



HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS

KAAVANRO 12648

TORPPARINMÄENTIE 1 a

KORTTELI 35090 TONTTI 1 SEKÄ KATU- JA PYSÄKÖIMISALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12648
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
35. kaupunginosan (Tuomarinkylä, Torpparinmäki)
korttelin 35090 tonttia 1 sekä katu- ja pysäköimisaluetta

Kaavan nimi:
Torpparinmäki, Torpparinmäentie 1 a

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.5.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 19.3.-17.4.2020
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Torpparinmäen keskustassa. Suunnittelualue rajautuu Torpparinmäentiehen ja Kuusmiehenkaareen.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Antti Varkemaa, yksikön päällikkö,

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Sinikka Ekroos, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eetu Saloranta, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lämsä, maisema-
arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Kaarina Laakso, projektipäällikkö

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Peter Haaparinne, tiimi-
päällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Pekka Ryhänen, arkkitehti

Muut viranomaistahot

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Rinki Oy

Hakijataho

Helsingin Osuuskauppa Elanto

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto CJA Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	6
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Ekologinen kestävyys.....	7
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	8
Vaikutukset.....	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	12

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Liikennesuunnitelma (piir.nro 7036)
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liikerakennusten korttelialuetta, katu- ja pysäköimisaluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa liikerakennusten korttelialueen kerrosalan nostamisen ja yleisen pysäköintipaikan siirtämisen osaksi katualuetta. Yleinen paikoitusalue liitetään liikerakennusten korttelialueeseen. Pykäläpolun katualueen käyttötarkoitus muuttuu jalankululle ja pyöräilylle varatusta kadusta ajoneuvoliikenteen sallivaksi kaduksi. Liikerakennusten korttelialueen pohjoisrajalta liitetään korttelialuetta Ylätuvantien katualueeseen, joka mahdollistaa jalkakäytävän toteuttamisen. Kaavamuutos pienentää liikerakennusten korttelialuetta 16 m².

Kaavamuutos nostaa liikerakennusten korttelialueen (tontin) kerrosalaa 500 k-m². Tontin tehokkuus $e = 0,18$ nousee asemakaavamuutoksella $e = 0,28$:aan.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7036), jossa esitetään liikennejärjestelyt Ylätuvantiellä ja Pykäläpolulla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että päivittäistavarakaupan on mahdollista perusparannuksen yhteydessä laajentaa rakennustaan ja toteuttaa pysäköintialueensa turvallisemmin ja tarkoituksenmukaisemmin.

Korttelialue ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan laajentaminen ja piha-alueiden tarkoituksenmukainen käyttö. Tontilla edellytetään alueellisen kierrätyspisteen järjestämistä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavamuutos mahdollistaa monipuoliset sijaintipaikat yrityksille.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 6 411 m².

Kaavaratkaisun myötä liikerakennusten korttelialue (tontti) pienee 16 m² ja kerrosala kasvaa 500 k-m². Katualue kasvaa 16 m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla 35090/1 sijaitsee toinen Torpparimäen keskustan päivittäistavarakaupoista. Kaupan rakennus on sijoittunut asekaavan mukaisesti tontin eteläpuoleiseen osaan mutta kaupan pysäköinti on toteutunut asemakaavasta poiketen lähes koko piha-alueella tehottomasti ja jäsentymättömästi. Suunnittelualueen pohjoisreunalla, Ylätuvantien varressa sijaitsee kaupungin omistama yleinen pysäköimisalue.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Liikerakennusten korttelialueesta (tontti 35090/1) sekä pysäköimisalueesta muodostuu liikerakennusten korttelialue, tontti 35090/3. Tontin eteläosaan on osoitettu rakennusala. Kerrosala on 1500 k-m² ja korkein mahdollinen kerrosluku on kaksi. Rakennusalan ulkopuolelle mahdollistetaan katoksen toteuttaminen. Alueen rajoille on osoitettu istutettavia sekä puin ja pensain istutettavia alueen osia. Torpparinmäentien ja Kuusmiehenkaaren risteysalueen läheisyyteen on osoitettu torimaisesti käsiteltävä alueen osa, jossa mahdollistetaan jalankulku sekä torimyynti. Pysäköintialueelle tulee osoittaa vähintään 5 puuta. Tontille edellytetään kierrätyspisteen sijoittamista.

Liikenne

Lähtökohdat

Ylätuvantie on tonttikatu, joka liittyy Torpparinmäentiehen. Torpparinmäentie muodostaa yhdessä Viskaalintien kanssa Torpparinmäen asuinalueen paikallisen kokoojakadun, jonka liikennemäärä on noin 2 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ne liittyvät Kuusmiehenkaareen, joka on alueellinen kokoojakatu, ja jonka liikennemäärä on noin 6 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Jalankululle ja pyöräliikenteelle on korkeampitasoinen yhteys Torpparinmäentietä pohjoiseen. Sihteerinpolkua pitkin on kävely-yhteys Torpparinmäen itäosiin.

Kuusmiehenkaarelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet itään Malmiin ja Vuosaaren suuntaan ja toisaalta länteen Kuninkaantammen ja Myyrmäen suuntaan runkolinjalla 560. Myös Helsingin

keskustaan ja pohjoiseen Torpparinmäen asuinalueelle on suora bussiyhteys.

Autoliikenteelle alueelta on hyvät yhteydet Tuusulanväylää pitkin sekä etelään kohti Helsingin keskustaa, että pohjoiseen.

Kaavaratkaisu

Liikennesuunnitelman sisältö:

Kaavaratkaisussa liikerakennusten korttelialueesta siirtyy aluetta katualueeksi Ylätuvantien leventämiseen. Leveämpi katualue mahdollistaa jalkakäytävän toteuttamisen. Laajentunut Pykäläpolun katualue mahdollistaa yleisten pysäköintipaikkojen järjestämisen, kun yleinen pysäköimisalue poistuu Ylätuvantien varresta. Tontin 35090/3 tonttiliittymä siirtyy noin 20 metriä etelämmäksi. Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet tontilta säilyvät nykyisenkaltaisina.

Palvelut

Lähtökohdat

Liikerakennusten korttelialueella (tontilla) sijaitsee Helsingin Osuuskauppa Elannon päivittäistavarakauppa. Kauppa tarjoaa paikallista palvelua Torpparinmäen, Paloheinän ja Itä-Pakilan alueelle.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa päivittäistavarakaupan laajentamisen ja siten mahdollistaa laajemmat valikoimat. Muutos parantaa palveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksessa edellytetään ilmastomuutoksen hillintää ja –sopeutumista. Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai liityttävä keskitetyn paikallisen uusiutuvan energian tuotantojärjestelmään tai hyödynnettävä muulla tuotettua alueellista energiaa. Lisäksi tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Alueellinen kierrätyspiste sijaitsee tontilla.

Kaavaratkaisu

Liikerakennuksen tontilla sijaitsevien yhdyskuntateknisen huollon verkostojen ja tontin pohjoisreunassa sijaitsevien valaisusähkökaapelien muutostarpeet suunnitellaan, rakennetaan ja rahoittaminen selvitetään osana tontin muutossuunnittelua. Kaavaratkaisu edellyttää yleisen jätekeräyspisteen sijoittamista tontille.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen



Ote alueen geoteknisestä kartasta, Helsinki 1989

Lähtökohdat

Maaperän korkeusasema vaihtelee välillä noin +18,5 - +19,8. Maanpinnan topografia on loivapiirteinen. Kohde sijoittuu savialueelle. Saven paksuus alueella vaihtelee välillä noin 1,5 – 5,0 m. Maapeitteen paksuus alueella vaihtelee välillä noin 7 – 12 m. Alueelta ei ole varmoja kallionpinnan korkeusaseman havaintoja. Pohjavedenpinnan korkeusasema on alueen eteläpuolella vaihdellut välillä +17.2 - +17.8. Pohjavedenpinnan etäisyys maanpinnasta on noin 2 m.

Alueelta ei ole tiedossa nykyistä tai aiempaa merkittävää toimintaa, josta olisi erityistä aihetta epäillä maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Rakennukset ja rakenteet perustetaan paaluilla kantavan pohjamaan varaan. Mikäli alueelle toteutetaan maanalaisia kerroksia, tulee ne rakentaa vesipaine-eristettyinä.

Mikäli maaperässä havaitaan rakentamisen aikana pilaantumiseen tai jätteen esiintymisen viittaavaa poikkeavaa ulkonäköä, hajua tai jätejakeita, tulee siitä viipymättä ilmoittaa Helsingin kaupungin ympäristöviranomaiselle.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Liikerakennuksen tontilla sijaitsevien yhdyskuntateknisen huollon verkostojen omistajuus ja mahdollinen uudelleen rakentamisen tarve samoin kuin niiden ja laajenevalle katualueelle sijoitettavien autopaikkojen kustannusvaikutukset selviävät eri osapuolten välisessä jatkosuunnittelussa.

Kaavaratkaisun edellyttämät liikennejärjestelyiden muutokset maksavat arviolta 100 000 euroa. Kustannusarvio sisältää liikera-kennustontin uuden ajoliittymän Torpparinmäentiellä, Ylätuvantien jalkakäytävän ja sen jatkon Pykäläpolulle sekä nykyisen yleisen pysäköintialueen korvaavan uuden pysäköintialueen rakentamisen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos mahdollistaa jalkakäytävän toteuttamisen Ylätuvantielle, joka parantaa liikenneturvallisuutta. Poistuvan yleisen pysäköimispaikan autopaikat järjestetään katualueella Pykäläpolun yhteydessä. Pysäköintipaikkojen lukumäärä ei muutu. Kaava luo edellytykset tuottaa alueelle korkeatasoiset yhdyskuntateknisen huollon palvelut.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan tai kulttuuriperintöön.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on lähikeskusta-alue, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on keskeisillä paikoilla osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja monipuolisempaan. Lähikeskustan alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan myymälöitä. Tällä ei kuitenkaan tarkoiteta kivijalkamyymälöistä muodostuvaa kokonaisuutta.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen. Asemakaavamuutos nostaa tontin tehokkuutta $e = 0,18$:sta $e = 0,28$:aan. Asemakaavamuutos mahdollistaa paikallisten palveluiden säilymisen alueella.

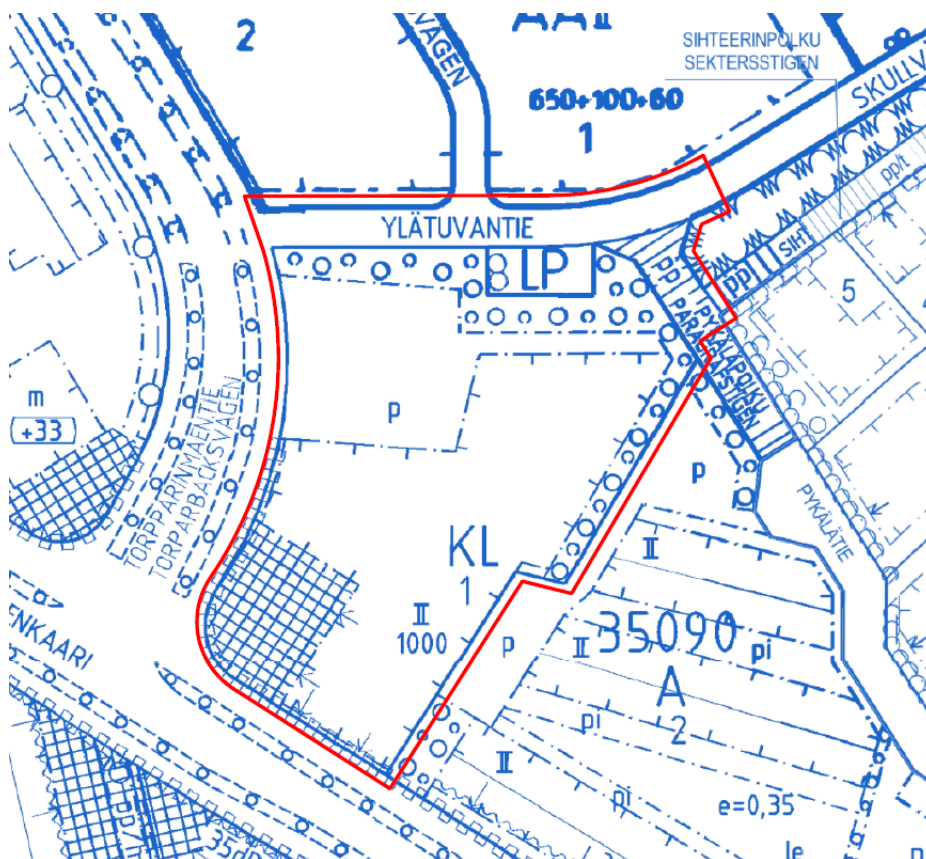


Ote Helsingin yleiskaava 2016:sta

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Kaavamuutosalueella on kaksi voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaava nro 10390 (vahvistettu 15.10.1998) on voimassa tontilla 35090/1 sekä Pykäläpolun katualueella. Asemakaavan mukaan tontin käyttötarkoitus on liikerakennusten korttelialuetta, kerrosalaksi on merkitty 1 000 k-m² ja korkeimmaksi kerrosluvuksi kaksi. Tontin keskivaiheille on osoitettu pysäköimispaikka, joka on erotettava muusta piha-alueesta puu- ja pensasistutuksin. Kuusmiehenkaaren ja Torpparinmäentien risteysalueen tuntu- maan on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka on käsiteltävä torimaisesti. Toinen muutosalueella voimassa oleva asemakaava nro 8260 (vahvistettu 23.7.1980) on voimassa Ylätuvantiellä ja Ylätuvantien varren pysäköimisalueella. Ko. pysäköimisalue on liittynyt Torpparinmäen messualueen pysäköintijärjestelyihin.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on 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 vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty suunnittelualue koski Ylätuvantien ympäristöstä. Alueeseen kuuluivat liikerakennusten tontti 35090/1, Ylätuvantien etäpuolella sijaitseva pysäköimisalue, yleisten rakennusten tontti 35107/2 ja siihen liittyvä Ylätuvantien varressa oleva pysäköimisalue. Lisäksi suunnittelualueeseen kuului tontti 35106/5 ja kortteli 35183 kokonaisuudessa. Ylätuvantielle, Ylätuvanpolulle, Sihteerinpolulle, Sihteerintielle ja Pykäläpolulle oli tarkoitus tutkia uusia liikennejärjestelyitä.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on tullut yhteydenottoja alueelta koskien pientalotonttien täydennysrakentamista ja tonttien tehostamista. Näiden mahdollisten täydennysrakentamishankkeiden tutkiminen ja suunnittelu ei ole aikataulullisesti mahdollista tämän kaavamuutoshankkeen kanssa.

Kaavamuutos tehdään tässä vaiheessa liikerakennusten korttelialueelle (tontille 35090/1), Ylätuvantien länsiosaan, Pykäläpolun luoteisosaan ja Ylätuvantien varren pysäköimisalueelle. Asemakaavan muutosehdotuksen rajausta on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä rajausta pienempi.

Ylätuvantien ympäristön täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos tehdään myöhemmin mahdollisesti laajempaan ja useampaa tonttia koskevana. Täydennysrakentamiseen

kohdistuneet mielipiteet tullaan käsittelemään ko. kaavatyön yhteydessä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Rinki Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala /kaupungin museo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan 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 verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 10.6.–16.8.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Paloheinän kirjastossa, Paloheinäntie 22
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus (kaavapäivystys) pidettiin 19.6.2019 Paloheinän kirjastossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavamuutosalueella kierätyspisteeseen, vesihuollon linjoihin, hulevesien käsittelyyn ja kaavaratkaisun soveltuvuuteen kulttuuriympäristössä. Kannanotot on otettu kaavatyössä huomioon siten, että asemakaavamuutoksessa määrätään kierrätyspisteen sijoittamisesta tontille ja että, tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suurelta osin täydennysrakentamisen vastustamiseen mutta toisaalta nähtiin, että uusi rakentaminen selkeyttäisi ympäristöä. Täydennysrakentamisen myötä muuttuvia liikennejärjestelyitä kritisoitiin. Päivittäistavarakaupan muutos nähtiin hyvänä, joskin laajentumista ei pidetty välttämättömänä. Kierrätyspisteen säilyminen alueella koettiin tärkeäksi mutta sen siisteys herätti kysymyksiä. Toivottiin alueelle uutta isompaa koulua. Pelättiin, että muutoksista aiheutuu alueelle melua ja häiriötä. Päivittäistavarakauppaa koskevat mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupalle on välitetty asukkaiden mielipiteiden huolenaiheet. Mielipiteissä mainitusta kierrätyspisteestä määrätään asemakaavamääräyksessä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Rinki Oy
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 19.3.2020

Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 24.02.2020
Kaavan nimi Torpparinmäki, Torpparinmäentie 1
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112648
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6411 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6411

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	0,6411	100,0	1500	0,23	0,0000	500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5393	84,1	1500	0,28	-0,0016	500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1018	15,9			0,0016	
E yhteensä						
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				

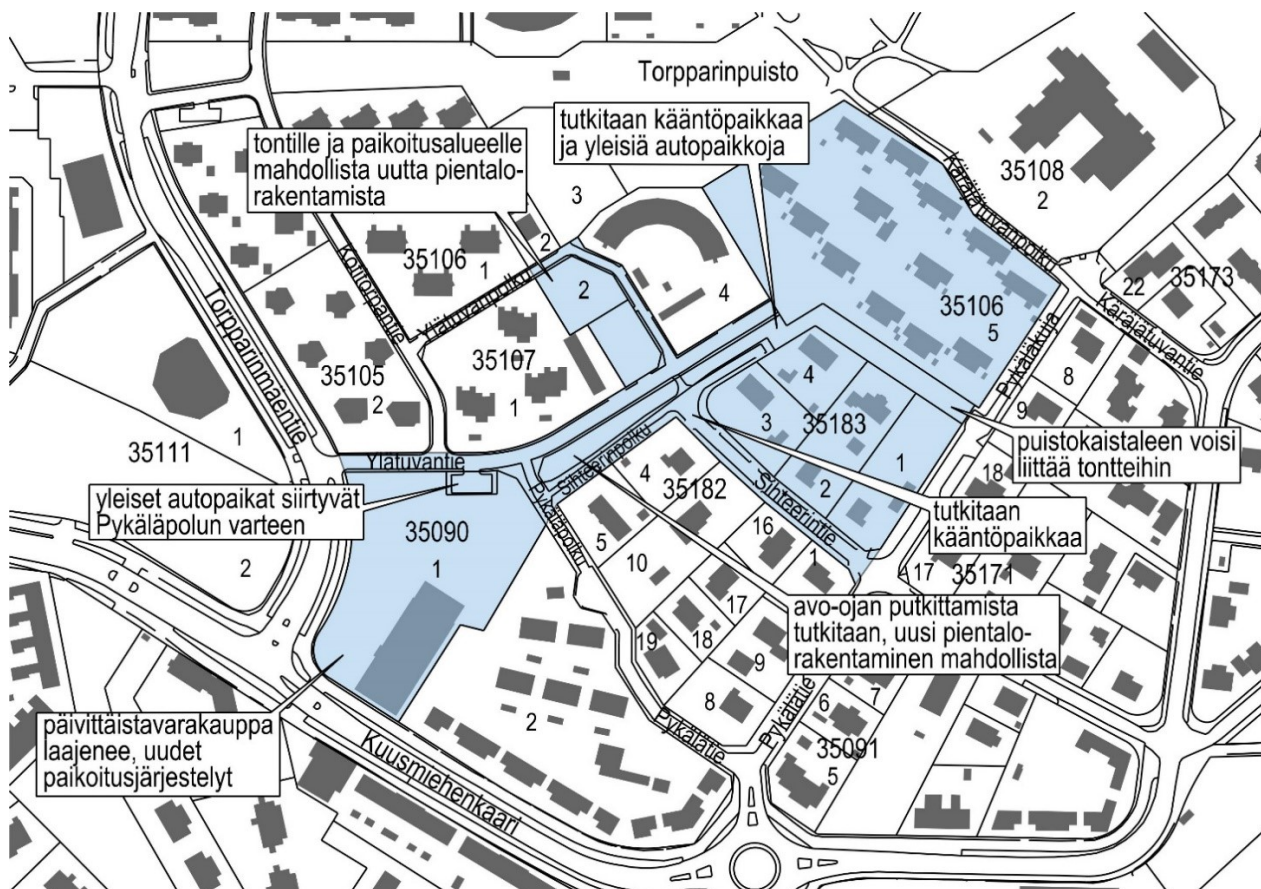
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,6411	100,0	1500	0,23	0,0000	500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5393	84,1	1500	0,28	-0,0016	500
KL	0,5393	100,0	1500	0,28	-0,0016	500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1018	15,9			0,0016	
Kadut	0,1018	100,0			0,0389	
Kev.liik.kadut					-0,0191	
LP					-0,0182	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

TUOMARINKYLÄ, TORPPARINMÄKI, YLÄTUVANTIEN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Torpparinmäentie 1:ssä sijaitsevaan päivittäistavarakauppaan suunnitellaan laajennusta ja pysäköintialueen uudelleen järjestelyitä. Täydennysrakentamista tutkitaan Ylätuvantie 3 sijaitsevalle tontille ja Ylätuvantien varrella sijaitsevalle pysäköintialueelle. Korttelin 35106 tontin 5 ja korttelin 35183 välistä puistokaistaletta tutkitaan liitettäväksi korttelialueisiin. Ylätuvantielle, Ylätuvanpolulle, Sihteerinpolulle, Sihteerintielle ja Pykäläpolulle tutkitaan uusia liikennejärjestelyitä. Sihteerinpolun ja Ylätuvantien välisen kaupan puistokaistaleen ja Sihteerinpolun katualueen muuttamista korttelialueeksi tutkitaan. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Paloheinän kirjastolla, (osoitteessa Paloheinäntie 22) 19.kesäkuuta 2019.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee tonttia 35090/1, johon suunnitellaan päivittäistavarakaupan laajennusta sekä pysäköintialueen uudelleen järjestelyitä. Kaavamuutoksen hakija ja tontin omistaja on esittänyt tarpeen noin 500 k-m² laajennuksesta. Nykyiselle yleisten rakennusten tontille 35107/2 (osoitteessa Ylätuvanpolku 3) sekä sen eteläpuoleiselle pysäköintialueelle suunnitellaan täydentävää pientalorakentamista. Suunnittelualueen rajaukseen on sisällytetty myös tontti 35106/5 ja kortteli 35183 kokonaisuudessa, jotta korttelien välissä sijaitsevan puistokaistaleen yhdistämistä tontteihin voidaan tutkia. Ylätuvantielle, Ylätuvanpolulle, Sihteerinpolulle, Sihteerintielle ja Pykäläpolulle tutkitaan uusia liikennejärjestelyitä. Uusia kääntöpaikkoja suunnitellaan Ylätuvantien ja Sihteerintien päätteeksi. Ylätuvantien kääntöpaikan yhteyteen tutkitaan yleisiä pysäköintipaikkoja. Päivittäistavarakaupan läheisyydessä sijaitsevien yleisten autopaikkojen siirtämistä tutkitaan Pykäläpolun varteen. Sihteerinpolun ja Ylätuvantien välisen kapean puistokaistaleen ja Sihteerinpolun katualueen muuttamista korttelialueeksi tutkitaan. Tarkoituksena on mahdollistaa uusien pientalojen rakentuminen Ylätuvantien varteen.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Paloheinän kirjastossa (osoitteessa Paloheinäntie 22) 19.6.2019 klo 17.30 –19.00.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelmakooste) on esillä 10.6.–16.8.2019 seuraavissa paikoissa:

- Paloheinän kirjastossa, osoite Paloheinäntie 22
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 16.8.2019** Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15 – 16) tai sähköpostilla hel-sinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen (kaavan valmistelija lomalla 28.6–9.8.). Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Paloheinän-Torpparinmäen kaupunginosayhdistys ry.
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - Sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueista tontit 35107/2, 35183/4, 35183/3 ja 35106/5. Lisäksi yleiset paikoitusalueet, katualueet ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa. Tontit 35090/1, 35183/2 ja 35183/7 ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin 35090/1 omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1980–2012) ja niissä tontti 35090/1 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, tontti 35107/2 on yleisten rakennusten korttelialuetta. Puistoaluekaistaleen liittäminen mahdollistamiseksi kaava-alueen rajauksessa ovat mukana myös seuraavat tontit: 35106/5 (asuinrakennusten korttelialuetta) 35183/1, 2, 3 ja 4 (erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään). Puistoalueen liittäminen tontteihin kaupunki neuvottelee omistajien ja tontin haltioiden kanssa. Jos yleisen alueen liittäminen tontteihin kariutuu, on viherkaistaleen julkista luonnetta mahdollista päivittää esimerkiksi jalankulkuyhteyden rakentamisella. Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy katualuetta Ylätuvantieltä, Ylätuvanpolulta, Sihteerintieltä, Sihteerinpolulta ja Pykäläpolulta sekä kaksi yleiselle pysäköinnille varattua aluetta ja puistoaluetta.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) suunnittelualue on merkitty lähikeskustaksi ja asuntovaltaiseksi A4-alueeksi. Lähikeskustaluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerokset ja kadulle avautuvat tilat on keskeisillä paikoilla osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja monipuolisempana. Lähikeskustan alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan myymälöitä. Tällä ei kuitenkaan tarkoiteta kivijalkamyymälöistä muodostuvaa kokonaisuutta. Asuntovaltaista A4-aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Tontilla 35090/1 sijaitsee nykyisin yksikerroksinen päivittäistavara-kauppa, jonka laajuus on noin 1 000 k-m². Tontti 35107/2 on rakentamaton. Ylätuvantien ja Sihteeripolun välissä olevalla puistokaistaleella sijaitsee avo-oja. Ylätuvantien ja Pykäläpolun välinen yleinen puistokaistale on ajan saatossa menettänyt yleisen kulkuyhteyden luonteen ja alueelle on siirtynyt yksityisluonteisia pihajärjestelyitä ja toimintoja.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, p. (09) 310 37033,
anncharlotte.roberts@hel.fi

Liikenne

Kari Tenkanen, insinööri, p. (09) 310 37132,
kari.tenkanen@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Kaarina Laakso, projektipäällikkö, p. (09) 310 37250,
kaarina.laakso@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Laura Kakkola, maisema-arkkitehti p. (09) 310 21276,
laura.kakkola@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Helsingissä 21.5.2019

Antti Varkemaa

yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 10.6.–16.8.2019, kaavapäivystys 19.6.2019 Paloheinän kirjastossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



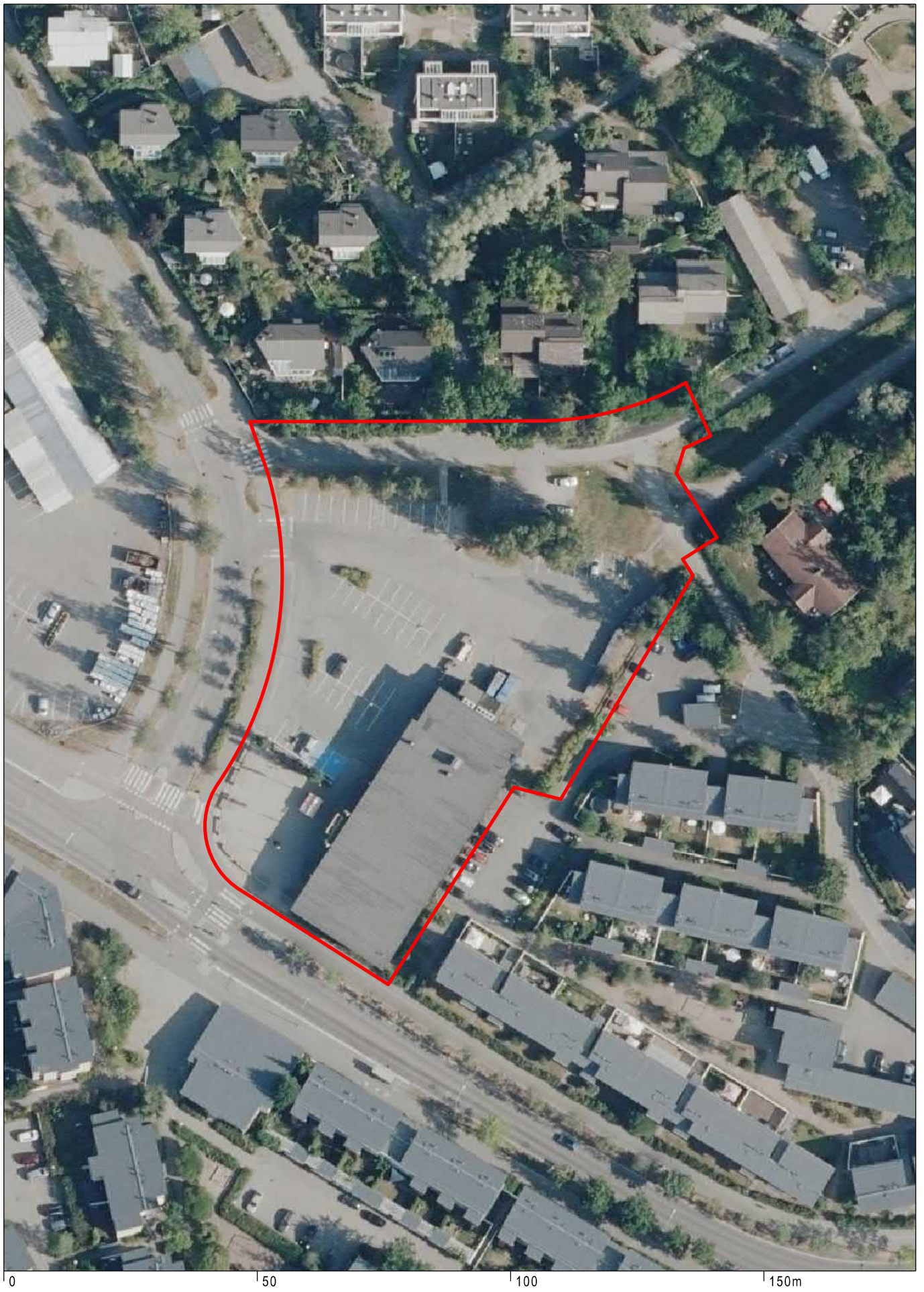
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



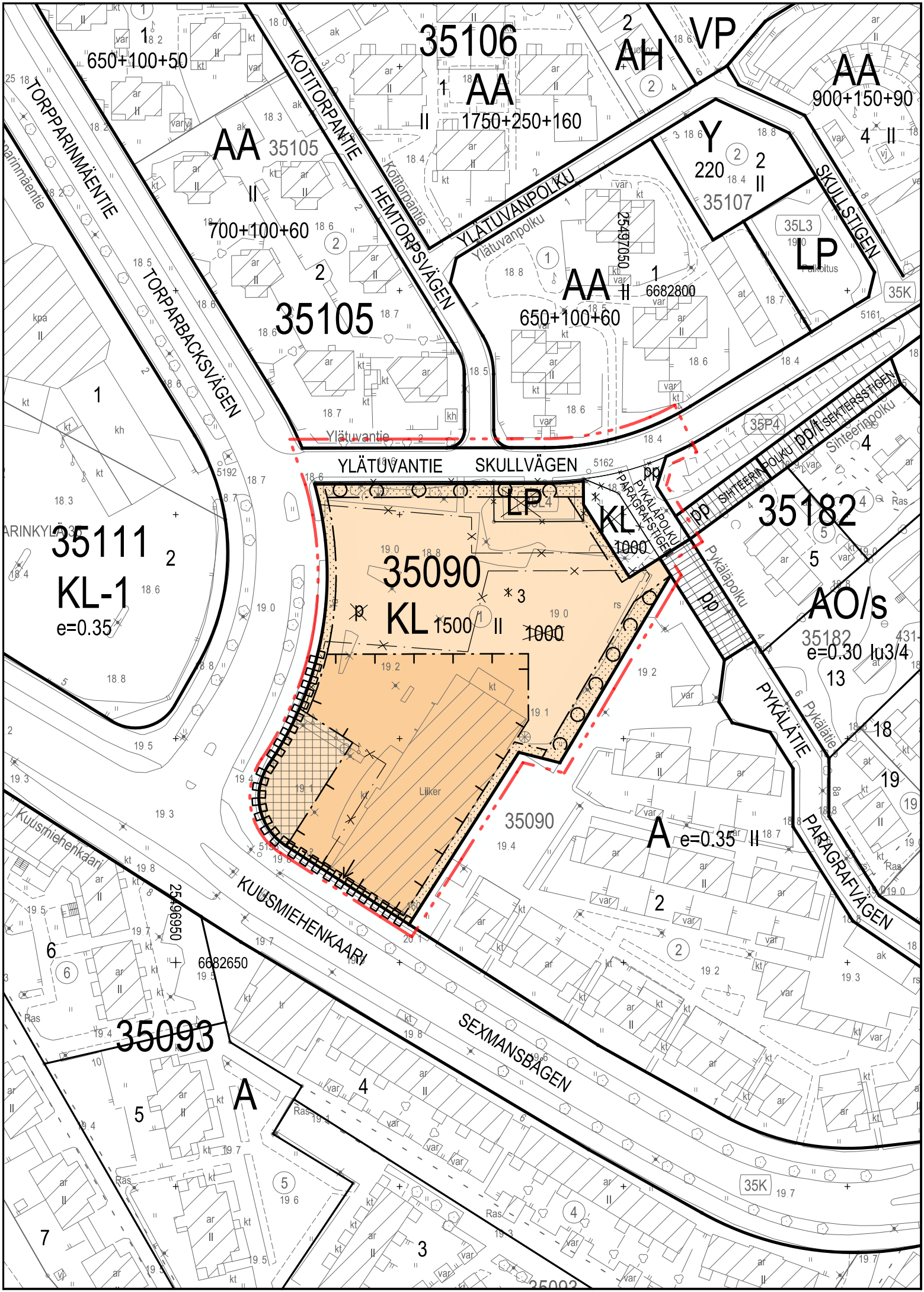
Sijaintikartta
 Tuomarinkylä, Torpparinmäki
 Torpparinmäentie 1 a

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 pohjoinen yksikkö



Ilmakuva
Tuomarinkylä, Torpparinmäki
Torpparinmäentie 1 a

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
pohjoinen yksikkö



35106

2 AH

VP

AA

900+150+90

AA

1750+250+160

AA 35105

700+100+60

35105

AA

650+100+60

6682800

LP

35L3

35K

TORPPARINMÄENTIE

TORPPARBACKSVÄGEN

KOTTORPANTIE

HEMTORPSVÄGEN

YLÄTUVANPOLKU

SKULLSTIGEN

YLÄTUVANTIE

SKULLVÄGEN

35111

KL-1

e=0.35

35090

KL 1500

1000

35182

AO/s

e=0.30 lu3/4

13

PYKÄLÄTIE

PARAGRAFI

PARAGRAFI

KUUSMIEHENKAARI

SEXMANSBÄGEN

35093

A

A e=0.35

6

6682650

5

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

35090

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

PYKÄLÄPOLKU

Kadun nimi.

1500

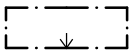
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

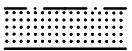
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



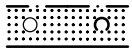
Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



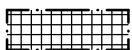
Istutettava alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Katu.



Yleiselle jalankululle varattava alueen osa, joka on käsiteltävä torimaisesti. Alueelle saa sijoittaa torimyyntiä.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kuusmiehenkaaren puoleisen maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita.

Pääsisäänkäynti tulee sijoittaa rakennuksen Torpparinmäentien tai Kuusmiehenkaaren puoleiselle julkisivulle.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa katoksen sisäänkäynnin yhteyteen. Katos saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle enintään 5 metriä.

Tontille tulee sijoittaa kierrätyspiste.

PIHA-ALUEET JA ULKOTILAT

Tontille tulee järjestää pyörä- ja jalankulkuyhteys Pykäläpolulta.

Tontin pysäköintialueelle tulee sijoittaa vähintään 5 puuta.

RAKENNETTAVUUS

Tontin toteutuksessa tulee turvata olemassa olevien yhdyskuntateknisen huollon palvelujen toiminnan jatkuvuus.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa, liittyttävä keskitetyn paikallisen uusiutuvan energian tuotantojärjestelmään tai hyödynnettävä muualla tuotettua alueellista energiaa.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

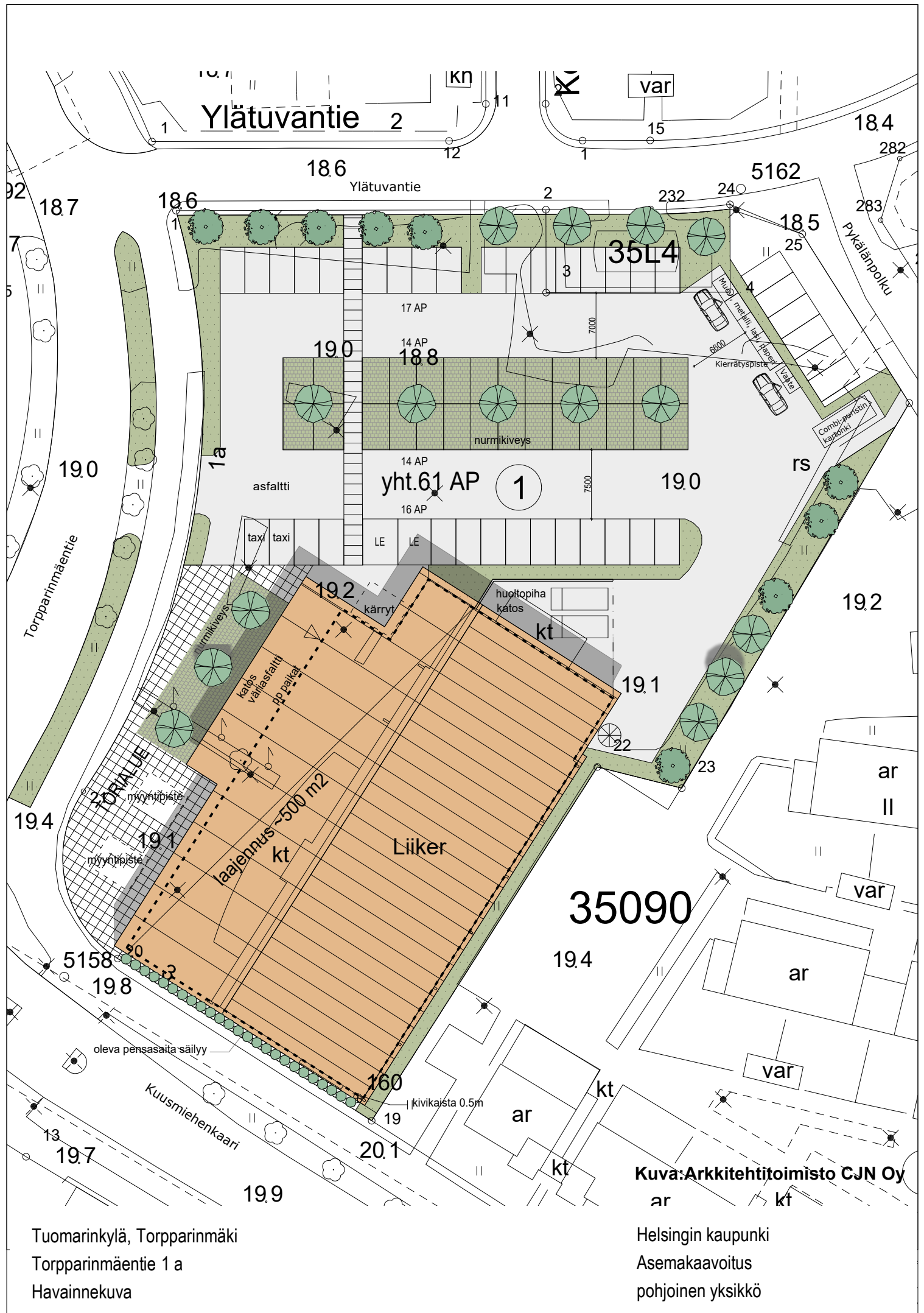
AUTOPAIKKOJEN VÄHMMÄISMÄÄRÄ TONTILLA:

- liiketilat 1 ap / 100 k-m²
- toimistot 1 ap / 100 k-m²

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄ TONTILLA:

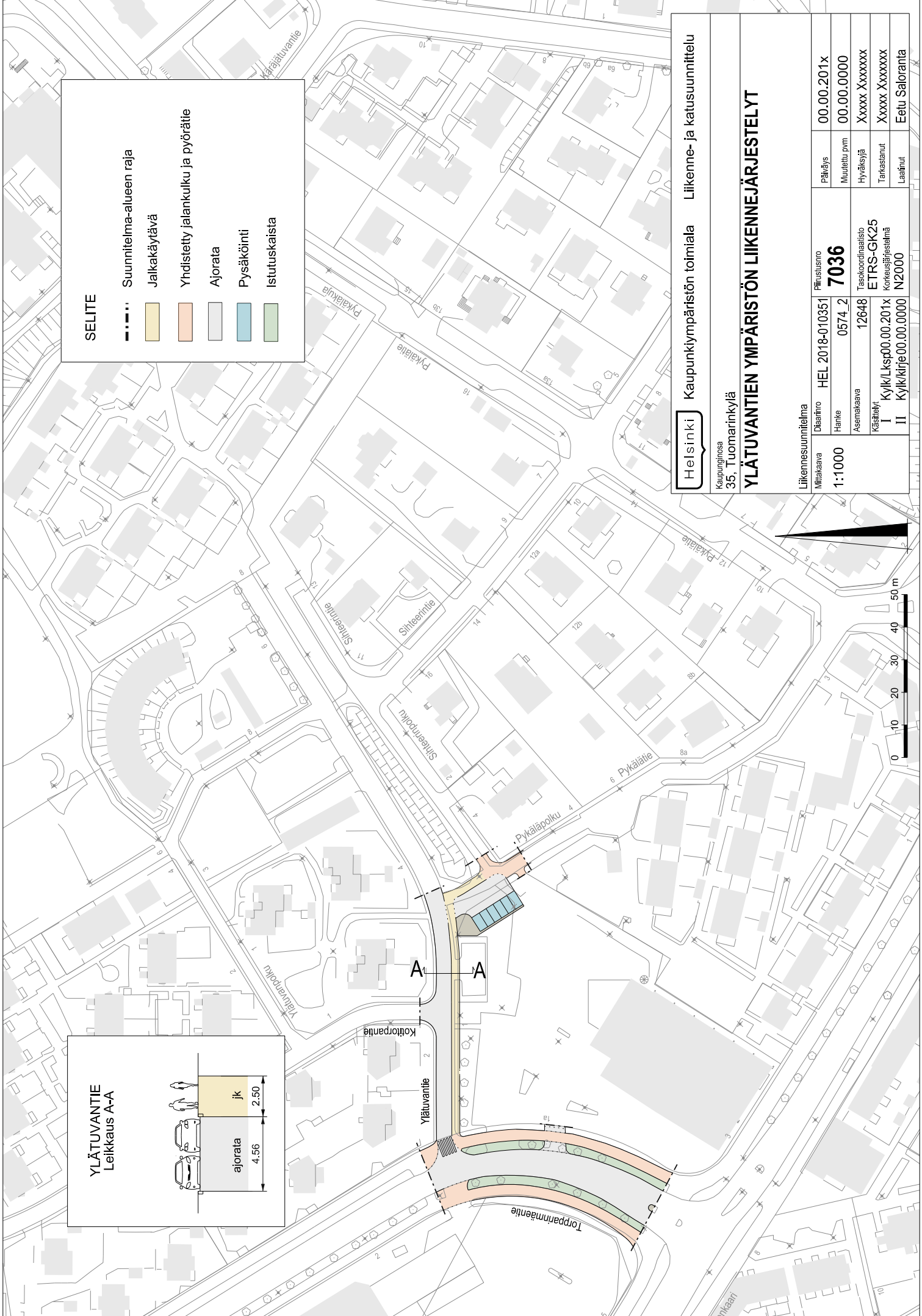
- liiketilat 1 pp / 40 k-m²
- toimistot 1 pp / 50 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Tuomarinkylä, Torpparinmäki
Torpparinmäentie 1 a
Havainnekuva

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
pohjoinen yksikkö



SELITE

Suunnitelma-alueen raja

Jalkakäytävä

Yhdistetty jalankulku ja pyörätie

Ajorata

Pysäköinti

Istutustaista

YLÄTUVANTIE

Leikkaus A-A

ajorata

4.56

jk

2.50

Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu					
Kaupunginosa 35, Tuomarinkylä									
YLÄTUVANTIEN YMPÄRISTÖN LIIKENNEJÄRJESTELYT									
Liikennesuunnitelma									
Mittakaava	Diagrammi	HEL 2018-01035-I	Plintussuunn.	Päiväys	00.00.201x				
1:1000			7036	Muutettu pvm	00.00.0000				
	Harke	0574_2		Hyväksyjä	Xxxxx XXXXXXX				
	Asemakaava	12648	Tasokoordinaatio	Tarkastanut	Xxxxx XXXXXXX				
	Käsitellyt		ETRS-GK25	Laatinut	Eetu Saloranta				
	I	Kylä/Lksp00.00.201x	Konkreettisuunn.						
	II	Kylä/Kirje00.00.0000	N2000						



Arkkitehtitoimisto CJN Oy
Metsänneidonkuja 6 02130 Espoo
Spektri Duo www.cjn.fi
Puh. (09) 4355 300 cjnark@cjn.fi

projekti

S-MARKET TORPPARINMÄKI
LAAJENNUS - VIITESUUNNITELMA

sisältö
mittakaava
päivämäärä

HAVAINNEKUVIA
A4
25.02.2020