



## VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Tapanila, Kertojantien kahden pientalotontin ja puistoalueen asemakaavan muutos (nro 12393)

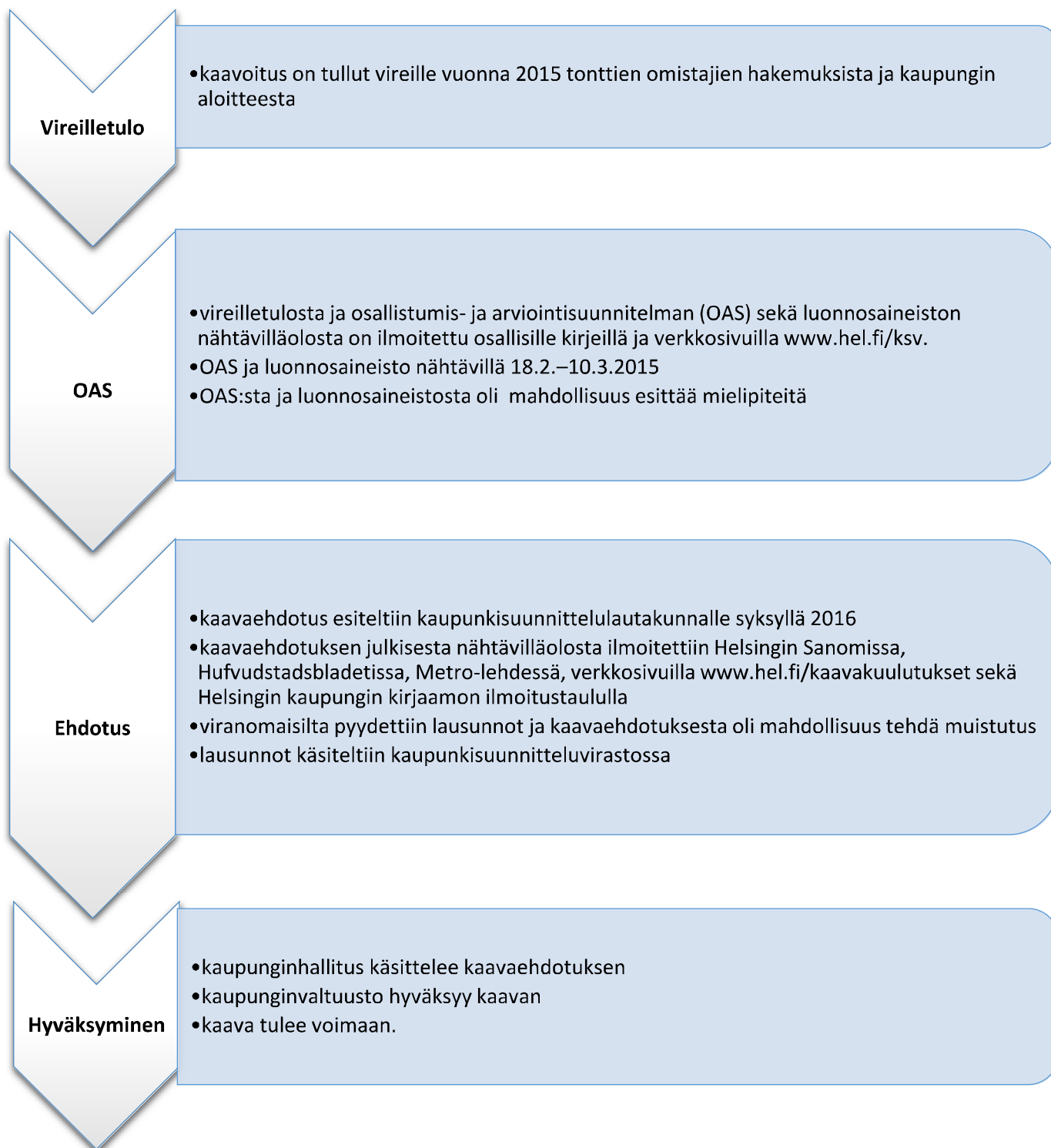
Vuorovaikutusraportin sisältö ja siinä käytetyt koodit

