



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

TORPPARINMÄEN KESKIOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12093

Hankenro 0574_1
HEL 2011-004076 (Kslk 2006-1109, 2007-1820, 2008-1497)

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 1.–19.2.2010

- Viranomaisyhteistyö
- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Yhteenveto yleisötilaisuudesta 2.2.2010

Alustava kaavaluonnos nähtävillä 6.–22.6.2011

- Viranomaisyhteistyö
- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Yhteenveto yleisötilaisuudesta 8.6.2011

Kaavaluonnos nähtävillä 18.10.–4.11.2011

- Viranomaisyhteistyö
- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Yhteenveto yleisötilaisuudesta 20.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 27.1.–27.2.2012

- Muistutus
- Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine
- Lausunnot
- Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

LIITTEET

Keskustelutilaisuuksien 2.2.2010, 8.6.2011, 20.10.2011 muistiot



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

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

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 49 mielipidettä, joista 31 mielipidettä koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, 8 mielipidettä alustavaa asemakaavan muutosluonnosta ja 10 mielipidettä asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 1.–19.2.2010

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Paloheinän kirjastossa ja viraston internetsivuilla 1.–19.2.2010. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 2.2.2010.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on todennut (11.2.2010), että suurella osalla vanhaa pientaloaluetta melutaso ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot. Asemakaavan valmistelussa tulee ottaa huomioon meluhaitat ja niiden torjuntamahdollisuudet.

Lainkaarentien eteläosassa Tuusulanväylän liikenteestä aiheutuva melutaso on nykyisellään päiväaikaan noin 60–70 dB. Rakentamaton alue kadun eteläpuolella on myös ilmanlaadun haitta-alueita, joten se ei sovellu asuinrakentamiseen.

Vastine

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan meluselvitys koko kaava-alueesta. Ympäristökeskuksen lausunnosta johtuen on luovuttu ajatuksesta tutkia Lainkaarentien eteläpuoliselle rakentamattomalle suojaviheralueelle asuntorakentamista.

Kaupunginmuseo on ilmoittanut, että ensimmäisen maailmansodan säilyneet linnoitteet sijaitsevat mäen ylärinteessä lisärakentamiselta tai tonttitehokkuuden korottamiselta suunniteltujen alueiden ulkopuolella. Linnoitteet tulee merkitä asemakaavaan sm-merkinnöin.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Vastine

Torpparinpuiston alue, jolla linnoituslaitteet sijaitsevat, on jätetty tämän kaavaehdotuksen ulkopuolelle. Ne otetaan huomioon kyseistä aluetta koskevan asemakaavan valmistelussa.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Mielipiteet on seuraavassa referoitu ja niihin on annettu vastineet aihepiireittäin.

Esitetyt täydennysrakennuskohteet

Mielipide

Mielipiteessä suhtaudutaan positiivisesti alueen ympäröivään rakennuskantaan sopeutuvaan uudisrakentamiseen Torpparinpuiston reunassa, kun juoksuhaudat ja muut säilytettäväksi ajatellut piirteet huomioidaan. (M20)

Vastine

Kaavaehdotuksessa kaikki rakentaminen on suunniteltu alueen arvot huomioon ottavalla tavalla. Koska Torpparinpuiston linnoituslaitteita ja arvokkaita kasveja ei ole kaavan aikataulussa ollut mahdollista selvittää perusteellisesti, on Torpparinpuiston pääosa jätetty tämän kaavan ulkopuolelle.

Mielipiteitä

Herastuomarintien eteläpuolelle Torpparinpuiston reunaan ei tulisi kaavoittaa uusia taloja. Kulttuurihistoriallisesti arvokas Torpparinpuisto on asukkaille tärkeä ulkoilu- ja ajanviettoalue, lapsille tärkeä alue viettää välitunteja, metsä retkikohde ja pulkkamäki talvella. Siellä asustaa runsaasti eläimiä, joiden elinpiiri pienenesi ja rauha häiriintyi huomattavasti rakentamisen myötä. (M5, M6, M15, M16, M21, M36)

Päiväkotilasten leikkipaikka tuhoutuu, jos Herastuomarintien eteläpuolelle rakennetaan. (M31)

Kaavaehdotuksen mukaan Torpparinpuisto tullaan ympäröimään asuinrakennuksilla ja koska läntinen puoli puistosta on jyrkkää rinnettä, puistoon pääsy tehdään melko mahdottomaksi. Lisäksi kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 2002 laatimassa Helsingin kotiseutupyöräreitin selostuksessa todetaan kohdassa 18 (Haltialan kierros), että Torpparinpuiston luoteisosassa kasvaa rauhoitettu kasvi ainoalla paikallaan Uudellamaalla. Mielipiteen esittäjä pyytää tarkistamaan tiedot ja paikan.



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Herastuomarintien liikenne lisääntyisi 30–40 % rakentamisen myötä. Kadusta tulisi tukkoinen ja vaarallinen tieosuus. (M30)

Vastine

Herastuomarintien pohjoista reunaa rajaavat kauttaaltaan omakotitontit, mutta eteläreunalla tontteja ei ole kadun länsipäässä. Tällaiselle paikalle on edullista rakentaa. Alue on Torpparinpuiston pohjoisreunaa. Torpparinpuiston koko pinta-ala on lähes 5,9 ha. Kaavaehdotuksessa osoitettujen viiden omakotitontin yhteenlaskettu pinta-ala on 1 985 m² eli 3,4 % koko Torpparinpuiston pinta-alasta. Pääosa Torpparinpuistosta linnoituslaitteineen, arvokkaine kasveineen, retkeilymetsineen ja leikkipaikkoineen säilyy edelleen. Em. viiden tontin kohdalla ei ole leikki- ja oleskelualueita, ei pulkkamäkeä, eikä sieltä ole löydetty arvokkaita kasveja, uhanalaisia kasvilajeja tai pähkinäpensaita, joita on puiston keskiosassa.

Koululaisten ja päiväkotilasten käyttämät retkeily- ja välituntialueet ovat Torpparinpuiston etelä- ja itäosissa, ei puiston pohjoisosassa Herastuomarintien varressa. Herastuomarintien puolelta pääsee Torpparinpuistoon edelleen kahta ulkoilutietä pitkin.

Lisäksi on todettava, että Torpparinmäki sijaitsee pohjoisen suurpiirin alueella, jonka pinta-alasta on noin puolet erilaisia viheralueita, mm. metsää on yli 300 ha. Kaupungin laajoista virkistysalueista täällä ovat noin 1 000 ha:n suuruinen Keskuspuisto ja Vantaanjokilaaksoa seuraileva vielä laajempi Helsingipuisto. Suurpiirissä on virkistysaluetta henkeä kohden noin 280 m², kun koko kaupungin keskiarvo on 105 m² asukas.

Koko kaupungin mittakaavassa Herastuomarintie on hyvin vähäliikenteinen tonttikatu, jossa liikennettä on tällä hetkellä noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän arvioidaan kasvavan noin 30 ajoneuvolla vuorokaudessa. Silti liikennemäärä on edelleen hyvin vähäinen.

Mielipiteitä

Viskaalintien ja Lainkaarentien kulmaukseen ei tulisi kaavoittaa pientalotontteja. Kulmauksessa oleva puistikko muodostaa tärkeän vehreän Torpparinmäen sisääntulonäkymän, joka estää Tuusulanväylältä tulevaa melua ja puhdistaa ilmaa. Puistikossa on luonnonvaraisia eläimiä, mm. jäniksiä, kettuja, runsaasti lintuja, jotka menettäisivät asuinsijansa. (M2, M4, M8, M11, M15, M17, M20, M21, M24, M26)



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Kaupungin tonttipula ei riitä perusteeksi, sillä kaupunki sai runsaasti uutta tonttimaata Sipoosta. Torpparinmäen suojelualueetta ei ole syytä tuhota yllirakentamisella.

Alueen yksityisten omistamille tonteille on haluttu jättää väljyyttä, mutta kaupunki itse on korottamassa rakennusoikeutensa omistamillaan alueille $e = 0,4$. Tämän lisäksi ehdotetaan rakennettavaksi taloja, jotka eivät sovi alueen henkeen. Rakentamattomien alueiden kaavoitus muuttaa liikaa Torpparinmäen alueen ominaisuuksia ja luonnetta.

Viskaalintien ja Lainkaarentien kulmauksen puistikko olisi kunnostettava virkistysalueeksi asukkaille, etenkin nuorisolle ja paikalliselle eläimistöille. (M3, M4, M11)

Viskaalintien ja Lainkaarentien kulmaukseen tulisi kaavoittaa matalaa ja kevyttä rakentamista ja "kioskipuisto". (M20)

Kävelytie puiston läpi pitää säilyttää. (M8)

Kyseisen alueen rakentaminen on vastoin alueen suojeluperiaatetta, johon sisältyvät ei pelkästään rakennukset vaan koko ympäristö. (M24)

Tuusulanväylän puoleinen mäki on aktiivisessa pulkkailu- ja lumilautailukäytössä. Torpparinmäen sisääntulon tulisi olla puistomainen. (M17)

Vastine

Viskaalintien ja Lainkaarentien kulmauksessa sijaitsevalla puistolla ei ole nimeä, ei leikki- tai oleskelupaikkoja eikä myöskään arvokkaita kasveja. Alueen läpi kulkee kävelytie vinosti. Viskaalintien varressa on peltinen muuntamo. Maasto on tällä kohdalla tasainen ja hyvin loiva. Pulkkamäkenä käytettäneen viereistä meluvallia, ei tätä aluetta.

Koko kaava-alueelle laadittu meluselvitys osoittaa, että ko. puistikossa on nykyisin 60–75 dB:n melutaso, joka ei ole virkistysalueelle kelvollinen. Nykyinen puusto ei estä melua eikä puhdistaa ilmaa. Kun alueelle rakennetaan yhtenäinen rakennusrivistö Lainkaarentien varteen, saadaan melutaso laskemaan kulmauksessa ja myös naapuritonteilla sallittuun tasoon 55–60 dB. Rakennusten tulee olla vähintään 7 m korkeita, jotta melusuojaus toimii. Matalat kioskityyppiset rakennukset eivät estä riittävästi melua.

Jotta vehreä Torpparinmäen sisääntulonäkymä säilyisi, on asemakaavakartalle merkitty Viskaalintien puoleisille korttelin osille säilytettävien puiden alueita sekä puin ja pensain istutettavia tontin osia. Uuden korttelin ja vanhojen tonttien rajalle on merkitty Viskaalinpolku-niminen jalankulku- ja polkupyöräilykatu korvaamaan alueella olevaa kävelytietä.



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Kulmauksen pinta-ala on 2 309 m², joten Torpparinmäen yleisen asemakaavamääräyksen 1/700 mukaan sille voisi rakentaa neljä asuntoa. Mutta koska neljästä asunnosta ei voi muodostaa riittävää melusuojaa takana oleville oleskelupihoille, on korttelille merkitty kerrosalaksi 700 k-m², jolloin tonttitehokkuus on $e = 0,30$. Tämä tehokkuus on korkeampi kuin länsi- ja pohjoispuolisissa kortteleissa 35171 ja 35177 ($e = 0,25$), mutta alhaisempi kuin lounaispuolisessa korttelissa 35091 ($e = 0,35$). Korkeampi tonttitehokkuus kaupungin maalla johtuu siis melusuojauksesta ja sijainnista. Jotta uusi melusuojana toimiva rakennusriivistö korttelissa 35172 sopeutuisi Torpparinmäen suojelumiljööseen, on rakennukset jaoteltava pienempiin osiin materiaalien, väreän ja erilaisien rakennusosien avulla.

Kaavaehdotuksen mukaan Torpparinmäkeä täydennysrakennetaan rintamamiestalon kokoisten omakotitalojen avulla, samalla kun puustoa ja kasvillisuutta suojellaan. Tonttitehokkuuden korottaminen $e = 0,18$:sta $e = 0,25$:een tuo alueelle yhteensä 10 430 k-m² eli keskimäärin 74,5 k-m² tonttia kohti, mitä ei voi pitää ylläpidettävänä rakentamisena. Rakentamattomat alueet eivät sinänsä ole suojelun arvoisia, jos niillä ei ole suojeltavia puita, kasvillisuutta tai muuta vastaavaa.

Mielipiteitä

Olisi parempi osoittaa rakentamista Torpparinmäentien varren kolmiomaiselle alueelle. (M5, M6)

Vastine

Torpparinmäentien varren kolmiomaiselle alueelle osoitetaan kaavaehdotuksessa myös omakotitaloja. Tämä alue samoin kuin Lainkaarentien ja Viskaalintien kulmauksen alue soveltuu parhaiten ryhmärakentamiselle. Kaupungissa on kova pula yksittäisistä omakotitonteista, ja sellaisia on mahdollista tällä kaava-alueella osoittaa vain Herastuomarintien varteen.

Mielipiteitä

Y-tontin 35106/3 nykyinen käyttö puistona on hyvä ja Y-tontti 35107/2 sopisi mainiosti rakentamiseen. (M20)

Y-tonttia 35107/2 ei tule muuttaa asuntotontiksi. (M15)

Asunto Oy Ylätuvantie 8, Asunto Oy Ylätuvantie 6, Asunto Oy Ylätuvanpolku, Asunto Oy Lämpötorppari, KOy Korttelitupa, Asunto Oy Kotitorpantie 7, Asunto Oy Torpparinhaka, Asunto Oy Tuplatorppari vastustavat yleisen rakennuksen tontin 35106/3 muuttamista asuntotontiksi.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Ko. tontti on osa Torpparinpuistoa, jossa on kouluikäisille urheilukenttä ja talvisin luistelualue. Tontin vieressä on korttelitupa, jossa on pesutupa ja sosiaaliset tilat, jossa alueen asukkaat kokoontuvat. Yhtiöt toivovat, että alueen nykyinen käyttö puisto- ja kenttäalueena virallistetaan asemakaavassa liittämällä se viereiseen puistoalueeseen. (M 10, M12, M13, M14, M19)

Vastine

Tontin 35106/3 historiaa on selvitetty. Tontin kohdalla oli Helsingin asuntomessujen sisääntuloportti vuonna 1981. Tontti rajautuu itä- ja pohjoissivultaan Torpparinpuistoon. Luultavasti tästä syystä tonttia on pidetty rakennusviraston katu- ja puisto-osastolla Torpparinpuiston osana. Se on kuitenkin rakentamaton yleisille rakennuksille varattu tontti, joka on kaupunkisuunnitteluviraston selvityksissä kirjattu rakentamattomaksi Y-tontiksi, joka tulisi muuttaa asuntotontiksi.

Tontti 35106/3 on kaavaehdotuksessa esitetty muutettavaksi Torpparinpuiston osaksi.

Tontti 35107/2 on jätetty kaavaehdotuksesta pois. Sen käyttötarkoitusta ja liikennejärjestelyjä selvitetään erikseen myöhemmin laadittavassa asemakaavan muutoksessa.

Tonttitehokkuus

Mielipiteitä

Kaksi tontinomistajaa vastustaa tonttitehokkuuden korotusta, koska heidän tonteillaan rakennusoikeus on käytetty eikä ole mahdollista eikä tarvetta rakentaa lisää. (M3, M11)

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa on lisärakentamisen mahdollisuus osoitettu tasapuolisesti kaikille tonteille. Vaikka tällä hetkellä tontinomistajalla ei ole näköpiirissä lisärakentamistarpeita, voi sellaisia ilmaantua myöhemmin. Myös voimassa olevan asemakaavan mukaisista rakennusoikeuksista on usealla vanhalla tontilla suuri osa käyttämättä. Niin kuin tähänkin asti, käyttämättömät rakennusoikeudet tulevat toteutumaan hitaasti tontin omistajien tarpeiden mukaan. Kaavan havainnekuvassa esitetään lopputilanne, kun koko kaavan sallima rakennusoikeus on käytetty.



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Mielipide

Kirjoittajan mielestä tonttitehokkuus $e=0,35$ sopisi eteläiseen kortteliin 35171, jossa hänen tonttinsa on. (M20)

Vastine

Kortteli 35171 sijaitsee vanhan ja uudemman Torpparinmäen rajamailla siten, että korttelin pohjois-, itä- ja länsipuolella tonttitehokkuus on $e = 0,25$ ja eteläpuolisessa korttelissa 35091 tonttitehokkuus on $e = 0,35$. Tämän vuoksi on selvitetty perusteellisesti tehokkaamman rakentamisen sijoittamista tähän kortteliin. Mutta koska suojelutalot ja -miljöö ovat kuitenkin pääasia ja suojelutalot sijaitsevat tässä korttelissa niin keskeisillä paikoilla tonteilla, on mahdollista sijoittaa vain tonttitehokkuus $e = 0,25$ tähän kortteliin.

Mielipide

Kuinka paljon tonttitehokkuuden korotus tulee lisäämään kiinteistöveron määrää? Lisäksi mielipiteen esittäjä kysyy tarkkoja seikkoja omasta tontistaan. (M9)

Vastine

Kiinteistöveroa joutuu tontinomistaja maksamaan 0,7 % verotusarvosta vuodessa. Verotusarvo määräytyy tontin sijainnin ja rakennusoikeuden perusteella. Tässä tapauksessa, kun keskimääräinen rakennusoikeuden korotus kaava-alueella on $74,5 \text{ k-m}^2$, kiinteistövero nousee arviolta noin 150 euroa vuodessa.

Kyseistä tonttia koskeviin kysymyksiin on vastattu mielipiteen esittäjälle sähköpostitse ja puhelimitse.

Suojelukohteet

Mielipiteitä

Yksi tontinomistaja vastustaa rintamamiestalojen suojelua, koska se rajoittaisi asunnon omistajien oikeutta kiinteistön parannustöihin. Suojelu asettaisi myös Torpparinmäen alkuperäiset asukkaat rakennuksineen eriarvoiseen asemaan myöhemmin rakennettuihin taloihin nähden. Hän puoltaa kuitenkin tonttitehokkuuden korottamista $e = 0,25$:en tontillaan. (M17)

Suojelumääräys sr-2 on sopiva ja antaa mahdollisuuden remonttiin ja lisärakentamiseen. Kaavoituksessa tulisi menetellä siten, että esitettäisiin kerralla hyvällä aikataululla suunnitelma koko alueelle ja annettaisiin



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

siin mahdollisuus jäädä pois kaavasta tässä vaiheessa niille, jotka eivät hyväksy kaavaa omalle tontilleen. Em. tonteille asetettaisiin toimenpidekielto niin pitkäksi aikaa kun heidän kanssaan on päästy hyväksyttävään kaavamääräykseen. Mielipiteen esittäjän käsityksen mukaan ei hyväksyviä tontinomistajia on vain kourallinen. Nyt 5 ihmistä panttaa 50 ihmisen tulevaisuuden suunnitelmia. (M20)

Vastine

Torpparinmäen vanha osa on sekä vuoden 1992 että vuoden 2002 yleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueelle on jo vahvistettu kolme asemakaavaa, joissa periaatteena on, että samalla kun tonttitehokkuutta korotetaan, alkuperäiset asuinrakennukset suojellaan. Nyt käsittelyssä oleva Torpparinmäen keskiosan asemakaavan muutos on viimeinen Torpparinmäen suojelukaavoista. Rakennussuojelun asiantuntijat ovat useaan kertaan tarkastaneet alueen asuinrakennukset ja todenneet mm. mielipiteen esittäjien omakotitalon suojelun arvoiseksi.

Tälläkin alueella on monia hyviä esimerkkejä suojelutalojen korjaamisesta asemakaavan periaatteiden mukaisesti. Suojelu ei aseta tontinomistajia eriarvoiseen asemaan, sillä suojelutalojen omistajat ovat tai ovat olleet suurten tonttien omistajia, jotka siten saavat tonttitehokkuuden korotuksesta suurimman taloudellisen hyödyn. Uudemmat talot sijaitsevat yleensä em. suurista tonteista lohkoilla pienemmillä tonteilla.

Mielipiteessä (M20) ehdotettu menettely on käytännössä jo toteutunut. Useiden suojelua vastustaneiden tontinomistajien kanssa on neuvoteltu Torpparinmäen kaavaprosessin aikana, joka on kestänyt eri osa-alueiden osalta jo yli 10 vuotta. Kun kaavahankkeissa on kaikissa noudatettu periaatetta, jonka mukaan tonttitehokkuuden korottamiseen liittyy aina alkuperäisten asuinrakennusten suojelu, ovat tontinomistajat lopulta hyväksyneet kaavan. Nyt ainoastaan yksi tontinomistaja vastustaa suojelua, eikä hänkään ole ilmoittanut haluavansa tonttiaan pois kaavasta.

Mielipide

Sihteerintien eteläosa poikkeaa selvästi Torpparinmäen ns. rintamiestaloalueesta. Sihteerintie 12 asuinrakennuksen rakentaminen alkoi 1957–58 ja talo valmistui noin 1960. Talo tehtiin omien piirustusten mukaisesti, ja se on roiskerapattu siporextiilitalo. Tällä hetkellä talon tiiliseinissä on halkeamia.

Mielipiteen esittäjä katsoo, ettei talo edusta alkuperäistä 1950-luvun rakennustyyliä eikä rakennusta voida laskea ns. suojelukohteeksi. Hän toivoo, että tulevan rakennusoikeuden määrittämistä varten otetaan



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

huomioon Sihteerintie 4-8 tonteille myönnetyt rakennusluvut ja myös Sihteerintien eteläpuoliset uudisrakennuskorttelit. (M18)

Vastine

Mielipiteestä johtuen on kaavoittaja yhdessä rakennussuojelun asiantuntijoiden kanssa tehnyt useita käyntejä Sihteerintie 12 tontilla ja myös sisällä rakennuksessa. Tässä yhteydessä on käyty useita keskusteluja mielipiteen esittäjän perheen kanssa rakennuksen suojeluarvoista ja kunnosta. Asiantuntijat ovat todenneet rakennuksen edustavan tyypillistä torpparinmäkeläistaloa. Rakennus on siten suojeltava, eikä mitään rakennuksen korjaamista estävää seikkaa ole tullut esille.

Rakennus sijaitsee alueen eteläisimmässä korttelissa 35182, ainoassa korttelissa tällä kaava-alueella, johon esitetään tonttitehokkuutta $e = 0,30$. Viereiset korttelit, joihin Sihteerintie 4-8 kuuluvat, olivat ilman asemakaavaa 1990-luvulle asti. Ne asemakaavoitettiin 1990-luvulla, jolloin korttelit olivat pääosin rakentamattomia, joten niitä ei voi verrata mielipiteen esittäjän tonttiin.

Mielipide

Kirjoittajan mielestä hänen talonsa suojeleminen ja rakennusoikeuden lisääminen on kohdallaan, mutta kaavaluonnoksessa rakennuksen laajennusosa on pihan puolella. Talon alkuperäisissä piirustuksissa laajennus on kadun puolella. Kirjoittajan mukaan rakennusta ei pysty laajentamaan pihan puolelle. (M22)

Vastine

Rakennusta on käyty usean kerran katsomassa rakennussuojelun asiantuntijoiden kanssa. Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla. Katujulkisivu on nykyisin harmoninen ja kaunis. Nykytekniikalla rakennettaessa ei voi enää saada aikaan alkuperäisenlaista katujulkisivua. Olennainen osa rakennuksen suojeluarvoa katoaisi kadulle päin laajennettaessa. Rakennuksen sisätilat ovat muutettavissa siten, että rakennusta voidaan laajentaa pihan puolelle.

Luonnonympäristö

Mielipiteitä

Mielipiteen esittäjät on huolissaan suuren vanhan männyn säilymisestä Lainkaarentien ja Tuomarinkylänpolun kulmauksessa kaava-alueen kaakkoisosassa, ja ehdottavat kyseistä puuta suojeltavaksi. (M7, M8)



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Vastine

Suuri mänty kasvaa Tuusulanväylän suojaviheralueella ja on merkitty kaavakarttaan suojeltuna puuna.

Liikenne ja pysäköinti

Mielipide

Alueen pysäköintipaikat eivät saa vähentyä ja joukkoliikenteen tulee olla järjestetty siten, ettei autottomien tarvitse liikkua jalan kohtuuttomia matkoja ja pienkalustolinjat voivat toimia. (M1 Koillis-Helsingin Yrittäjät)

Vastine

Uusien asuntojen rakentamisen yhteydessä on autopaikat rakennettava tonteille. Kun asukkaita tulee lisää, joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat.

Mielipide

Lainkaarentiestä tulisi tehdä pihakatu. Kokoojakadulle Viskaalintielle asennetut hidastetöyssyt ovat ohjanneet läpikulkuliikennettä töyssyttömälle Lainkaarentielle, joka on kapea katu ilman jalkakäytäviä. Pihakadun status lisäisi turvallisuutta Lainkaarentiellä, jolla asuu useita alakoululaisia ja muita pieniä lapsia. Viskaalintien ylittävä suojatie tulisi siirtää Viskaalintie 10 kohdalla sijaitsevan bussipysäkin kohdalle. Nykyinen suojatie sijaitsee mutkassa, jossa näkyvyys on puutteellinen ja aiheuttaa vaaratilanteita. (M17)

Vastine

Pihakaduksi muuttaminen edellyttää liikennemerkin lisäksi kadun rakentamista pihakaduksi, joka muuttaa koko kadun luonnetta. Lainkaarentie on pihakaduksi liian pitkä ja sillä on myös läpiajoliikennettä. Se on melko rauhallinen asuntokatu.

Suojatietä ei voi rakentaa bussipysäkin kohdalle eikä läheisyyteen, sillä pysäkillä seisova bussi aiheuttaa turvallisuusriskin, kun bussi peittää näkymät. Nykyinen suojatie Viskaalintiellä on korotettu suojatie, joka on tarkoitus kunnostaa siten, että suojatie näkyy paremmin.

Mielipide

Kirjoittaja esittää Tuusulanväylän liittymä- ja ramppijärjestelyihin liittyviä näkemyksiä. (M 20)



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Vastine

Tuusulanväylä on valtion tie. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus vastaa sen suunnittelusta. Tällä hetkellä Tuusulanväylälle on suunnitteilla erilliset rampit vain bussien vaihtopysäkkejä varten. Yleisiä ajoramppeja ei ole suunnitelmissa.

Alustava asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 6.–22.6.2011

Alustava asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Paloheinän kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla ja viraston internetsivuilla 6.–22.6.2011. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 8.6.2011.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) toteaa (13.6.2011) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa: Asemakaavaselostuksessa tulisi esittää tarkastelu tarvittavista vesihuollon täydennyksistä kustannusarvioineen.

Vastine

Kannanotto on otettu kaavaehdotuksen valmistelussa huomioon.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Suojelu ja tontin käyttö lisärakentamiseen

Mielipide

Rakennusalat mielipiteen esittäjän tontilla tulisi sijoittaa paremmin noudattamaan hallinnanjakosopimuksen mukaisia rajauksia. Tonttitehokkuudeksi tälle tontille tulisi merkitä $e = 0,3$.

Asuntojen lukumäärärajoitukseen tulisi lisätä määräys, joka mahdollistaisi sivuasuntojen rakentamisen, esim. 1 sivuasunto/asuinrakennus. Tämä mahdollistaisi usean sukupolven asumisen samassa pihapiirissä, edistäisi vanhusten pidempää asumista omassa asunnossa, joustavoitaisi nuorten muutttoa omaan asuntoon ja antaisi mahdollisuuden kodin piirissä työskentelyyn. Asuntojen lukumäärärajoituksen sijasta voisi rajoittaa asuinrakennusten lukumäärää.

Alustavassa kaavaluonnoksessa on osa korttelin 35175 Lainlukijantien varteen sijoitetuista rakennusaloista vain 2 m päässä tonttien etelärajasta, jolloin aurinkoisien oleskelualueen sijoitus rakennusten eteläpuolelle on mahdotonta ja tulee häiritsevästi naapurin rajalle. (M32)



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Vastine

Hallinnanjakosopimukset pohjautuvat voimassa olevan asemakaavaan mutta ovat vain tontin omistajien välisiä asiakirjoja eivätkä tule tietoon kaavoittajalle. Tässä tapauksessa hallinnanjakosopimus on kuitenkin otettu huomioon asemakaavan muutoskartassa, koska sille ei ole estettä.

Kyseinen tontti sijaitsee keskellä Torpparinmäkeä, ja sen ympärillä on vain $e = 0,25$ tontteja. Myös vastapäisen ravintola-asuinkerrostalotontin tehokkuus on samaa luokkaa. Em. syystä ei ole perustetta kohdella tontinomistajia eriarvoisesti.

Torpparinmäen alkuperäisessä asemakaavassa ja kolmessa aikaisemmin laaditussa kaavamuutoksessa on kaikissa määräys 1/700, jonka mukaan saa rakentaa yhden asunnon alkavaa tontin 700 m² kohti. Määräyksestä on hyvät kokemukset, sillä sen avulla on mahdollista säilyttää Torpparinmäen väljyyttä. Rakennusvalvontavirasto voi kuitenkin perustellusta syystä tapauskohtaisesti myöntää poikkeaman tästä määräyksestä rakennuslupaa myöntäessään.

Korttelin 35175 Lainlukijantien puoleiset tontit ovat Torpparinmäen hienoimpia kokonaisuuksia rintamamiestaloineen ja omenapuutarhoineen. Suojelutalot sijaitsevat tonttien keskellä. Tontit ovat niin väljästi rakennetut, että sekä nykyinen tonttitehokkuus $e = 0,18$ että ehdotettu tonttitehokkuus $e = 0,25$ merkitsevät toteutuessaan sitä, että tonttien etuosaan on rakennettava uudisrakennus. Voimassa olevan asemakaavan mukaan etuosan rakennusalat on sijoitettu kadun suuntaisesti, jolloin keskellä tonttia sijaitsevat kauniit suojelutalot eivät näy kadulle. Kaavamuutosehdotuksessa etualan rakennusalat on sijoitettu kohtisuoraan katua vasten, jolloin suojelutalot näkyvät kadulle. Nämä etualan rakennusalat on nyt siirretty tonttien pohjoisreunalle 4–6,5 m päähän tontin rajasta, jolloin ko. tonteille saadaan oleskelupiha etelän puolelle.

Mielipide

Mielipiteen esittäjien tontin takaosan kauppakirja ja hallinnonjakosopimus edellyttävät, että tontin koko käyttämätön rakennusoikeus osoitetaan heidän hallitsemalleen 823 m²:n alueelle.

Kesäkuussa nähtävänä olleessa alustavassa asemakaavan muutosluonnoksessa tontille on osoitettu kaksi uutta rakennusala, joista toinen sijoittuu toteuttamiskelvottomalla tavalla puoleksi naapurin omistamalle hallinta-alueelle. Tulevan kaavan rakennusoikeus on heidän hallinta-alueellaan noin 200 m², joka vastaa heidän tarpeitaan. Kaavaluonnoksen mukaiset rakennusalat merkitsivät sitä, että heidän asuin-



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

rakennuksensa jouduttaisiin sijoittamaan tontin länsireunalla olevalle rakennusalueelle parhaan piha-alueen kohdalle ja tontin keskelle jäisi poikkeuksellisen suuri rakentamaton alue. (M33)

Vastine

Rakennusaloja tontilla on muutettu siten, että tontin takaosaan on merkitty suuri rakennusala, joka mahdollistaa sekä kaksi pientä taloa että yhden suuremman talon. Mielenpitemiehen esittäjän kanssa on neuvoteltu ja hän on ilmoittanut olevansa tyytyväinen syksyllä nähtävänä olleen asemakaavan muutosluonnoksen merkintöihin.

Mielipide

Rakennusalat mielenpitemiehen esittäjän suojeltavan talon laajennuksia varten tulisi merkitä nykyisen rakennuksen pohjoispuolelle eikä kaakkoispuolelle kuten alustavassa kaavaluonnoksessa. Näin talon alkuperäinen perusmuoto säilyy ja talon näkymä kadulle on edelleen rintamiestalolle tyypillinen. Alueella on muitakin taloja, joissa kuisti on keskellä. Mielenpitemiehen on liitetty erään arkkitehdin samansisältöinen mielenpide. (M34)

Vastine

Mielenpitemiehen johdosta rakennusala ko. suojelutalon laajennusta varten on kaavaehdotuksessa osoitettu rakennuksen pohjoispuolelle.

Mielipide

Kahdella peräkkäisellä tontilla tontinomistajat ovat tehneet lohkomissopimuksen, jonka mukaisesti uudisrakennus sijoittuisi kadulta katsottuna oikeaan reunaan (eli eteläreunaan) ja tästä syystä takatontti on jo toteuttanut puutarharakentamisen, terassin ja pihavalaistuksen tontin eteläreunaan. Tämän vuoksi mielenpitemiehen esittäjä toivoo, että uudisrakennuksen rakennusala hänen tontillaan pidettäisiin tontin eteläreunalla ja että pohjoiseen reunaan sovittu tierasite otettaisiin huomioon kaavassa. (M35)

Vastine

Tierasite on otettu huomioon kaavaehdotuksessa, mutta rakennusala ei voida yhden tontin osalta muuttaa tontin eteläreunaan, jolloin etäisyys eteläpuolisen tontin rakennusalaan jäisi liian vähäiseksi, eivätkä edellytykset riittävälle paloturvallisuudelle ja asuinhuoneiden valaistukselle toteutuisi.



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 18.10–4.11.2011

Asemakaava-alueen rajausta muutettiin, kun selvisi, että Torpparinpuiston rinteillä on arvokasta kasvillisuutta ja linnoituslaitteita, jotka vaativat tarkemman selvityksen sekä mahdollisesti suojelun. Tämän vuoksi suurin osa Torpparinpuistoa rajattiin pois kaavamuutosalueesta. Samalla liitettiin kaava-alueeseen Herastuomarintien ja Torpparinmäentien välinen puistoalueen osa. Asiasta lähetettiin asianosaisille 4.10.2011 muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 18.10–4.11.2011 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 20.10.2011.

Viranomaisyhteistyö

Kaupunginmuseo toteaa (1.11.2011), että museon edustaja on tutustunut myös paikan päällä kaavoittajan kanssa alueeseen ja suojeltaviin rakennuksiin. Museo katsoo, että esitetty suojelumerkintä sr-2 ja sen määräysosa ovat asianmukaiset, samoin kohteet, joille suojelua esitetään.

Museo esittää, että alueen /s-merkintää vielä täsmennettäisiin lisää. On tärkeää, että määräys muotoillaan niin, että ympäristössä säilyy jatkosakin alueen syntyajankohdan piirteitä edustaen mm. tyypillistä kasvillisuutta, rakenteita ja pinnoitteita pihossa.

Vastine

Kaupunginmuseon ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Tilakeskus ilmoittaa (8.11.2011), ettei sillä ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta. Alueella oleva rakentamaton Y-tontti 35106/3 on kevyen liikenteen reitistön varrella eikä sillä ole liittymää autoliikenteen verkkoon. Tontti on rakennettu puistiksi, ja sillä on keskeinen merkitys alueen viherverkostossa. Alueella oleva Y-tontti 35107/2 on kaavatyössä tarkoitus muuttaa asuntontiksi. Rakennusoikeutta tontilla on nykyisessä kaavassa 220 k-m² ja tontin koko on 640 m². Tontti on kooltaan pieni Tilakeskuksen tarpeisiin.

Vastine

Tilakeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Ensin mainittu tontti 35106/3 ehdotetaan muutettavaksi kaavaehdotuksessa Torpparinpuiston osaksi. Jälkimmäinen tontti



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

35107/2 on tarkoituksenmukaista jättää tästä kaavaehdotuksesta pois. Myöhemmin laadittavassa kaavamuutoksessa selvitetään sen liikenteen järjestämistä muualta kuin kevyen liikenteen raittien kautta.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus toteaa (4.11.2011), että suurella osalla vanhaa pientaloaluetta melutaso ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot. Asemakaavan valmistelussa tulee ottaa huomioon meluhaitat ja niiden torjuntamahdollisuudet.

Ongelmallisin melutilanne on Lainkaarentien ja Viskaalintien kulmauksessa. Luonnoksessa Tuusulanväylän varteen esitettyjen täydentävien melusteiden yhteydessä tulee tarvittaessa käyttää myös ajoitusmääräystä.

Esitettyjen meluntorjuntatoimien riittävyttä ei ole tässä vaiheessa mahdollista arvioida vielä tarkemmin ennen kuin kaavan meluselvitykset ovat käytettävissä. Melun lisäksi myös liikenteen ilmanlaatuhaitat tulee ottaa huomioon uuden asumisen sijoituksessa.

Vastine

Tehtyjen melulaskelmien mukaan ennustetilanteessa päivän 55–60 dB melualue ulottuu Tuusulanväylän melusteistä huolimatta kaava-alueen Tuusulanväylän puoleiselle reuna-alueelle. Tuomarinkylänpolun alikulkusillan kohdalla kaava-alueen melutasot ovat korkeampia, ja melu pääsee leviämään jonkin verran laajemmalle Tuusulanväylän ja Viskaalintien välisellä alueella. Viskaalintien varressa olevat tontit ovat myös yli 55 dB melualueella. Kaavassa esitettyjen uudisrakennusten oleskelupihat ovat kuitenkin pääosin alle 55 dB päivämelun alueella lukuun ottamatta joitain lähimpänä Tuusulanväylää olevia tontteja, joilla melutaso on 55–60 dB.

Alueen melutilanne paranee selvästi, kun Tuusulanväylän nopeusrajoitus lasketaan 80 km/h:iin ja väylän puuttuvat melusteet toteutetaan. Tuomarinkylänpolun alikulkusillan puuttuva melukaide toteutetaan samalla kun Tuusulanväylälle rakennetaan Jokeri 2:en vaihtoyhteyksiin liittyvät bussipysäkkirampit Yhdyskunnantien sillan kohdalle. Torpparinmäen pohjoisosan vanhan matalan meluidan korvaava korkea meluaita sisältyy tiesuunnitelmaan ja pääväylien melusteiden toteuttamishjelmiin.

Lisäksi kortteliin 35172 suunniteltu yhtenäinen rakennusrivistö suojaa takana olevia pihvoja melulta.



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Tuusulanväylän ja kaavassa esitettyjen uudisrakennusten välinen suojaetäisyys on liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien kannalta riittävä.

Ympäristökeskus on lisäksi 8.11.2011 lähettänyt sähköpostiviestin, jossa todetaan, että Herastuomarintien eteläpuolinen rakentaminen pirstoisi yhtenäistä metsäaluetta eikä olisi arvokkaan kasvikohteen ja linnuston vuoksi suotavaa, joten tämä alue tulisi säilyttää rakentamattomana puistoalueena.

Vastine

Kaavoittaja on 26.8.2011 järjestänyt maastokäynnin alueelle ja ehdoteuille uudisrakentamiskohteille yhdessä ympäristökeskuksen ja rakennusviraston edustajien kanssa. Maastokäynnillä ympäristökeskuksen ja rakennusviraston luontoasiantuntijat ehdottivat, että Herastuomarintien eteläpuolelle kaavoitettaisiin vain yksi rivi omakotitontteja, suojeltaisiin Herastuomarintien käänköpaikalla kasvava kookas metsälehmus sekä kaavoitettaisiin Herastuomarintien ja Torpparinmäentien välinen kolmion muotoinen alue asumiseen. Tämän tiedon mukaisesti on kaavaehdotus laadittu.

Luonnonsuojelusta johtuen on viiden omakotitontin rivi Herastuomarintien eteläpuolella mitoitettu mahdollisimman kapeaksi, vain 20 m leveäksi. Kaavamääräyksen mukaan tontin puiston puoleiselle rajalle on istutettava pensasaita, jotta pihvoja ei levennettäisi puiston puolelle.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Ehdotetut täydennysrakennuskohteet

Mielipide

Lainkaarentien ja Viskaalintien kulmauksessa oleva tontti soveltuu parhaiten viheralueeksi. Sen ympäristössä on useita alkuperäisiä rintamamiestaloja. Mikäli ko. rakennuksia pidetään "kulttuurihistoriallisesti arvokkaina" suojelurakennuksina, ei niiden eteen ja viereen tulisi kaavoittaa ympäristöstä täysin poikkeavaa rakennuskantaa suurella tonttitehokkuudella. Ns. melusuojauksena toimiva yhtenäinen talorivi ei sovellu tähän ympäristöön. Kyseinen tontti tulisi säilyttää pääosin puistona. (M20)

Vastine

Asiaan on annettu vastine edellä käsiteltäessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa esitetyjä mielipiteitä.



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Suojelu ja tontin käyttö lisärakentamiseen

Mielipide

Tonttitehokkuuden korottaminen on ristiriidassa rakennusten suojeluperiaatteen kanssa. Vanhoja rakennuksia sääntelevät monet määräykset, mutta kaavaluonnoksen mukaisesti katunäkymiä voidaan helposti muuttaa niin, että alkuperäisiä rakennuksia tuskin näkyy uudisrakennusten takaa. (M20)

Vastine

Torpparinmäen jälleenrakentamiskauden alue ja sen alkuperäiset omakotitalot suojellaan. Samalla omakotitonttien rakennusoikeudet korotetaan tonttitehokkuudesta $e = 0,18$ vastaamaan pientaloalueilla yleisesti käytössä olevia tonttitehokkuuksia $e = 0,25$ ja $e = 0,30$.

Asemakaavamääräyksiä on tarkennettu uudisrakentamisen sovittamiseksi arvokkaaseen ympäristöön. Myös rakennusalat on osoitettu niin, että ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Korttelialueilla, joissa arvokkaat rakennukset sijoittuvat korttelin keskiosiin, on uudisrakennusten rakennusalat osoitettu kadun varteen siten, että arvokas rakennuskanta näkyy edelleen myös katukuvassa.

Mielipide

Tontin 35175/12 kadun puoleisen osan rakennusalaa tulisi levenittää siten, että rakennus voisi olla vähintään 6,5 m etäisyydellä tontin rajasta ja pidentää siten, että rakennusalalle voitaisiin rakentaa myös paritalo tai kaksi pienempää erillistaloa lähekkäin. (M38)

Vastine

Tontin 35175/12 kadun puoleista rakennusalaa on levennetty edellä esitetyllä tavalla ja pidentetty siten, että rakennusalalle mahtuu kaksi erillistaloa lähekkäin. Paritalo ei todennäköisesti mahdu kaavamääräysten mukaisesti rakennuksen enimmäismittoihin.

Mielipide

Uusi kaava pilaa alueen, kun tontit täytetään useilla isoilla taloilla. Kun rakennusoikeus nousee, olisi kaavamääräyksiä monipuolistettava, jotta olisi mahdollista rakentaa isoille takatonteille esim. kolmen perheen rivitalo yhteen kerrokseen. (M40)



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Vastine

Asemakaava antaa mahdollisuuden rakentaa, mutta se ei pakota rakentamaan. Jokainen tontinomistaja päättää itse, haluaako rakentaa asemakaavan sallimat rakennukset.

Vanha Torpparinmäki on suojelualue, jossa ympäristö ja alkuperäiset asuinrakennukset on säilytettävä. Kun rakennusoikeus nousee, on suojeltavan miljööön säilymisen kannalta entistä tärkeämpää, ettei tontteja täytetä 1-kerroksisilla rivitaloilla. Sen vuoksi jotta puutarhamaiset pihat säilyisivät, voidaan kaavaehdotuksen mukaan korkeintaan 70 % rakennusoikeudesta sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen. Lisäksi lisärakennusten korkeudet, julkisivun pituudet ja -materiaalit on määrätty tarkkaan sekä voimassa olevassa asemakaavassa että kaavamuutosehdotuksessa.

Mielipide

AO/s-korttelin 1u3/4-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus harjalle on 7,5 metriä, ja kuitenkin samoissa määreissä on yleisesti annettu rakennuksen enimmäiskorkeudeksi mm. 1u3/4-kerroksiselle rakennukselle 7,5 metriä sekä talousrakennukselle ja autosuojalle 2,5 metriä. Jos tulkitaan rakennuksen korkeus harjalle, merkitsee se kaavan 18–34 asteen kattokulmalla, että autosuojan ja talousrakennuksen sisäkorkeudeksi jää vain noin 0,7–1,5 metriä.

Kaavamääräys, jonka mukaan tontin kadunpuoleisella rajalla on oltava pensasaita, jossa saa olla ajoaukkoja korkeintaan 17 metrin välein, johtaa kapeilla tonteilla siihen, että joidenkin tonttien kohdalle ei saa tehdä pensasaitaan ajoaukkoja ollenkaan.

Mielipiteen esittäjän mukaan tontilla 35182/11 oleva suojeltavaksi ehdotettu asuinrakennus on vuonna 1956 rakennettu kivitalo, jonka kunto on arveluttava. Julkisivuissa on halkeamia, joista suurimmat ovat koko julkisivun poikki. Mielipiteen tueksi liitetyssä arvioissa todetaan, että rakennus on vuodelta 1956 peräisin oleva kivirakenteinen omakotitalo, joka on rakennettu 1950-luvulla pula-aikana saatavista materiaaleista ja että julkisivuissa on halkeamia. Rakennuksen kunto on päällisin puolin välttävä, mutta teknisesti samalla arveluttava, eikä tarkempi arviointi onnistu ilman perusrakenteiden tarkempaa huolellista tutkimista. Huomioitava on vaurioiden ja liikkeen asettuminen ja kohdentuminen kantaviin rakennusosiin, osin halkeilleeseen julkisivurakenteeseen, katoksia kannattaviin kivipilareihin sekä perustuksiin ja maaperään.

Mielipiteen esittäjä on tyytyväinen siihen, että autosuojarakennuksen saa sijoittaa tontilla vapaammin ja erillisenä. (M18)



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Vastine

Rakennusten enimmäiskorkeus tarkoittaa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohtaa. Harjan enimmäiskorkeus on eri asia. Rakennusten enimmäiskorkeudet on kaavaehdotuksessa muutettu samoiksi kuin Torpparinmäen itäosan kaavassa eli 1-kerroksinen rakennus 3,5 m, 1u3/4-kerroksinen rakennus 6,5 m, 2-kerroksinen rakennus 7,5 sekä talousrakennus ja autosuoja 2,5 m.

Torpparinmäen tonteista suurin osa on kapeita pitkiä tontteja, joiden lyhyempi sivu on kadulle päin. Tonteille mahtuu kolme omakotitaloa. Jos jokainen näistä kolmesta tekee pensasaitaan oman aukkonsa, suojelumiljöö kärsii. Tämän vuoksi tarvitaan asemakaavamääräys hillitsemään pensasaitojen aukotusta. Mutta koska tontteja on erilaisia ja erilevyisiä, on kaavamääräys muutettu muotoon "ajoaukkoja ei saa lisätä asemakaavassa osoitetusta". Asemakaavan havainnekuvaan on tarkkaan merkitty pensasaidat ja ajoaukot. Sama merkintä on Torpparinmäen itäosan kaavassa, ja rakennusvalvontavirasto pitää tätä merkintää hyvänä.

Rakennussuojelun asiantuntijat ovat todenneet Sihteerintie 12 rakennuksen edustavan hyvin jälleenrakennuskauden omakotitaloa ja rakennus on siten suojeltava. Korjaamista estäviä seikkoja ei ole tullut esille. Kaikki jälleenrakennuskauden omakotitalot on rakennettu pula-ajan materiaaleista. Arvokasta niissä eivät olekaan materiaalit vaan se ilmiö, että tällaisia yhtenäisiä omakotialueita samantyyppistä talotyyppiä käyttäen pystyttiin rakentamaan.

Mielipide

Ylätuvanpolun varren asukas ilmoittaa mielipiteenään, että tontin 35107/2 liikennettä ei voida järjestää Ylätuvanpolun kautta liikenneturvallisuussyistä. Ylätuvanpolulla on paljon polkupyöräilyä ym. kevyttä liikennettä. Useiden koululaisten koulureitit kulkevat Ylätuvanpolun kautta. (M41)

Vastine

Julkisille palveluille varattu rakentamaton tontti 35107/2 on jätetty kaavahankkeesta pois, koska liikenne sille on mahdollista vain puistoon vievän 5 m leveän Ylätuvanpolun kautta, joka on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Tontin liikennejärjestelyjä on tarkoituksenmukaista selvittää erikseen myöhemmin laadittavassa asemakaavan muutoksessa.



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Kunnallistekniikka ja ympäristöhäiriöt

Mielipide

Kaavassa tulisi huomioida virallinen oja, joka näkyy voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1981 maanalaisen putken merkintänä korttelissa 35174 välillä Herastuomarintie – Asessorintie. Kyseinen oja on täysin tukossa ja sen takia vedet ohjautuvat tontille 35174/11, Lainlukijantie 18, joka tulvii. Aikoinaan tonttien välissä ollut putki kaupungin viemäriverkostoon on myös mennyt tukkoon, kun Lainlukijantie asfaltoitiin. Myös naapuritonteilla tulvii keväisin ja syksyisin. Kirjoittaja on ollut yhteydessä asiasta rakennusvirastoon, jossa luvattiin hoitaa asia kuntoon, mutta mitään ei ole tapahtunut.(M37)

Vastine

Korttelin keskellä olevaa maanalaisen putken merkintä ei ole enää tarpeellinen, koska se ei sijaitse maaston alavimmalla paikalla.

Ojien tukkeutumisen osalta kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt kyseisen mielipiteen rakennusvirastolle toimenpiteitä varten.

Mielipide

Tuusulanväylän melusuojauksen parantamisen tulisi selkeämmin käydä ilmi asemakaavassa. Meluaitaa pitäisi ainakin eteläpäästä jatkaa ja mahdollisesti myös korottaa. Muutakin melusuojausta olisi tarpeen tehostaa. (M21)

Vastine

Meluidan jatkamisen vaikutuksia on selvitetty Sound Plan -ohjelmalla eikä aidan jatkamisen ole todettu vaikuttavan melun leviämiseen alueella. Meluidan mahdollista korottamista on myös selvitetty, mutta se ei huonosti kantavan maaperän takia ole toteutettavissa.

Lähinnä Tuusulanväylää sijaitsevan tontin suunniteltujen uudisrakennusten sijoittaminen esitetyllä tavalla yhtenäisenä rakennusmassana Lainkaarentien varteen suojaa korttelin sisäosia ja sen länsipuolisia alueita Tuusulanväylän melulta.



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 27.1.–27.2.2012

Muistutus

Muistuttaja M18 esittää (27.2.2012), että tontin 35182/11 sisäänajon paikka tulisi siirtää Sihteerintiellä viereisen tontin 35182/12 rajalle, jolloin se mahdollistaa parhaiten tontin mahdolliset ositukset.

Tontilla olemassa olevan ja suojeltavaksi merkityn asuinrakennuksen kunto on tutkittu Kiratek Oy / Jyrki Pulkin toimesta. Rakennus on painunut ja sen seurauksena julkisivuiltaan ja rakenteiltaan halkeillut. Rakennusteknisessä selvityksessä on tutkittu rakennuksen oleva kunto ja arvioitu rakennuksen teknisiä kunnostus- ja korjaustoimenpiteitä korjausasteineen ja kustannuksineen.

Muistuttaja toivoo, että rakennusteknisen selvityksen esiin tuomat asiat otetaan huomioon arvioitaessa suojelumerkintää ko. rakennuksen kohdalla, ja kaavoitustoimen ja teknistaloudellisen suunnittelun toivotaan olevan yhteydessä tontin omistajaan tai tämän valtuuttamaan edustajaan.

Vastine

Muistuttajan ja hänen edustajansa kanssa on neuvoteltu useaan kertaan. Kaupunkisuunnitteluvirastossa pidettiin 11.6.2012 maanomistajien ja kaavoittajien kesken neuvottelu, jossa käytiin läpi tontilla 35182/11 sijaitsevan vanhan rakennuksen suojelumerkintää sr-2.

Kaupunkisuunnitteluviraston teknistaloudellinen toimisto oli laatinut kuntotutkimuksen perusteella asiassa selvityksen, jossa todettiin rakennuksen olevan kunnostuskelpoinen, eikä siten kohtuutonta maanomistajalle.

Tontinomistaja katsoi saaneensa neuvottelussa muistutuksessaan pyytämänsä vastineen, selvityksen ja tarkemman arvioinnin asiassa, ja tyytyvänsä kaavamutokseen näin sellaisenaan.

Muistutuksen toinen seikka, sisäänajon paikka tontille Sihteerintieltä todettiin saatavan lopullisessa kaavassa tontin lounaiskulmaan, ja olevan myös ohjeellinen, ja siten vastaavan ja mahdollistavan maanomistajan tavoitetta parhaalle tavalle järjestää tontille (tai lohkottaville tonteille) ajotie kaavan rakennusalojen, rakennuspaikkojen ja pihojen järkevimmäksi hyödyntämiseksi.



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Lausunnot

Pelastuslautakunta katsoo (14.2.2012), että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Sosiaaliviraston edustaja on puhelimitse ilmoittanut, ettei virastolla ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo toteaa (11.4.2012) lausunnossaan, että kaava-alueella on yhteensä 79 jälleenrakennuskauden asuinrakennusta, jotka on kahta lukuun ottamatta merkitty suojelumerkinnällä sr-2.

Asuinrakennuksilla on erityisesti paikallista merkitystä sekä kokonaisuutena laajempaa kulttuurihistoriallista merkitystä hyvin säilyneenä jälleenrakennuskauden pientaloalueena.

Kaupunginmuseo katsoo, että esitetty suojelumerkintä sr-2 ja sen määräysosa ovat asianmukaiset. Kohteiden valinnassa, joka on tehty mm. käymällä paikan päällä useamman kerran, on ollut myös kaupunginmuseon edustaja mukana. Kohteet, joille suojelua esitetään, ovat alueen alkuperäisiä asuinrakennuksia. Ne muodostavat yhdessä hyvin säilyneen aluekokonaisuuden. Myös Torpparinmäen keskiosan ympäristön säilyminen halutaan turvata, ja kaavaehdotuksessa erillispientalojen ja asuinrakennusten alueille on annettu /s-merkintä eli alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alue tulee rakentamisen myötä tiivistymään ja sen kokonaisilme muuttuu. Asemakaavan muutosehdotuksessa on kuitenkin annettu määräyksiä piha-alueiden ympäristön säilyttämisestä. Tontit on rajattava katu- ja julkisivun puolella pensasaidoin ja rakentamatta jäävä tontin osa on istutettava. Tonteilla on myös säilytettävä tai istutettava vähintään 1 puu tontin 100 m² kohti. Myös uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu tarkasti olemassa olevat asuinrakennukset.

