käsitellä tonteilla esim. painantein tai imeyttävin rakentein. Kaavamääräyksissä on lisäksi määrätty vettä läpäisemättömän pinnan määrän minimoimiseksi tonttien väylät toteutettavaksi sorapintaisina. Lisäksi osa tonttien alasta on määrätty puilla ja penssilla istutettavaksi alueeksi ja vettä sitovaa olemassa olevaa puustoa tulee säästää.

Asemakaavan rakennussuunnittelua ohjaavat määräykset on säilytetty pääosin ennallaan. Lentomelun torjumiseksi annettu asemakaavamääräys on poistettu tarpeettomana.

Suojaviheralue (EV)

Kertojanpuiston nimi on poistettu, koska puistoalue on kokonaisuudessa muuttunut AO/s-korttelialueeksi tai suojaviheralueeksi. Alueelle on merkitty rakennusala muuntamoa varten.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Rakennussuojelun tarvetta Tapanilassa on arvioitu ensimmäisen kerran jo vuoden 1986 yleiskaavan yhteydessä laaditussa Suosituksia rakennuskohteille esikaupunkialueilla -raportissa. Suojeltavien kohteiden luetteloa on täydennetty kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 1999 julkaisemassa alueen rakennuskannan inventoinnissa. Molemmissa näissä inventoinneissa on Kertojantie 9 asuinrakennus mainittu suojeltavien kohteiden joukossa.

Kaavaratkaisu

Tontin Kertojantie 9 (39213/17) asuinrakennus on suojeltu sr-3-merkinnällä. Määräyksen mukaan rakennus on paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Jos rakennus tuhoutuu tai sen purkamiselle myönnetään poikkeamispäätös, sen tilalle tulevan rakennuksen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvaan ja uudisrakennuksen sopeutumiseen Tapanilan aluekokonaisuuteen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

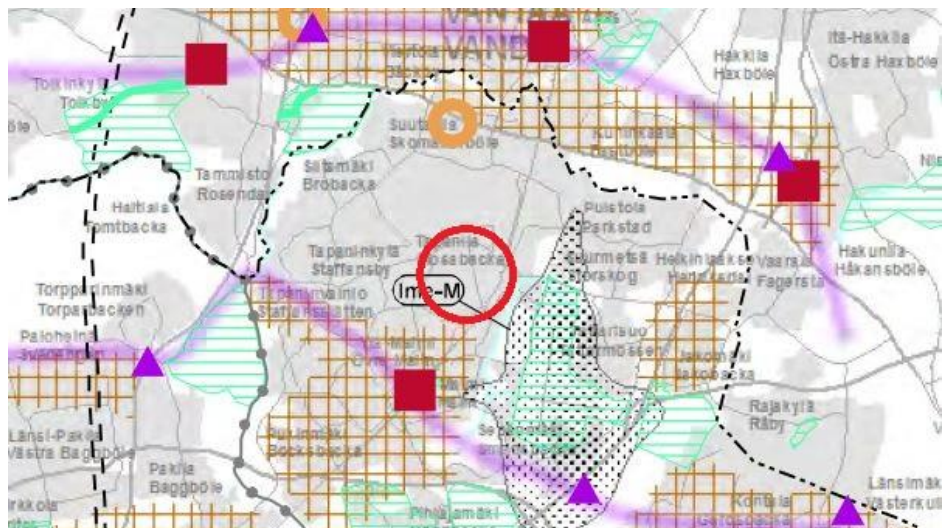
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintää.



Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista aluetta, asumiseen. Lisäksi Tapanilan alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