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Mielipiteen esittäjä on tarvittaessa ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomais toiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

## Kaavoituksen eteneminen



## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo  
18.2.–10.3.2015

### Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

**Kaupunginmuseo** esittää, että suojelumerkinnän sr-3 sijaan suojelumääräys olisi hyvä muodostaa kaupunkisuunnitteluviraston oman nykyisen ohjeistuksen mukaan, eikä liittää määräykseen ehdollista mahdollisuutta purkaa rakennusta. Lisäksi kaupunginmuseo pitää tärkeänä että siirrettävän rakennuksen tulee olla kulttuurihistoriallisesti merkittävä, alueen arvoon ja ominaispiirteisiin soveltuva.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) vesihuollon** kannanotto kohdistui uusien tonttien rakennusalojen määrittelyyn, koska joidenkin uusien tonttien osalta liittymät joudutaan rakentamaan toisen tontin läpi.

**Rakennusvirasto** katsoo, että tonttien ajoneuvoliittymissä tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan jo olemassa olevia tonttiliittymiä ja tutkia mahdollisuuksia yhdistää uusien tonttien liittymiä. Ajoliittymien näkemäalueisiin tulee kiinnittää huomiota, sillä alueella on paljon jalankulkua läheisten koulujen ja päiväkotien johdosta.

**Helen Oy:llä, kiinteistöviraston tonttiosastolla, pelastuslaitoksella, rakennusvalvontavirastolla ja ympäristökeskuksella** ei ole asiasta lausuttavaa.

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 viranomaisten kannanottoihin

**Kaupunginmuseolle** kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että Tapanilan alueen asemakaavoissa on aiemmin käytetty suojelumääräystä sr-3, jonka mukaan rakennuksen purkaminen on mahdollista rakennuslautakunnan luvalla pakottavasta syystä. Määräys on korvattu nykyisin käytetyllä sr-3-merkinnällä, joka kieltää rakennuksen tai sen osan purkamisen. 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.

Tontille 39213/13 on merkitty vaatimus siirrettävän huvilarakennuksen kulttuurihistoriallisesta arvosta ja soveltuvuudesta alueelle.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY)** toteama vesihuollon uudisrakentamistarve on huomioitu rakennusalojen määrittelyssä. Tontit 39213/15 ja 18 ovat muodostettu nykyisestä tontista 2 ja osin puistoalueesta tontin 2 omistajan hakemuksesta, joten vesihuollon rakentaminen tontille 15 järjestyy tontin 18 kautta.

**Rakennusviraston** esittämiä tonttiliittymien mahdollisia yhdistämisistä ei ole merkitty asemakaavaan, sillä tonttien toteutustavasta tai -aikataulusta ei ole varmuutta. Havainnekuvassa on esitetty yksi mahdollinen ratkaisu tonttiliittymille. Tontin aitausta ja ajoukkojen mitoitusta koskevassa kaavamääräyksessä on huomioitu ajoneuvoliittymän näkemäalueet.

## Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 4 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat puistoalueen muuttamiseen asuintonteiksi sekä rakentamisen määrään ja laatuun.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakentamista koskevilla asemakaavamääräyksillä ohjataan rakennussuunnittelua varsin yksityiskohtaisesti. Kaavaan on sisällytetty mm. määräyksiä rakennusten enimmäismitoista ja -korkeuksista, kattomuodosta ja materiaalinkäytöstä. Näillä uudisrakentaminen on pyritty sovittavaan yhteensopivaksi alueen vanhan rakennuskannan kanssa.

---

## Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

### Rakentaminen

Rakennusoikeutta on pidetty alueelle liian suurena ja rakentamisen on katsottu uhkaavan suojelualueen kaupunkikuvaa. Nykyisten rakennusten korkeuksia tulee kannanoton mukaan pitää uudisrakentamisenkin enimmäiskorkeuksina. Myös rakennusalamerkintöjen pelätään johtavan alueen mittakaavaan nähden liian suurikokoisten rakennusten rakentamismahdollisuuteen erityisesti tontilla 39213/14, jolla rakennusoikeus on 180 k-m<sup>2</sup>. Tuomaankuja 2:een sijoitetun tontin 39213/13 on myös katsottu olevan liian kapea, jotta siihen voisi sijoittaa siirtämällä säilytettävän ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen, niin kuin kaavamerkintä vaatii. Suunnitellun uudisrakentamisen katsotaan tulevan häiritsevän lähelle nykyisiä rakennuksia, jolloin ikkunoista olisi suora näkyvyys naapuritaloon sisälle. Osa uudisrakennuksista on suunniteltu mielipiteiden kirjoittajien näkemyksen mukaan liian lähelle katua, mikä on vastoin tapanilalaista rakentamistapaa.

### Vastine

Vanhan Tapanilan alueen tonteilla ei ole kaikilla yhtenäistä tonttitehokkuuslukua, vaan rakennusoikeus on yleisesti ilmaistu luvulla ja tällöin tontin pinta-alaan suhteutettu tonttitehokkuus vaihtelee tonteittain. Rakennusoikeus kaavamuutosalueen tonteilla 39213/13–18 on myös ilmaistu luvulla ja vaihtelee 140–180 k-m<sup>2</sup> välillä. Tonttitehokkuusluvuksi muutettuna tämä vastaa arvoja n. e = 0,27–e = 0,29. Korttelissa 39213 muilla tonteilla rakennusoikeus vastaa arvoja n. e = 0,30–e = 0,35 lukuun ottamatta tonttia 39213/12, jolla rakennusoikeus 130 k-m<sup>2</sup> vastaa likimain tehokkuuslukua e = 0,11. Tontti 39213/12 on muodostettu alueelle jälkikäteen muuttamalla puistoaluetta tontiksi ja tehokkuusluku on pieni tontilla olevien suojeltujen rakennusten sijainnin takia. Muihin korttelin kahdeksaan tonttiin verrattuna uusien tonttien tehokkuus on siis vähäisempi. Tontille 39213/14 merkitty rakennusala on suunniteltu siten, että erilaiset suunnitteluratkaisut ovat mahdollisia ja siihen voidaan sijoittaa 1–2 rakennusmassaa. Kaavamääräyksillä on lisäksi rajoitettu mm. rakennusten kattomuotoa, korkeuksia ja runkosyvyyksiä, joiden avulla rakentamisen mittakaava on sovitettu alueen vanhaan rakennuskantaan sopivaksi. Kaava sisältää tavanomaista yksityiskohtaisempia määräyksiä myös mm. julkisivumateriaaleista, parvekkeista, istutuksista ja piharakenteista, jotka ohjaavat uudisrakentamista arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen sopivaksi. Tontille 39213/13 merkitty rakennusala on varsin suuri eli n. 9,5 m x 13,5 m, joten rakennusalan koko ja muoto eivät ole esteenä sijoittaa sille n. 160 k-m<sup>2</sup> laajuista siirrettävänä säilytettävää huvilaa. Rakennusalat on pyritty sijoittamaan tonteille siinä määrin lomittain, että suorina näköyhteyksiä ei asunnosta

toiseen syntyisi. Tapanilalaiseen rakennustapaan on tyypillistä rakennusten vaihteleva sijoitus tonteille. Osalla tonteista rakennukset ovat nimenomaan tontin kadunpuoleisella osalla hyvinkin lähellä katua, kuten esimerkiksi kaavamuuotosalueen lähiympäristössä Tuomaankujalla ja Kuulijantiellä n. 1,3 m etäisyydellä. Kaavamuuotosalueella rakennusalan pienimmät etäisyydet katualueen rajasta ovat 2 m suuruisia.

### **Puistoalueen muutos**

Puistoalueen muuttaminen asuintonteiksi katsottiin mielipiteissä huonontavan alueen viihtyisyyttä ja vähentävän sen luonto- ja maisearvoja. Muiden lähellä olevien puistojen ei uskota voivan korvata Kertojanpuistoa. Päivölänpuistoa ei pidetä virkistysalueena, vaan rakennettuna leikkipaikkana, jolla ei ole luontoarvoja. Kertojantie 6:n ympärille toivotaan jäävän puistoalueen luoma suojavyöhyke, mikä kaavaluonnoksen toteutuessa tuhoutuisi.

