



06.03.2012

Akp/4

4

Tapanilan Päivöläntie 15 ja Seunalantie 4 tonttien asemakaavan muutosehdotus (nro 12107) (a-asia)

HEL 2011-004681 T 10 03 03

Ksv 0742_27, Päivöläntie 15 ja Seunalantie 4, karttaruutu J7/R3

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä

- lähettää 6.3.2012 päivätyn 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila) korttelin 39219 tontin 1 ja korttelin 39220 tontin 1 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12107 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa jäljempänä olevat vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäneenä esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päättäneenä kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****
- laskutus, hallintokeskus *****
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto *****

Tiivistelmä

Päivöläntie 15:n tontille suunnitellaan uutta asuntorakentamista. Suojeltu vanhana rautakauppana tunnettu asuin- ja liikerakennus ja Sompiontorin päivittäistavaramyymälä säilytetään nykyisellään. Kokonaiskerrosala kaavamuuosalueella on 2 260 k-m², josta uutta asuinkerrosalaa on 1 000 k-m². Rakentamaton Seunalanpolun katualue poistetaan kaavasta ja alue liitetään viereisiin tontteihin.

Esittelijä

Lähtökohdat

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Lisäksi vanhan Tapanilan alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaaksi alueeksi.

Kaavamuutosalueen tonteilla on voimassa asemakaava vuodelta 1982. Päivöläntie 15:n tontti (39219/1) on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla rakennusoikeus 1 120 k-m² on pääosin liiketilaa. 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-m². Tonttien väliin on asemakaavaan merkitty pp/t-merkinnällä Seunalanpolku-niminen katu, jota ei ole toteutettu.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Päivöläntie 15 tontilla on suojeltu vanha rautakauppa, joka on rakennettu 1900-luvun alkupuolella, ja pihavarasto tontin eteläosassa. Seunalantie 4:ssa 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.

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

Päivöläntien liikenne aiheuttaa liikennemelua ja tontin kohdalla on myös bussipysäkki. Päärata voi aiheuttaa melu- ja värinähaittaa tontin eteläosassa.

Asemakaavan muutoksen sisältö

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 on poistettu kaavasta. 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 peittomaalattulla puulla. Rakennuksissa on oltava vinot lappeet sekä sileä ja tummasävyinen katemateriaali. Ensimmäisessä kerroksessa kadun puolen tiloissa on oltava suuret ikkunat.

Rakennettavan kerrostalon hahmossa on tavoiteltu Tapanilan vanhemman kerrostalokannan mittakaavaa ja muotoa. Siksi kaavamääräyksessä vaaditaan, että asuinrakennus on jäsennöitävä kahteen osaan sekä julkisivun värikyksen että massoittelemalla ja muiden rakennustaiteellisten keinojen avulla. Kaupunkikuvallisista syistä kadunpuoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa ulokeparvekkeita ja liikennemelun takia ne tulee lasittaa. Julkisivulla on myös 32 dBA ääneneristävyysvaatimus. Maantasokerrokseen saa rakentaa työ- tai aputiloja. Vähintään 40 % autopaikoista tulee sijoittaa autotalleihin talon pohjakerrokseen. Koska autotallin ovet tulevat varsin näkyvälle paikalle, ovien tulee olla puupintaiset.

Kadun, pääradan ja viereisen liiketontin huoltoliikenteen aiheuttamien häiriöiden takia tulee tonteille 39219/2 ja 3 rakentaa yksikerroksiset talousrakennukset ja sen lisäksi tontit on aidattava talousrakennusten kanssa yhtenäisesti suunnitellulla puuaidalla tai muurilla.

Suojelukohteet

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Sr-2 -merkitty ns. vanha rautakauppa AL-tontilla 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.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

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

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille välittömiä kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



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).

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

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY Vesihuollon kanssa. Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui lähialueen liikenteen, pääradan ja lähikaupan huoltoliikenteen vaikutuksiin kaavamuutosalueelle, HSY Vesihuollon mukaan muutosalueella oleva yleinen hulevesiviemäri käy tarpeettomaksi yleisenä viemärinä.

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

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

Tapanilan Kiinteistöyhdistys esittää mm. seuraavaa: Tapanilan keskustaakin on kehitettävä niin, että alueen omaleimaisuus säilyy. Uusien rakennusten rakennusoikeus on pidettävä kohtuullisena ja ulkonäköön on kiinnitettävä huomiota. Liikennejärjestelyt on huomioitava kokonaisuudessaan. Päivöläntien ja Seunalantien risteys on ahdas ja yhteys työväentalolle on huono. Sompiontorille, joka itse asiassa ei ole tori, voisi järjestää pysäköintitilaa, jota mm. Alepa ja työväentalo kipeästi tarvitsisivat ja sen läpi voisi sallia ajon Sompiontielle.

Myös Asunto Oy Seunalantie 4 tuo esiin Seunalantien liikenneongelmia. Seunalantien pohjoispuolelta puuttuu yhtenäinen jalkakäytävä ja nähtävillä olleessa luonnoksessa Seunalantien varteen oli esitetty uudisrakennus tiiviisti kadun varteen. Asunto Oy Seunalantie 4 esittää pysäköinnin sallimista Liiketien/Liikepolun alueelle vinoparkkina tai Sompiontorin käyttämistä kääntöpaikkana ja paikoitusalueena.

Naapuritontin (39220/6) omistaja on esittänyt suullisena mielipiteenään, että rakennusalan rajan tontilla 39219/3 ei tulisi ulottua kiinni tontin pohjoispuoliseen rajaan. Lisäksi keskustelussa tuotiin esiin huoli



06.03.2012

Akp/4

Seunalanpolun katuvarauksen poistamisen vaikutuksesta tontin 39220/6 ajojärjestelyihin.

Vastine

Seunalantien varressa oleva vanha varastorakennus on nykyisen kaavan mukaisella katualueella. Luonnosvaiheessa esitetty rakennusala on poistettu ja sen sijaan kaavaehdotukseen on palautettu nykyisenkin kaavan mukainen tontin raja, joka toteutuu tontin uudisrakentamisen yhteydessä. Silloin Seunalantielle vapautuu hieman lisää tilaa jalkakäytävälle tai pysäköinnille, mutta yksityiskohdat tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä. Alepan tontin pysäköintiä voidaan tehostaa piha-alan jäsenöinnillä ja pysäköintiruutujen merkitsemisellä. Nykyisin kevyelle liikenteelle varatuille alueille ei uutta pysäköintiä ole tarkoituksenmukaista järjestää. Alueet ovat keskeisiä kulkureittejä mm. Tapanilan asemalle ja päiväkotiin ja autoliikenteen ja pysäköinnin salliminen näillä reiteillä huonontaisi liikenneturvallisuutta. Kevyen liikenteen alueet ovat myös kaava-alueen ulkopuolella.

Rakennusala tontilla 39219/3 siirrettiin 2 m päähän tontin rajasta. Seunalanpolun katuvarauksen poistamisella ei ole vaikutusta tontin 39220/6 nykyisiin ajojärjestelyihin.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuin-, liike- ja toimistotalojen korttelialue (AL)	1 643	1 120
Liikerakennusten korttelialue (KL)	1 527	760
Katualue	1 092	
Yhteensä	4 262	1 880

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	1 148	1 000
Asuin-, liike- ja toimistotalojen korttelialue (AL)	781	500
Liikerakennusten korttelialue (KL)	1 724	760



06.03.2012

Akp/4

Katualue	609	
Yhteensä	4 262	2 260

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan, kaupunginmuseon sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12107 kartta, päivätty 6.3.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12107 selostus, päivätty 6.3.2012
- 5 Havainnekuva 6.3.2012
- 6 Viranomaisten kannanotot
- 7 Mielipidekirjeet
- 8 Kustannukset

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunkisuunnittelulautakunta



06.03.2012

Akp/4

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 8
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu