



29.11.2016

Akp/5

5

Tapanilan ala-asteen (Veljestenpiha 7-9) asemakaavaehdotus (nro 12433) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

Pöydälle 22.11.2016

HEL 2016-007170 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0742_50, karttaruutu 683501b

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 22.11.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12433 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 39. kaupunginosan (Tapanila) korttelin 39 238 tontteja 23 ja 24
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko.

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12433 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee kahdeksi tontiksi jaettua Tapanilan YL-tonttia osoitteessa Veljestenpiha 7-9.

Koulutontilla on 1920-luvulla rakennettu kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas puinen koulurakennus. Koulutoiminta on lak-



kautettu rakennuksessa v. 2014. Tarkoituksena on sallia vanhassa koulurakennuksessa julkisen käytön lisäksi myös asuinkäyttö ja pieni-muotoinen yritystoiminta sekä suojella entinen koulurakennus suojelumääräyksellä.

Koulun pihasta muodostetulle tontille on suunniteltu täydentävää asuinrakentamista. Kaavamääräyksillä ohjataan suunnittelua siten, että pihan avoin luonne ja Tapanilan alueen erityispiirteet säilyvät.

Uutta kerrosalaa on 470 k-m² ja vanhassa koulurakennuksessa on lisäksi 400 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakennuskanta täydentyy ja vanha koulurakennus saadaan säilytettyä.

Helsingin kaupunki omistaa koulun ja tontin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavamuutoksen rinnalla on valmisteltu myös poikkeamispäätöstä, jonka mukaan haetaan mahdollisuutta ottaa koulurakennus asuin- tai liiketiläkäyttöön kaavamuutosta nopeammassa aikataulussa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontit sijaitsevat vanhan Tapanilan puutalovaltaisella ja vehreällä pientaloalueella. Tapanila on vanhin säilynyt 1800–1900-lukujen vaihteen puutaloasutusryhmä Helsingin esikaupunkialueilla. Kaava-alueeseen kuuluu puutalo-alueen sisällä oleva vanhan käytöstä poistetun koulun tontti (julkiseen rakentamiseen varattu tontti). Tontin lähialueella on mm. Tapanilan ala-asteen koulu, päiväkotij ja leikki puisto.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1985) asemakaavan muutosalue on julkisten lähipalvelujen korttelialuetta. Sallittu rakennusoikeus on 600 k-m². Kerrosluku on kaksi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

– Helen Oy



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- opetusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseo ei puolla vanhan koulurakennuksen muuttamista asuinkäyttöön. Kaupunginmuseo esittää kantanaan, että koulukäytöstä luopuminen on mahdollista vain välttämättömistä syistä. Kaupunginmuseo edellyttää tilarakenteen ja julkisivujen säilyttämistä, johon julkinen käyttö tarjoaisi parhaat edellytykset. Kannanotossa sanotaan myös, että kohteen peruskorjauksen ja käyttötavan tarkastelun pohjatiedoksi tarvitaan rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi. Rakennus tulee asemakaavassa varustaa sen arvot turvaavalla suojelumerkinnällä. Asemakaava ei saa sallia arvokkaan rakennuksen purkamista. Täydennysrakentamisen tulee sovitautua ympäristöön rakennustyyppien, mitakaavan ja ilmeen osalta.

Rakennusvirasto ottaa kantaa katualueella olevaan Veljestenpihan levennykseen, jonka tarve ja sijainti olisi heidän mukaan hyvä arvioida kaavamuutoksen yhteydessä. Kiinteistöviraston tonttiosasto pitää asemakaavaluonnoksen perusratkaisuja hyvinä. Opetusvirasto ilmoittaa luopuneensa rakennuksesta v. 2014 eikä se tarvitse rakennusta jatkossa. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, luonnosta sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. suojelumääräyksen ja uudisrakentamista koskevien määräysten yksityiskohdissa. Kaavamuutos on valmisteltu siten, että koulurakennus esitetään suojeltavaksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, valmisteluaineistoa sekä luonnosta koskevia mielipidekirjeitä saapui 8 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.



Kaavamuutoksen nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin myös kuuleminen poikkeamisasiassa, josta naapureilla oli mahdollisuus esittää muistutus.

Mielipiteitä esittivät Tapanilan Kylätila Ry, Tapanila-Seura Ry ja Helsingin yrittäjät - Koillis-Helsinki Ry sekä yksittäisiä Tapanilan asukkaita. Mielipiteet kohdistuivat käyttötarkoituksen muutokseen ja täydennysrakentamisen määrään. Vanha koulurakennus haluttiin säilyttää erilaisia kokoontumis-/kerhotiloja varten. Asumiskäyttöä siihen ei haluttu. Vanhan rakennuksen suojelua pidettiin toivottavana.

Mielipiteet on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon mm. kaavaan merkityssä koulurakennuksen käyttötarkoituksimerkinnässä ja määräysten yksityiskohdissa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos



29.11.2016

Akp/5

Lisätiedot

Susan Niemelä, arkkitehti, puhelin: 310 37049
susan.niemela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12433 kartta, päivätty 22.11.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12433 selostus, päivätty 22.11.2016
- 5 Havainnekuva 22.11.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016 ja asukastilaisuuden (23.8.2016) muistio
- 8 Mielipidekirjeet
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ei-osallisten mielipiteet koskien poikkeusmenettelyä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kiinteistovirasto/Patrikainen, Toropainen