### **Vastine**

Kertojanpuiston jäänyt muodoltaan suikalemaiseksi sen jälkeen kun siitä lohkaistiin tontti (39213/12) puistoalueella olleiden rakennusten saamiseksi asuinkäyttöön. Kapealla puistoalueella ei ole juurikaan ollut käyttöä puistona eikä sille ole voinut sijoittaa toimintoja. Osa puistosta on edelleen yksityisessä omistuksessa. Viereisissä kortteleissa on kaksi puistoksi merkittyä aluetta, metsäinen Veljestenpuisto ja leikkipuistona toimiva Päivölänpuisto. Tapanilan kaltaisella pientaloalueella voidaan katsoa lähipuistoalueet hyvin riittäviksi. Laajaan Hiidenkivenpuistoon on matkaa noin 300 m. Kaupunkiolosuhteissa ei yhdelle väljästi rakennetulle tontille ole perusteltua ylläpitää erityistä suojavyöhykettä.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.11.–19.12.2016

### **Muistutukset**

Ehdotuksesta 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

### **Yhteenveto lausunnoista**

**Kiinteistöviraston** lausunto kohdistui kaupungin omistamalle puistoalueen osalle kaavoitetun tontin 13 rakennusaloihin. Rakennusalan tulisi olla yhtenäinen ja ilman kaavassa olevia erillisiä merkintöjä.

**Yleisten töiden lautakunnan** lausunnossa todetaan, että viheralueen poistuminen aiheuttaa muutoksia alueen hulevesien viivytyskapasiteettiin Longinojan valuma-alueella. Läpäisevän pinta-alan pienenemistä tulee kompensoida esittämällä kaavassa tonteille hulevesien viivytysrakteita.

**Rakennusvalvontavirasto** esittää kannanotossaan, että tiivis rakentaminen edellyttää rajoille rakennettavia palomureja. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja autosuojan enimmäiskorkeuksien todetaan vaativan useasti vähäistä poikkeamista rakennusluvan yhteydessä. Rakentamisen tiivistäminen aiheuttaa talous- ja varastorakennusten yms. suhteen osastointivaatimuksia.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

### **Vastineet lausuntoihin**

**Kiinteistöviraston** esittämä laaja yhtenäinen rakennusala ilman erillisiä merkintöjä ei ole linjassa alueella voimassa olevien kaavojen kanssa, joilla pyritään ohjaamaan arvokkaan ympäristökokonaisuuden säilymistä.

**Yleisten töiden lautakunnalle** kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että Tapanilan pientaloalueen hulevesien kuivatus perustuu tonteilla vettä imevään maaperään. Kaduilla on jonkin verran sadevesiviemäreitä, joista osa on vettä imeyttäviä rakenteita. Ojia on hyvin vähän. Kaavassa on oletettu käytettävän samaa kuivatuksen periaatetta kuin lähiympäristössä.

Kaava-alueen maaperä on vettä imevää moreenia. Puiston maasto on nurmipintaista ja siellä sijaitsee muutamia puita. Eteläosassa sijaitsee asuinrakennuksia piha-alueineen. Kaava-alueen viereiset kadut, Kertojantie ja Tuomaankuja, ovat sorapintaisia ja katujen alla kulkee osittain 300 mm sadevesiviemäri.

Kaavaratkaisussa nykyinen puisto ja osa isoista pientalotonteista muutetaan ja jaetaan pientalotonteiksi. Ratkaisussa lisääntyy kovan pinnan määrä uusien kattoalojen määrällä, tässä tapauksessa noin 700 m<sup>2</sup>, mistä saadaan tonttien viivytystarpeeksi yhteensä noin 7 m<sup>3</sup>. 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 pensailla istutettavaksi alueeksi ja vettä sitovaa ole-massa olevaa puustoa tulee säästää.

**Rakennusvalvontaviraston** mainitsemat rakennusten korkeudet ovat nykykäytännön mukaisia. Kaavaan merkityt rakennusalat ovat väliä jol-loin rakennusten sijoittelulla voidaan välttyä erikoisrakenteista.

---