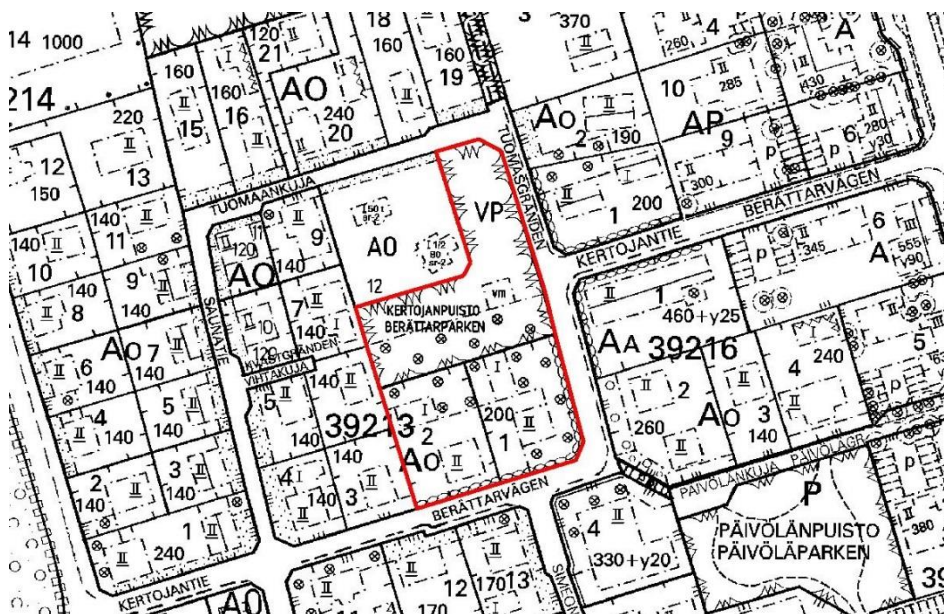
Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan mukainen.



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 8295 (vahvistettu 16.4.1981) ja nro 10757 (tullut voimaan 28.1.2000). Asemakaav-

vassa korttelialue on käyttötarkoitukseltaan enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO), jossa tonttien rakennusoikeus on 200 k-m². Molemmilla tonteilla on rakennusalat kaksi- ja yksikerroksisille rakennuksille. Kerrosalaan laskettavan talousrakennuksen saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, tällöin sen enimmäiskoko on 30 m². Kaava sisältää useita määräyksiä rakennusten ulkomuodosta ja materiaaleista. Tonteille ja puistoon on merkitty alueen osa, jolla puusto on säilytettävä. Puistossa on rakennusala muuntamolle.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Tontti 39213/2 on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Muu osa alueesta on valtion ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

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 25.2.2016.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa puistoalueen pohjoisosan. Kortteli-alue sekä eteläosa puistosta ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille tonttien omistajien hakemuksista ja kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnoksen valmisteluaineistoa oli nähtävillä 18.2.–10.3.2015 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
 - Tapanilan kirjastossa, Hiidenkiventie 21
 - kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
-

- verkkosivuilla www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui suojeltavan rakennuksen ja siirtämällä säilytettävän huvilarakennuksen kaavamääräyksiin. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollon kannanotto kohdistui uusien tonttien rakennusalojen määrittelyyn. Rakennusviraston kannanotto kiinnitti huomiota uusien tonttien tonttiliittymien sijoitteluun sekä ajoneuvoliittymien näkemäalueisiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on kaavatyössä otettu huomioon mm. siirrettävän rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa koskevin määräyksin. Sr-3 merkintä on päivitetty nykykäytännön mukaiseksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaluonnoksen valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä on saapui neljä. Lisäksi on esitetty suullisia mielipiteitä.

Mielipiteet kohdistuivat uudisrakennusten kokoon ja korkeuksiin sekä puistoalueen muuttamiseen asuintonteiksi.

Mielipiteet on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavatyössä mm. ohjaamalla yksityiskohtaisin kaavamääräysin uudisrakennusten suunnittelua arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen sopivaksi.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 25.10.2016 ja se päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.11.–19.12.2016

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Yhteenvedo lausunnoista

Kiinteistöviraston lausunto kohdistui puistoalueen osalle kaavoitetun tontin 13 rakennusaloihin.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todetaan poistuvan viheralueen aiheuttavan muutoksia alueen hulevesien viivytyskapasiteettiin Longinojan valuma-alueella.

Rakennusvalvontaviraston kannanotto kohdistui mm. tiiviiseen rakentamiseen ja rakennusten enimmäiskorkeuksiin yhteydessä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta:

- kaavakarttaan on merkitty suojaviheralue puiston tilalle
- asemakaavaan on lisätty määräys hulevesistä
- selostusta on täydennetty lisäämällä kohta suojaviheralue

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä suojaviheralueen osalta. Lisäksi kaavakarttaan on tehty joi-takin teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 17.5.2017 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 17.5.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	13.03.2017
Kaavan nimi	39. (Tapaninkylä), kortteli 39213 tontit 1 ja 2, Puistoalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.10.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.02.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112393
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3603	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3603

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3603	100,0	960	0,27	0,0000	560
A yhteensä	0,3500	97,1	960	0,27	0,1829	560
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1932	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0103	2,9			0,0103	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3603	100,0	960	0,27	0,0000	560
A yhteensä	0,3500	97,1	960	0,27	0,1829	560
AO	0,3500	100,0	960	0,27	0,1829	560
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1932	
VP					-0,1932	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0103	2,9			0,0103	
EV	0,0103	100,0			0,0103	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



TAPANILA, KERTOJANTIEN KAHDEN PIENTALOTONTIN JA PUISTOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee tontteja 39213/1 ja 2 osoitteissa Kertojantie 9 ja 11 sekä tonttien viereistä rakentamatonta Kertojanpuistoa.

Nykytilanne

Tontit ja puistoalue sijaitsevat Tapanilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla pientaloalueella.

Molemmilla tonteilla sijaitsee omakotitalo. Kertojantie 9:n asuinrakennus on 1930-luvulta, viereisen tontin asuinrakennus on valmistunut 1980-luvun lopulla. Puistoalue (Kertojanpuisto) on luonnontilassa ja sillä sijaitsee muuntamo sekä vanha talousrakennus.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Puistoalue sekä osa nykyisestä enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueesta (AO) on tarkoitus muuttaa uusiksi tonteiksi. Tontit merkitään erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s), jolla ympäristö on säilytettävä.

Tarkoituksena on, että Kertojantie 9:ssä sijaitseva rakennus suojellaan asemakaavamääräyksellä. Tuomaankujan kulmaukseen sijoitetulle uudelle tontille on merkitty rakennusala, johon saa sijoittaa siirtämällä säilytettävän kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tonttien omistajien hakemuksista ja kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Korttelialue sekä eteläosa puistosta on yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa puistoalueen pohjoisosan.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1981 ja 1999. Asemakaavassa korttelialue on käyttötarkoitukseltaan enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO), jossa tonttien rakennusoikeus on 200 k-m². Tonteilla on rakennusalat kaksi- ja yksikerroksisille rakennuksille. Puistoon on merkitty paikka muuntamolle sekä alueen osa, jolla puusto on säilytettävä.

Yleiskaava 2002:ssa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Tapanilan alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, asuin-ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntatalouteen kaavan valmistelun yhteydessä.





Kaavan valmisteluun osallistuminen

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 18.2.–10.3.:

- Tapanilan kirjastossa, Hiidenkiventie 21
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansa-koulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen viimeistään **10.3.2015** kirjallisesti osoitteen:

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 kesällä 2015.

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä loppuvuonna 2015.

Ketkä ovat osallisia?

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Tapanila-Seura, Tapanilan Kiinteistöyhdistys, Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvirasto, kiinteistövirasto, kaupungin museo, ympäristökeskus, rakennusvalvontavirasto ja pelastuslaitos
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helen Oy

Mistä saa tietoa?

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

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





Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

3.2.2015

Hankenro 0742_47

HEL 2011-003901

Oas 1191-00/15 3 (3)

asemakaavateknikko Nina Nynäs-Lundqvist
puhelin 310 39298
sähköposti nina.nynas(a)hel.fi





Ilmakuva
Tapanila, Kortteli 39213 tontit 1 ja 2
Kaava-alueen nro 12393 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto

12393 / 25.10.2016 kt

39214
AO II

TUOMASGRÄNDEN

429-10-137

TUOMAANKUJA
Tuomaankuja

AO

AO II

EV

KERTOJANPUISTO
BERÄTTARPARKEN

KERTOJANPUISTO
BERÄTTARPARKEN

Tapanila

39216
AA II var

VIHTAKUJA
KVASTGRÄNDEN

AO II

39213

KERTOJANTIE

39213

AO/S

AO II

429-10-129

BERÄTTARVÄGEN

39211
AO II

SIMEONSVÄGEN
SIMEONINTIE

39212
AO II

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 25 m 1:500	
Tasokoordinaatio / Plankoordinaatsystem:	ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:	N2000
alue/område: 683501	kartoitus: kartläggning: 02/2016
	Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen
n:o/nr 6/15	25.02.2016 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.



Suojaviheralue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



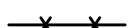
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

39213

Korttelin numero.

13

Ohjeellisen tontin numero.

KERTOJAN

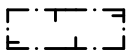
Puiston nimi.

160

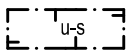
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa asuinrakennuksissa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.



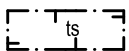
Rakennusala.



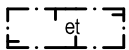
Rakennusala, johon saa sijoittaa siirtämällä säilytettävän kulttuurihistoriallisesti merkittävän, alueen arvoon ja ominaispiirteisiin soveltuvan huvilarakennuksen. Uudelleen rakennettaessa ei rakennuksessa saa suorittaa sellaisia muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka alentavat rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa.



Rakennusala, jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa autosuoja-, sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen. Talousrakennuksen enimmäiskoko on 25 k-m2.



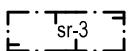
Rakennusala, jolla oleva talousrakennus saadaan säilyttää tontilla kerrosalan estämättä.



Muuntamon rakennusala.



Istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita.



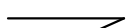
Paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa.

Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.

Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Jos rakennus tuhoutuu tai sen purkamiselle myönnetään poikkeamispäätös, sen tilalle tulevan rakennuksen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvaan ja uudisrakennuksen sopeutumiseen Tapanilan aluekokonaisuuteen.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

AO/s-korttelialueilla:

- saa asemakaavassa sallitusta kerrosalasta enintään 60 % rakentaa yhteen kerrokseen.

- saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään 10 % rakennusoikeudesta kuistitilaa, jota varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Kuistin seinäpinnasta tulee vähintään puolet olla lasia.

- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan ulkopuolelle rakentaa yhden erillisen talousrakennuksen, jonka koko on enintään 25 k-m2/asunto, mikäli sille ei erikseen ole ta-merkinnällä merkitty rakennusala. Talousrakennukseen saa sijoittaa autotalli-, työ-, varasto-, sauna- tms. tilaa siten, että varastotilaa on vähintään 5 m2. Rakennusalan ulkopuolelle rakennettava talous- tai autosuojarakennus saadaan rakentaa naapurin suostumuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta tai vierekkäisillä tonteilla naapurin vastaavaan rakennukseen kiinni tontinomistajien yhteisellä sopimuksella. Jos räystäs ulottuu lähemmäs kuin 0,5 m tontin rajasta, lape ei saa kallistua tontin rajalle päin. Näkyviin jäävät rajapinnat on käsiteltävä julkisivun tapaan.

- on asuinrakennusten päädyn enimmäisleveys 8 m.

- on julkisivumateriaalin oltava rappausta tai öljymaalilla peittomaalattua lautaa. Julkisivuväriin tulee sopeutua ympäristöön.

- tulee katemateriaalin olla sileää ja tummasävyinen.

- on rakennuksissa oltava kapealla räystäslistalla varustettu harja- tai taitekatto. Talousrakennuksissa voi olla pulpettikatto.

- asuinrakennusten enimmäiskorkeudet ovat 2-kerroksisilla 7 m ja 1-kerroksisilla 4 m, talousrakennuksilla 3 m ja autosuojilla 2,5 m.

- parveke saa olla pituudeltaan enintään 1/3 julkisivun pituudesta. Ulokeparvekkeiden enimmäiskoko 5 m2.

- on piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat rakenteet ja puusto säilytettävä. Materiaalien, istutusten, terassien, ulkoportaiden, pihan varusteiden ja valaisinten on oltava alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

- on pihojen ja tontilla olevien väylien oltava sorapintaisia.

- hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelma.

- saa kullekin tontille tehdä yhden enintään 3 m leveän ajoaukon. Aidassa oleva ajoaukko on sijoitettava 2 m päähän katualueen rajasta siten, että aita kääntyy n. 45° kulmassa ajoaukkoa kohti.

- tontit on aidattava katu- ja muita yleisiä alueita vastaan pensasaidalla tai tummasävyiseksi peittomaalattua säleaidalla. Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1 ap/140 k-m2, sekä lisäksi paikka yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

39215

VELJESTENPUISTO

LUKIJANKUJA

39214

16

21

18

19

3

4

15

TUOMAANKUJA

2

10

9

12

13

KERTOJANTIE

39216

SÄMONTIE

VIIHTAKUJA

39213

4

5

3

5

6

3

18

15

14

17

2

3

2

1

KERTOJANTIE

4

PÄIVÖLÄNPUISTO

11

12

13

5

39212

SÄMONTIE

NYKYINEN RAKENNUS

UUSI RAKENNUS

0 m 50 m 100m 150 m 200 m

HAVAINNEKUVA
Tapanila, Kertojantie 9 ja 11
Kslk 25.10.2016 / 12393

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / läntinen toimisto





Kuvaliite suojelukohteesta
Tapanila, Kertojantie 9

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto