



13.12.2011

Akp/8

§ 404

**Tapaninvainion kahden pientalotontin ja lähivirkistysalueen
asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot (nro12044)**

Tietosuojasyyistä henkilöiden
nimet on peitetty.

Pöydälle 22.11.2011 ja 29.11.2011 kokouksista

HEL 2011-001389 T 10 03 03

Ksv 0742_20, Ollilantie 20 A, Immolantie 61, karttaruutu H7/R3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.3.2011 päivätyn ja 13.12.2011 muutetun 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapaninvainio) korttelin 39067 tontin 13 ja korttelin 39068 tontin 12 sekä lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää etteivät annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehty muutos

- asemakaavakarttaan on lisätty tonttien geoteknistä vakautta koskeva määräys: "Tonteilla 39068/21–22 tulee rakentamisen perustua riittäviin geoteknisiin tutkimuksiin ja suunnitelmiin, ja tarvittaessa poistaa vyörymärisi suunnitellusti rakenteellisin keinoin."

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli Vartiainen

Käsittely

Mari Holopaisen palautusehdotus:

Esitän, että asemakaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupungin lähivirkistysalue jätetään puistoksi.

Kannattajat: Silvia Modig

Äänestys



13.12.2011

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Esitän, että asemakaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupungin lähivirkistysalue jätetään puistoksi.

Jaa-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino

Ei-äännet: 4

Mari Holopainen, Saija Kalenius, Silvia Modig, Heli Puura

Tyhjä-äännet: 1

Osmo Soininvaara

Esittelijän ehdotus voitti puheenjohtajan äänen ratkaistessa äänestyksen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Nina Nynäs-Lundqvist, teknikko, puhelin: 310 37298
nina.nynas(a)hel.fi
Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Mikko Stenius, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi
Jukka Tarkkala, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37302
jukka.tarkkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 kartta, päivätty 17.3.2011, muutettu 13.12.2011](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 selostus, päivätty 17.3.2011, muutettu 13.12.2011](#)
- 4 [Tapaninvainion kahden pientalotontin ym. asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot - päätöshistoria](#)
- 5 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 selostus, päivätty 17.3.2011, muutettu 13.12.2011 \(päivitetty kokouksen 13.12.2011 mukaiseksi\)](#)

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuun
nittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



13.12.2011

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen lähettää 17.3.2011 päivätyn ja 13.12.2011 muutetun 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapaninvainio) korttelin 39067 tontin 13 ja korttelin 39068 tontin 12 sekä lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää etteivät annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päättäneen muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehty muutos

- asemakaavakarttaan on lisätty tonttien geoteknistä vakautta koskeva määräys: "Tonteilla 39068/21–22 tulee rakentamisen perustua riittäviin geoteknisiin tutkimuksiin ja suunnitelmiin, ja tarvittaessa poistaa vyörymäriski suunnitellusti rakenteellisin keinoin."

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli Vartiainen

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 31.3.2011 lähettää 17.3.2011 päivätyn 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapaninvainio) korttelin 39067 tontin 13 ja korttelin 39068 tontin 12 sekä lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksella saadaan kaksi uutta pientalotonttia. Samalla korotetaan yhden tontin tehokkuuslukua ja kasvatetaan toisen tontin pinta-alaa lisäämällä siihen osa nykyistä lähivirkistysaluetta. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 814 k-m². Nykyiset kevyen liikenteen yhteydet säilyvät.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 6.5.–6.6.2011.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.



Lausunnot

Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy (25.5.2011) sekä ympäristökeskus (5.5.2011) ilmoittavat lausunnoissaan ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (12.5.2011) toteaa lisäksi, että asemakaavan muutosehdotusta koskevaa aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kiinteistölautakunnalla (14.6.2011) ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen muilta osin kuin, että Ollilantien päässä oleva lähivirkistysalue, joka rajoittuu Vantaanjoen ja Keravanjoen ulkoilureittiin, säilytetään kokonaisuudessaan lähivirkistysalueena.

Kaavamuuotos edellyttää aluejärjestelyjä tontin 39068/12 omistajan ja kaupungin välillä. Aluejärjestelyt tullaan valmistelevaan kaavan saatua lainvoiman. Maapoliittisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Vastine

Helsingin pientaloalueita kehitetään muodostamalla mahdollisuuksien mukaan uusia tontteja, joilla rakentaminen sovitetaan alueen mittakaavaan. Täydennysrakentamisella pyritään vastaamaan pientalotonttien suureen kysyntään ja toisinaan myös saamaan alueille uudenlaista asuntotarjontaa. Aloite uusien tonttien muodostamisesta tuli kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Ollilantien kaksi uutta pientalotonttia tukeutuu jo oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin ja alueen palveluihin. Näiden kahden tontin ei voida katsoa sanottavasti huonontavan alueen asukkaiden ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksia, sillä tontit rajoittuvat Tapaninvainion kaupunginosan suurimpaan puistokokonaisuuteen, jonka muodostavat Ollilanpuisto, Kapteenskanranta ja Kapteenskanmäki, ja joka on laajuudeltaan yli 8 ha. Puistoalueella kulkee Vantaanjoen rantaa seuraileva pitkän matkan kevyen liikenteen reitti ja yhteys Ollilantieltä tälle reitille säilyy nykyisellään kahden uuden tontin välistä. Maisemallista väljyyttä tuovat lisäksi aluetta vastapäätä Vantaanjoen toisella puolella avautuvat Tuomarinkylän laajat pellot. Häiriötekijänä alueella on Tuusulantien liikennemelu, joka on huomioitu uusien tonttien rakentamista ohjaavissa määräyksissä, ja tonttien rakentaminen parantaa asuinolosuhteita melun suhteen myös muilla lähialueen tonteilla.

Esittelijän näkemyksen mukaan Ollilantien kaksi tonttia edustavat juuri senkaltaista täydennysrakentamista, jollaiselle tarve ja kysyntä on



13.12.2011

Akp/8

erityisen suuri. Ollilantien tontteja 39067/17 ja 39068/22 ei ole poistettu asemakaavasta.

Yleisten töiden lautakunta (17.5.2011) esittää, että eteläinen AO-tontti Immolantien jatkeena tulisi jättää puistoksi. Lisäksi se kehottaa kiinnittämään erityistä huomiota hulevesien käsittelyyn ja geotekniseen vakauteen. Asemakaavan muutoksen aiheuttamat kustannukset ovat noin 15 000 euroa (alv 0 %). Rakennusviraston katu- ja puisto-osaston mukaan kustannukset aiheutuvat lähivirkistysalueen mahdollisesta puuston harvennus- ja täydennysistutustarpeesta. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Esittelijä viittaa edellä kiinteistölautakunnalle annettuun vastineeseen uusien pientalotonttien jättämisestä puistoksi.

Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen ovat Helsingin hulevesistrategian mukaan prioriteetiltaan tärkeimpiä hulevesien käsittely- ja johtamismenetelmiä, mikäli vain maaperän laatu ja muut olosuhteet niin sallivat.

Tarkasteltavan kaavamuutosalueen maaperä on savea, mistä johtuen hulevesien imeytys ei tule kyseeseen. Tonteilla voidaan toteuttaa vähäisessä määrin hulevesien viivyttämistä (esim. sadepuutarhat). Mahdollisten viivytyksrakenteiden tarkka mitoitus ja toteutustapa määritellään tarkasti rakennuslupaprosessin aikana.

Perustusten kuivatusvedet on johdettava joko Vantaanjokeen tai katualueen hulevesiviemäriin.

Geoteknistä suunnittelua varten kaavassa on asemakaavamääräys. Kaavaan on lisätty tontteja 39068/21 ja 22 koskeva vaatimus geoteknisestä tutkimuksesta ja suunnittelusta sekä vyörymäriskin poistosta tarvittaessa. Tällä määräyksellä täydennetään aikaisempaa määräystä "Tontin rakentamisella ei saa heikentää geoteknistä vakautta jokiuoman suuntaan. Tonteille ei saa rakentaa kellaria." Täydentävällä määräyksellä lisätään rakennusvalvontaviranomaisen mahdollisuutta ohjata suunnittelua ja toteutusta rakennuslupamenettelyn aikana.

Jatkotoimenpiteet

Kaavamuutos ei nosta tonttien rakennusoikeutta merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.



13.12.2011

Akp/8

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Nina Nynäs-Lundqvist, teknikko, puhelin: 310 37298
nina.nynas(a)hel.fi
Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Mikko Stenius, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi
Jukka Tarkkala, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37302
jukka.tarkkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 kartta, päivätty 17.3.2011, muutettu 13.12.2011](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 selostus, päivätty 17.3.2011, muutettu 13.12.2011](#)
- 4 [Tapaninvainion kahden pientalotontin ym. asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot - päätöshistoria](#)

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätöshistoria

[Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2011 § 387](#)

Pöydälle 29.11.2011

HEL 2011-001389 T 10 03 03

Ksv 0742_20, Ollilantie 20 A, Immolantie 61, karttaruutu H7/R3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle.

[22.11.2011 Pöydälle](#)

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



13.12.2011

Akp/8

Lisätiedot

Nina Nynäs-Lundqvist, teknikko, puhelin: 310 37298
nina.nynas(a)hel.fi
Mutanen Johanna, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Nicklen Mervi, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Stenius Mikko, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi
Tarkkala Jukka, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37302
jukka.tarkkala(a)hel.fi



14.6.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta
PL 2100

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
28. 06. 2011	
Dnro/Dnr	KSLK 2007-1567
Tehtäväluokka	523; L2
Uppgiftsklass	N. Hynä - Lundqvist

335 §
31.5.2011 pöydälle pantu asia
LAUSUNTO TAPANINVAINION KAHDEN PIENTALOTONTIN JA LÄHI-
VIRKISTYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA
(NRO 12044)

Kv 2011-870, Kslk 2007-1567
Kiinteistökartta H7 R3, Ollilantie 20A
Esityslistan asia To/5

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Tapaninvainion kahden pientalotontin ja lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12044 seuraavan lausunnon:

Tontit ovat yksityisomistuksessa, lähivirkistysalueen omistaa kaupunki.

Kaavamuutos edellyttää aluejärjestelyjä tontin 39068/12 omistajan ja kaupungin välillä. Aluejärjestelyt tullaan valmistelemaan kaavan saatua lainvoiman.

Kaavasta ei koidu yksityisessä omistuksessa olevien tonttien omistajille kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Kaupungin omistamista alueista on muutosehdotuksessa muodostettu kaksi uutta erillispientalojen korttelialueen tonttia nro 39067/17 ja 39068/22 (AO). Tontti tullaan varaamaan kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen, muilta osin kuin, että Ollilantien päässä oleva lähivirkistysalue joka rajoittuu Vantaanjoen ja Keravanjoen ulkoilureittiin säilytetään kokonaisuudessaan lähivirkistysalueena.

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

As



14.6.2011

--

Lisätiedot:

Federley Kirsi, insinööri, puhelin 310 36451

Pöytäkirja pidetään Helsingin kaupungin kirjaamossa nähtävänä
29.6.2011

Teuvo Sarin
apulaisosastopäällikkö

Yleis- ja elinkaarisuunnittelu/ Risto Seppänen

25.5.2011

1 (1)

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 Helsingin kaupunki

Lausuntopyyntö 2007 – 1567 / 523

TAPANINVAINION KAHDEN PIENTALOTONTIN JA LÄHIVIRKISTYKSALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12044)

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
20. 06. 2011	
Dnro/Dnr	KS/K 2007-1567
Töhtäväluokka	523; L 4-5
Uppgiftsklass	M. Nyman-Lundqvist

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELSINGIN ENERGIA

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

'Séppo Ruohonen
toimitusjohtaja

Risto Harjanne
toimitusjohtaja

LIITTEET

Palautettavat asiakirjat

Aos



17.5.2011

325 §

LAUSUNTO TAPANINVAINION KAHDEN PIENTALOTONTIN JA LÄHIVIRKISTYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12044)

HKR 2011-955, KSV Kslk 2007-1567/523 12.4.2011
Esityslistan asia Ka/1

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavan lausunnon:

Keravanjoen ja Vantaanjoen haarassa oleva, noin 5000 m²-suuruinen lähivirkistysalue (VL) pienenee kokoon 1400 m². Lähivirkistysalueella olevan muuntamon ympärille on varattu alueen osa yhdyskuntateknistä huoltoa (et) varten. Lähivirkistysalueen tonttien puoleiseen reunaan on merkitty alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita. Lähivirkistysalue on nykyisin lähimetsää. Kulkuyhteys asuinalueelta Vantaanjoen rannan ulkoilureitille säilyy.

Uudet tontit sijaitsevat aivan Vantaanjoen varressa, joten tonttien hulevesien käsittelyyn ja geotekniseen vakauteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hulevedet tulee pääosin imeyttää tonteilla. On pyrittävä säilyttämään alueen alkuperäistä kasvillisuutta ja suunnittelemaan mahdollisimman paljon kasvillisuuden peittämiä alueita. Lisäksi pois johdettavia vesiä tulee viivyttää kiinteistön alueella esim. hyvin suunniteltujen rajaojien avulla.

Asemakaavan muutoksen aiheuttamat kustannukset ovat noin 15 000 euroa (alv 0 %).

Yleisten töiden lautakunta esittää, että eteläinen AO-tontti Immolantien jatkeena tulisi jättää puistoksi.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja katu- ja puisto-osastolle.

Merkittiin, että esittelijä lisäsi päätösehdotuksen toiseksi viimeiseksi kappaleeksi seuraavan uuden virkkeen:

"Yleisten töiden lautakunta esittää, että eteläinen AO-tontti Immolantien jatkeena tulisi jättää puistoksi."



17.5.2011

Lisätiedot:

Markkula Jaakko, kaupunginarkkitehti, puhelin 310 38802

Vertainen Virpi, aluesuunnittelija, puhelin 310 38518

Sihvonen Taru, suunnitteluinsinööri, puhelin 310 38939



12.5.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
13. 05. 2011	
Dnro/Dnr	KS/K 2007-1567
Tehtäväluokka	523 L 6
Uppgiftsklass	N. Nymä - Lundqvist

KS/K

Halken Dnro 2007 - 1567/523, 12.4.2011
HSY:n Dnro 1295/08/081/811/2010, 15.4.2011

**LAUSUNTO TAPANINVAINION KAHDEN PIENTALOTONTIN JA
LÄHIVIRKISTYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12044)**

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapaninvainio) korttelin 39067 tontin 13 ja korttelin 39068 tontin 12 sekä lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.3.2011 päivätyssä pöytäkirjanotteessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

"Asemakaavan muutosehdotuksessa lähivirkistysalueeksi merkitystä alueesta on muodostettu kaksi uutta erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia. Viereisen pientalotontin reunaan on liitetty kapeahko suikale lähivirkistysaluetta. Samalla on nostettu lähistöllä sijaitsevan pientalotontin rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 814 k-m²."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavan muutosehdotusta koskevaa aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii alueinsinööri Sini Lehtonen, puh. 09 1561 3054.

Tuomo Heinonen
osastonjohtaja
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

TIEDOKSI

HSY:n kirjaamo

Aos



EP

5.5.2011

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR

Saapunut/Inkommit

16. 05. 2011

Dnro/Dnr

KS/K 2007-1567

Tehtäväluokka

523-L7

Uppgiftsklass

N. Nynäs-Lundqvist

Kaupunkisuunnitteluviraston kirje 12.4.2011

LAUSUNTO TAPANINKYLÄN TONTTIEN 39067/13 JA 39068/12 SEKÄ
LÄHIVIRKISTYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA
(NRO 12044)

Ymk 2011-703
Ksv 2007-1567/523

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoseh-
dotuksesta.

YMPÄRISTÖKESKUS

Pekka Kansanen
ympäristöjohtaja

Jari-Pekka Pääkkönen
vs. ympäristötutkimuspäällikkö

Postiosoite
Kirjaamo/ympäristökeskus
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite/Kirjaamo
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
IBAN-tilinumero

Puhelin
+358 9 310 13702
+358 9 310 1635 *

Faksi
+358 9 655 783

Tilinro
800012-62637
BIC DABAFIHH

Y-tunnus
0201256-6
Alv. nro
FI02012566
IBAN FI06 8000 1200 0626 37

Acs



31.3.2011

114 §

17.3.2011 pöydälle pantu asia

TAPANINVAINION KAHDEN PIENTALOTONTIN JA LÄHIVIRKISTYS-
ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12044)

Kslk 2007-1567, 2007-1244

Ollilantie 20A, Immolantie 61, karttaruutu H7/R3, hankenumero 0742_20

Esityslistan asia Akp/1

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 17.3.2011 päivätyn 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapaninvainio) korttelin 39067 tontin 13 ja korttelin 39068 tontin 12 sekä lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa jäljempänä olevat vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Tapaninvainion pientaloalueella Vantaanjoen ja Keravanjoen haarautumakohdan tuntumassa.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosehdotuksessa lähivirkistysalueeksi merkitystä alueesta on muodostettu kaksi uutta erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia. Viereisen pientalotontin reunaan on liitetty kapeahko suikale lähivirkistysaluetta. Samalla on nostettu lähistöllä sijaitsevan pientalotontin rakennusoikeutta. Kaikkien pientalotonttien tehokkuusluvaksi tulee $e = 0,25$. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 814 k-m^2 . Asemakaavan muutoksessa rajoitetaan asuntojen lukumäärää ja yhteen tasoon rakentamista. Nykyinen kävely-yhteys rantavyöhykkeelle säilyy.



31.3.2011

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista asuinaluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, vuosilta 1982 ja 2001. Kaa-vojen mukaan tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin 39067/13 tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja tontin 39068/12 $e = 0,25$. Suurin sallittu kerrosluku molemmilla tonteilla on kaksi.

Korttelien 39067 ja 39068 kulmaukseen jäävä alue on lähivirkistysaluetta.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa, lähivirkistysalueen omistaa kaupunki.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Vantaanjoen ja Keravanjoen haarautumakohdan tuntumassa. Se on tasaista, mutta vihreää, osin villiintynyttä ja hoitamaton metsikköä, jonka halki kulkee kävely-yhteys.

Tontit ovat pientaloalueella, jossa rakennusten ulkonäkö ja ikä on vaihtelevaa. Molemmilla tonteilla on omakotitalo ja tontilla 39068/12 on paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Katuja reunustavat pensasaidat.

Ympäristöhäiriöt

Tuusulanväylän, Vanhan Tuusulantien ja Tapaninkyläntien liikenne aiheuttavat melua lähialueelle. Tuusulanväylän vuoden 2010 syksyn arki vuorokausiliikenne on noin 76 000 ajoneuvoa, Vanhan Tuusulantien 14 000 ajoneuvoa ja Tapaninkyläntien 17 000 ajoneuvoa. Tapaninkyläntielle on rakennettu meluesteitä, jotka vähentävät melun leviämistä kaava-alueelle.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueeksi merkitystä alueesta on muodostettu kaksi uutta erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia (39067/17 ja 39068/22). Nykyisen tontin 39068/12 reunaan on liitetty



31.3.2011

kapeahko suikale lähivirkistysalueesta (487 m²), jolloin siitä muodostuu uusi tontti 39068/21.

Tonteille on annettu rakentamista koskevia ja melulta suojaavia määräyksiä.

Ollilantien varressa sijaitsevan tontin 39067/13 rakennusoikeutta on samalla nostettu. Kaikkien muutosalueen tonttien rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,25$.

Tontin rakentamisella ei saa heikentää geoteknistä vakautta jokiuoman suuntaan. Tonteille ei saa rakentaa kellaria.

Nykyinen kävely-yhteys rantavyöhykkeelle säilyy uusien pientalotonttien väliin jäävän lähivirkistysalueen kautta. Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa on merkitty lähivirkistysalueella olevan muuntamon ympärille.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksen tuloksena alueelle syntyy uutta rakennusoikeutta 814 k-m². Nykyinen vihreä pientaloalue täydentyy muutamilla uusilla asuinrakennuksilla. Lähivirkistysalueen pinta-ala vähenee 3 091 m², mutta kaavamuutoksen heikentävän vaikutuksen alueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin voi katsoa olevan vähäinen, koska viheryhteys pientaloalueelta rantavyöhykkeellä sijaitseville laajoille virkistysalueille säilyy.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on lähivirkistysalueen osalta käynnistetty kaupungin aloitteesta ja tonttien osalta niiden omistajien hakemuksista.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 3.6.2010).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 14.6.–13.8.2010.



31.3.2011

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen kanssa.

Ympäristökeskus huomauttaa, että asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee selvittää ja arvioida Tapaninvainiontien meluvaikutukset.

Vastine

Melu on otettu huomioon asemakaavassa rakennusalojen sijoittelulla ja asemakaavamääräyksillä, joista on sovittu ympäristökeskuksen kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kolme mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta.

Tapaninvainion kaupunginosayhdistys ry mainitsee mielipiteessään suhtautuvansa myönteisesti Tapaninvainiolla tapahtuvaan rakentamiseen, mutta virkistysaluetta koskeva kaavamuutos epäilyttää. Yhdistys katsoo kaavamuutoksen kohdistuvan maisemallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, kohtaan jossa Vantaanjoki ja Keravanjoki yhdistyvät ja vastapäätä on Tuomarinkylän kulttuurimaisema.

Virkistysmetsikköä käytetään paljon ja joen varren penkit ovat asukkaiden ja ohikulkijoiden ahkerassa käytössä ja metsikön suojissa elelee eläimistöä (kettuja, oravia, linnustoa). Onko mielekästä rakentaa näin lähelle rantaa, pirstoa ja muuttaa rakennelmilla alueen toiseksi ainutta metsikköä? Yhdistyksen mielestä ei ole mitään syytä kaavaehdotuksen mukaiseen suunnitteluun ja rakentamiseen. Tapaninvainiossa on huomattavasti parempia vaihtoehtoja rakentamiseen mm. Uimarannantien tyhjä tontti.

pohdituttavat seuraavat asiat:

- Heitä epäilyttää kaavamuutos, joka koskee nimenomaan virkistysaluetta. Monien koiranomistajien lailla nautimme kulkea metsikössä ja sen läpi, varsinkin kesähelteillä.
- Rakennusoikeus 0,25 on kohtuuttoman suuri tässä kaavassa, rakentaminen tulee liian täydeksi.



31.3.2011

- Tässä nimenomaisessa kohdassa yhtyy kaksi jokea. Maisemallisesti se on hieno paikka, jossa viihdytään. Ollaanhan tässä osana Tuomarinkylän peltomaisemaa.
- Melu, jos metsikköä karsitaan vieläkin enemmän esim. asumiseen, Tuusulantien desibelit nousevat ja ulkosalla alkaa olla sietämätöntä. Pelkän rakentamisen lisäksi tulee huomioida: melusteet, pysyvä vehreys ja jäljelle jäävä huollettu metsikkö.
- Itse paikka on aika lähellä rantatörmää, kestäkö se rakentamisen ja mahdolliset tulvat?

lausuvat mielipiteessään, että lähivirkistysalueelle sijoitettavien pientalojen ja Vantaanjoen vartta kulkevan Papukaija Zugulan polun väliin tulee jättää leveä vyöhyke lehtipuustoa vaimentamaan Tuusulanväylältä kantautuvaa voimakasta ja häiritsevää liikenteen melua.

Tonttiin 39067/10 rajoittuvien pientalotonttien talot tulee sijoittaa siten, että ne eivät sijaitse aivan uusien tonttien eteläsivulla ja siten, että niistä ei ole suoraa näköyhteyttä em. tontilla sijaitsevan pientalon sisätiloihin.

Uusien pientalotonttien tehokkuusluku ei saa nousta yli $e = 0,25:n$ ja toiveena on, että pientalot olisivat korkeintaan 1,5-kerroksisia.

Vastine

Suunnittelun lähtökohtana on uuden rakentamisalueen reunan mukautaminen kulttuurimaisemaan siten, että maiseman arvot eivät heikenny. Kaavamuutoksessa uusi erillispientaloalueen korttelialue on sijoitettu samalle etäisyydelle joen varresta kuin olemassa oleva pientaloasutuksen reuna. Suunnittelun korttelialueen reunaan virkistysalueella on jokivarren puolella lisätty merkintä puista ja pensaista. Tämä pehmentää ja yhtenäistää uuden alueen reunaa sekä on tärkeä vyöhyke myös alueen eläimistöille. Virkistysyhteys Immolantien ja Ollilantien yhtymäkohdasta Vantaan jokivarteen on säilytetty.

Tonttiin 39067/10 rajoittuu yksi uusi omakotitalotontti, jolla rakennusala on merkitty niin, että se ohjaa uuden rakennuksen pääikkunoiden sijoittumisen itä-länsisuuntaan.



31.3.2011

Kahden erillispientalotontin lisääminen olemassa olevan pientaloalueen kylkeen ei riko laajaa maisemakokonaisuutta.

Voimassa olevassa asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on jo nykyisin kaksi, joten se on säilytetty ennallaan. Kaava mahdollistaa täyteen kahteen kerrokseen rakentamisen, mutta ei pakota siihen.

Melu ja maaperän kestävyys on otettu huomioon asemakaavassa rakennusalojen sijoittelulla ja asemakaavamääräyksillä.

Kyseisellä pientaloalueella on tontinomistajien hakemuksista tehty lukuisia asemakaavan muutoksia, joissa tehokkuusluku 0,20 on nostettu arvoon $e = 0,25$, joten tehokkuusluku 0,25 on voimassa jo hyvin monilla alueen tonteilla.

Uimarannantiellä oleva tyhjä entisen päiväkodin tontti (39049/2) on varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tontti on laajuudeltaan 6 804 m² ja sen tonttitehokkuusluku on $e = 0,75$. Tontille on mahdollista sijoittaa alueelle tarpeellisia palveluita eikä sitä nykytilanteessa ole tarkoitus muuttaa omakotitonteiksi.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
AO	1 915	438
Lähivirkistysalue (VL)	4 781	0
Yhteensä	6 696	438

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Erillispientalojen korttelialue (AO)	5 006	1 252
Lähivirkistysalue (VL)	1 690	0
Yhteensä	6 696	1 252



31.3.2011

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta ympäristökeskuksen, kiinteistölautakunnan ja yleisten töiden lautakunnan, Helsingin Energian ja Helsingin Sähköverkko Oy:n sekä HSY:n vesihuollon lausunnot sekä mahdollisesti muut tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 kartta, päivätty 17.3.2011
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 selostus, päivätty 17.3.2011
- asemakaavan muutoshakemukset

Pöytäkirjanote ja Kustannukset-liite muutoksenhakukieltoineen hakijoille

Pöytäkirjanote ja muutoksenhakukielto niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Pöytäkirjanote ja Kustannukset-liite kaupunkisuunnitteluviraston hallinto-osastolle (Koski) ja hallintokeskuksen hallintopalvelut-osastolle (Puusaari)

Lisätiedot:

Nynäs-Lundqvist Nina, teknikko, puhelin 310 37298

Hälvä Heikki, liikenneinsinööri, puhelin 310 37142

Nicklén Mervi, maisema-arkkitehti, puhelin 310 37221

LIITTEET

- Liite 1 Mielipidekirjeet
- Liite 2 Ympäristökeskuksen kannanotto
- Liite 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 kartta, päivätty 17.3.2011 (sähköinen liite)
- Liite 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12044 selostus, päivätty 17.3.2011 (sähköinen liite)
- Liite 5 Kustannukset