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa ja se puoltaa kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Kiinteistölautakunta toteaa (23.2.2012) lausunnossaan, että Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen kadut ja puistoalueet sekä yleisten rakennusten tontin 35106/3 ja korttelitalon tontin 35108/1. Lisäksi kaupunki omistaa asuintontit 35183/3 ja 4. Muut tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaupungin omistamille puistoalueille on osoitettu ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista. Kaupungin omistama yleisten rakennusten tontti 35106/3 muuttuu kaavamuutoksessa puistoalueeksi.



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kiinteistöjärjestelyjä yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä. Aluejärjestelyt tullaan valmistelemaan kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan muutos lisää myös kaupungin omistamien vuokratonttien rakennusoikeuksia, ja vuokrasopimuksia tullaan tarkastamaan uuden kaavan mukaisiksi.

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.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa (23.1.2012) lausunnossaan, että aluetta varten on rakennettava uutta vesijohtoa noin 50 m, jätevesiviemäriä noin 150 m ja hulevesiviemäriä noin 150 m. Asemakaavaselostuksessa vesihuollon kustannuksiksi on arvioitu noin 80 000 euroa.

Asemakaavassa tulee huomioida paperin kierrätyspiste.

Vastine

Kaavoittaja on keskustellut paperin kierrätyspisteen osoittamisesta alueelle HSY:n edustajan kanssa. Selvitykset paperin kierrätyspisteistä ja niiden varaamisperiaatteista ovat kuitenkin HSY:ssä vielä niin kesken, ettei kaavassa ole vielä mahdollista osoittaa ko. pisteitä.

Ympäristölautakunta toteaa (31.1.2012), että Torpparinmäki on omakotialuetta, jonka täydennysrakentamista kaava mahdollistaa varsin maltillisella mitoituksella. Alueen täydennysrakentaminen osin Tuusulanväylän tuntumaan ja viheralueiden reunaan edellyttää liikennemelun ja arvokkaiden luontokohteiden riittävää huomioimista suunnittelussa.

Kaava-alue sijaitsee osin Tuusulanväylän ja Vanhan Tuusulantien melualueella. Vuoden 2035 ennusteiden mukaan Tuusulanväylän liikennemäärä on 85 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Vanhan Tuusulantien liikennemäärä 18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaehdotuksessa uutta asuinrakentamista sijoittuu myös Lainkaarentien ja Viskaalintien kulmaukseen alueen eteläosaan, jossa melutaso ylittää valtioneuvoston päätöksen (93/1992) mukaiset ohjearvot. Ennustetilanteessa arvioitu melutaso on rakennusten kadun puolella yli 65 dB. Korkean melutason vuoksi asuntoja ei tule suunnata yksinomaan Lainkaarentien puolelle, koska läheisen Tuomarinkylänpolun alikulun yhteyteen osoitetun, melua vaimentavan esteen toteutuksen ajankohdasta ei voida varmistaa. Vastaavan määräyksen tulisi koskea myös Viskaalintien puoleisissa asuinrakennuksissa. Mahdolliset parvekkeet tulee osoittaa sijoitettaviksi suojaisemman sisäpihan puolelle.



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Torpparinmäentien varteen suunniteltu täydennysrakentaminen sijoittuu paikallisesti arvokkaan (3. arvoluokan) linnustokohteen luoteisrajalle sellaiseen ympäristöön, jonka rakentaminen ei mainittavasti heikennä kohdetta, vaikka kaventaakin jonkin verran viheryhteyttä Haltialan peltojen suuntaan. Luonnonsuojelun ja myös Torpparinpuiston virkistyskäytön kannalta Herastuomarintien eteläpuolinen täydennysrakentaminen sijoittuu kuitenkin kohtaan, joka soveltuu tarkoitukseen huonosti.

Torpparinpuisto on luontotietojärjestelmässä (LTJ) erittäin arvokas (1. arvoluokan) kasvillisuus- ja kasvistokohde. Sen inventointitiedot on päivitetty vuonna 2005, jonka jälkeen kasvillisuus ei ole paljонkaan muuttunut.

Alueella esiintyy valtakunnallisesti silmälläpidettävä ja Uudellamaalla alueellisesti uhanalainen heinälaaji, jolla on koko Suomessa kymmenen kasvupaikkaa etelärannikon tuntumassa. Torpparinpuistoa lähimmät tunnetut kasvupaikat sijaitsevat Salossa ja Haminassa. Tämä laji nostaa Torpparinpuiston ensimmäisen luokan kasvillisuuskohteeksi. Lisäksi puisto sisältää myös muuta arvokasta lehtokasvillisuutta, erityisesti runsaan ja monimuotoisen pensaskerroksen pähkinäpensaineen.

Kaavoituksen yhteydessä ei ole tehty riittäviä selvityksiä kyseisen lajin kasvupaikasta. Jos kasvustot haluttaisiin tarkasti inventoida, työ tulisi tehdä kukinta-aikaan heinäkuussa. Tämä tulisi kysymykseen tapauksessa, jossa merkittävä yleinen etu vaatisi rakentamista kasvustojen tuntumaan. Esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa riittävä toimenpide on ympäristölautakunnan mielestä kasvillisuuden suojeleminen kasvupaikkoineen LTJ:ssä esitetyn ensimmäisen arvoluokan kasvikohteen rajauksen mukaisesti.

Esitetystä viidestä uudesta omakotitontista neljä sijoittuu Torpparinpuiston erittäin arvokkaan kasvillisuus- ja kasvistokohteen päälle. Kaavassa suoritettu tonttirivistön kaventaminen minimiin ei tässä kohden ole ympäristölautakunnan mielestä riittävä toimenpide. Herastuomarintien eteläpuoliset omakotitontit tulee mahdollisesti itäisintä lukuun ottamatta poistaa kaavasta ja virkistysalueen laajuus tulee säilyttää nykyisellään. Toinen vaihtoehto on supistaa kaava-alueita siten, että koko Herastuomarintien eteläpuolinen Torpparinpuiston osa käsitellään myöhemmin, kun täydentävät kasvillisuus selvitykset on tehty.

Vastine

Asemakaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan asunnoissa ei saa olla ikkunoita eikä parvekkeita pelkästään Lainkaarenkaarentien puolel-



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

la. Tämä määräys koskee kaikkia alueen rakennuksia, myös Viskaalintien puolelle rakennettavia.

Koska kysein uhanalaisen lajin perusteellista inventointia ei ole mahdollista suorittaa tämän kaavahankkeen yhteydessä, on Herastuomarintien eteläpuolisista viidestä uudesta omakotitontista neljä eli tontit 35170/4, 5, 6 ja 7 rajattu pois asemakaavan muutosehdotuksesta.

Yleisten töiden lautakunta toteaa (28.2.2012), että Ylätuvanpolun varrella sijaitseva yleisen rakennuksen tontti 35106/3 on perusteltua muuttaa nykykäytön mukaisesti puistoksi.

Viskaalinpoluksi asemakaavaehdotuksessa merkitty jalankululle ja pyöräilylle osoitettu katu on tarpeeton, ja se tulisi poistaa ja alue liittää osaksi viereisiä tontteja. Reitti lyhentää korttelin kiertämistä vain noin 100 m mentäessä Viskaalintien bussipysäkille eikä sen kohdalle voida rakentaa suojatietä bussipysäkin läheisyyden takia.

Herastuomarintien päässä suojeltavaksi esitetyn metsälehmuksen säilymismahdollisuuksia tulisi parantaa siten, että kääntöpaikka osoitetaan korttelin 35170 tontin 7 paikalle. Tällöin metsälehmuksen ympäristö voitaisiin säilyttää luonnonmukaisena.

Torpparinpuiston suojelumerkintä tulisi poistaa tai sitä tulisi tarkentaa. Lisäksi toivotaan tarkempaa tietoa siitä, mitä suojeluarvoja VL/s:llä merkityn Torpparinpuiston alueella tulee vaalia. Luonnonhoitotyöt tulisi sallia.

Asemakaavan muutoksesta aiheutuvat katujen rakentamiskustannukset ovat noin 80 000 euroa, joista Viskaalinpolun osuus on noin 45 000 euroa. Asemakaavan muutos ei aiheuta mainittavia muutoksia yleisten alueiden vuosittaisissa hoitokustannuksissa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että Viskaalinpolku on tarpeellinen, koska suuren yli 400 m pitkän korttelin läpi tulee voida päästä jalan tai polkupyörällä suunnilleen nykyisen kävelypolun kohdalta, jota alueen asukkaat ovat tottuneet käyttämään.

Herastuomarintien päähän tarvitaan kääntöpaikka eikä sitä voida osoittaa kadun eteläpuolelle, missä on arvokas kasvillisuuskohte.



13.12.2011, täydennetty 25.9.2012

Torpparinpuistolle, lähivirkistysalueelle, jolla ympäristö säilytetään (VL/s) on lausunnon johdosta lisätty seuraava tarkennus: Alueen kasvillisuus tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys ja kasvillisuuden arvot säilyvät.

Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy toteavat (28.2.2012), että kaavassa Viskaalintien ja Lainkaarentien väliin osoitettu uusi asuinkortteli 35172 on nykyisin puistoaluetta, jonka luoteisnurkassa on jakelumuuntamo. Muuntamolle on kaavassa osoitettu merkintä. Muuntamosta lähtee kaapeleita suoraan puistoalueen läpi Lainkaarentielle. Kaapelit on siirrettävä korvaavalle reitille ennen uuden asuinkorttelin rakennustöiden aloittamista. Helen Sähköverkko Oy tekee siirtotyön tilaustyönä ja laskuttaa tilaajaa toteutuneiden kustannusten mukaan. Kustannusarvio kaapelien siirrosta Viskaalinpolulle on noin 10 000 euroa.

Vastine

Lausunnosta johtuen on lisätty uusi kaapeli Viskaalinpolulle selostuksen liitekarttaan Energiahuolto ja tietoliikenne sekä ko. siirtoa kuvaava teksti selostuksen kohtaan Yhdyskuntatekninen huolto sivulle 12. Lisäksi selostuksen kohtaan Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset on lisätty kaupungille aiheutuviin kustannuksiin 10 000 euroa korttelin 35172 alueella sijaitsevien kaapeleiden siirrosta.



2.2.2010

TORPPARINMÄEN KESKIOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Keskustelutilaisuus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Aika: 2.2.2010 klo 18.00 – 20.00
Paikka: Torpparinmäen monitoimitalo, Käräjätuvantie 3
Paikalla: Juha-Pekka Turunen, puheenjohtaja
Päivi Sarmaja, arkkitehti
Stevan Pesic, arkkitehti
Niko Palo, liikennesuunnittelija
sekä 48 alueen asukasta

Tilaisuuden tarkoituksena oli esitellä kaavatyön lähtökohtia, aikataulua ja tulevaa prosessia sekä kartoittaa osallisten näkemyksiä täydennysrakentamisesta, tonttitehokkuuden nostamisesta, suojelukysymyksistä sekä liikenteestä kaavatyössä hyödynnettäväksi. Ennen keskusteluosueiden alkua oli mahdollista jutella suunnittelijoiden kanssa seinällä olleiden karttojen äärellä. Kaavaprosessin ja suunnittelualueen sekä tavoitteiden esittelyn jälkeen avattiin keskustelu. Keskustelumuistioon on kirjattu esiin nousseita asioita siten, että painopiste on esitetyillä kommentilla. Kaupungin edustajat vastasivat myös esitettyihin kysymyksiin.

TILAISUUDESSA ESITETYT NÄKEMYKSET JA KOMMENTIT

Lainkaarentien ja Viskaalintien alussa olevat puistikot tulisi laittaa kuntoon ja säilyttää puistoina. Niille ei tulisi rakentaa. Esimerkiksi nuoret kokoontuvat siellä ja nyt talvella ovat lumilautailleet. Luovat vehreää tunnelmaa alueelle tultaessa. Kaunista koivumetsää. Varsinkin Lainkaarentien reunassa oleva alue on liikenteen melualue ja siksikin huono rakennuspaikka.

Y-tontti nro 3 toimii lasten leikkikenttänä ja se tulisi säilyttää siinä käytössä. Sinne on hiljattain rakennettu uusia leikkitelineitä ja pieni kenttä on ahkerassa käytössä ympäri vuoden, se on talvella myös jäädytetty. Alueella on paljon pieniä lapsia ja tällainen lähileikkipaikka on tärkeä. Ainoastaan tontin ihan eteläosa on vähemmällä käytöllä. Sen sijaan tontin 2 rakentamiselle ei ole esteitä.

Torpparinpuisto tunnetaan asukkaiden suussa Patterinmäkenä, onko se suojeltu? (Olisikohan siellä mahdollisesti jotakin suojeltuja linnoituslaitteita?). Ne tulee huomioida jos alueelle suunnitellaan rakentamista.

Mitä rakennussuojelu tarkoittaa käytännössä? Mitä saa tehdä ja mitä ei? Estääkö suojelu rakennuksen laajentamisen? Jos tontilla on tai tulee tehokkuuden noston myötä lisää rakennusoikeutta mutta talo on suojeltu, niin miten rakennusoikeutta voi hyödyntää?



2.2.2010

Millaisia määräyksiä on uusista rakennuksista?

Jos tontti on sellainen, ettei siihen voi rakentaa lisää käytännön syistä, niin silloin ei pitäisi tontin tehokkuuttakaan nostaa, koska se vain lisää kiinteistöveroä. Jokainen tontti tulisi tutkia erikseen ja pitäisi olla mahdollista ettei tehokkuutta nosteta kaikilla.

Jäävätkö alueen sähkömuuntajat sellaisiksi kuin ne nyt ovat vai tulevatko ne muuttumaan?

Alueella on myös lentomelua - ei ainoastaan liikennemelua. Uusissa rakennuksissa tämä on pitänyt huomioida rakenteissa. Kai tämä koskee nytkin kaavoitettavia uusia rakennuksia?

Uudet kiertoliittymät ovat olleet hyviä, liikenne sujuu paremmin kuin ennen. Torpparinmäenttiellä on useita töyssyjä, joka on johtanut liikenteen ohjautumisen Viskaalintielle. Viskaalintielle puolestaan rakennettu töyssy on saanut aikaan sen että liikenne kiertääkin enemmän Lainkaarentielle. Viskaalintielle halutaan kuitenkin lisää töyssyjä, etenkin nro 15 - 25 väliselle suoralle. Myös Lainkaarentielle pitäisi saada hidaste, jottei sen merkitys läpiajoreittinä olisi niin oleellinen. Liikenteen nopeuden näyttävä taulu voisi olla hyvä ratkaisu aluella.

Viskaalintien suojustien koettiin olevan väärässä paikassa nykyisin. Pohjoisesta tuleva autoilija ei voi nähdä Käräjätuvantien kohdalla olevaa suojustiella kulkevaa tarpeeksi ennakkoon. Suojustietä ehdotettiin bussipysäkin kohdalle etelämmäksi.

Jalkakäytävien kapeudesta nousi puhetta.

Tukeutuuko golfkentän laajennus nykyiseen pysäköintialueeseen?

Toteutetaanko Jokeri2:n vai onko hanke jäädytetty?

Liikennevaloja toivottiin S-marketin kulmalle, koska Torpparinmäenttieltä on vaikeaa liittyä Kuusmiehenkaarelle. Nykyiset valot vain jalankulkua varten, joka jonkin verran rytmittää myös autojen liikkumista, mutta ei siis tarpeiksi.



8.6.2011

TORPPARINMÄEN KESKIOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Keskustelutilaisuus alustavasta kaavaluonnoksesta

Aika: 8.6.2011 klo 18.00 – 19.30
Paikka: Torpparinmäen seurakuntatalo,

Paikalla: Juha-Pekka Turunen, puheenjohtaja
Päivi Sarmaja, arkkitehti
Marketta Takamäki, suunnitteluavustaja
Kari Tenkanen, liikennesuunnittelija
Teina Ryyänen, sihteeri
sekä 27 alueen asukasta

Tilaisuuden tarkoituksena oli esitellä alustavaa kaavaluonnosta ja saada asukkaiden palautetta sen kehittämiseksi. Ennen keskusteluosuuden alkua oli mahdollista jutella suunnittelijoiden kanssa seinillä ja pöydillä olleiden karttojen äärellä. Tilaisuuden aluksi Turunen esitteli kaava-prosessin kulun ja kertoi mielipiteiden jättömahdollisuuksista. Päivi Sarmaja esitteli alustavan luonnoksen sisällön jonka jälkeen avattiin keskustelu. Keskustelumuistioon on kirjattu esiin nousseita asioita siten, että painopiste on esitetyillä kommentilla. Kaupungin edustajat vastasivat myös esitettyihin kysymyksiin, sekä juttelivat epävirallisemmin tilaisuuden lopussa yksittäisille asukkaille.

TILAISUUDESSA ESITETYT KYSYMYKSET JA KOMMENTIT

Mikä on kaavoituksen aikataulu, koska kaava voisi olla valmis?

Kuinka monta taloa alueen (Lainkaaren ja Viskaalintien risteystontti) eteläkärjen tontille rakennetaan? Viheraluetta tulisi säilyttää ja tontilla oleva polku tulisi jättää entiselleen sillä se on tärkeä kulkureitti alueen asukkaille.

Mitkä ovat suojelun periaatteet: suojellaanko katunäkymää? Miten tämä vaikuttaa talolaajentamiseen? Rintamamiestalo-laajentaminen, onko ok tehdä muutoksia jos ei näy kadulle?

Montako taloa tulee pikkutontille puiston viereen (Ylätuvantie)?

Huolettaa messualueen liikenneturvallisuus kun siellä ei ole suojatietä eikä jalankulkukäytäviä. Alueella on paljon lapsia, mutta myös paljon autoliikennettä.

Onko uusien talojen rakentamisen tyyli vapaa vai onko sitä jotenkin säädelty?



8.6.2011

Oliko alueen bussireititykseen tulossa muutosta?

Viskaalintien suojatie on väärässä paikassa. Pohjoisesta tuleva autoilija ei voi nähdä Käräjätuvantien kohdalla olevaa suojatiellä kulkevaa tarpeeksi ennakkoon. Alueella on koulu ja pieniä lapsia paljon. Suojatie tulisi siirtää bussipysäkin kohdalle etelämmäksi.

Miksi ei hallinnanjakosopimusta ole otettu huomioon kaavaratkaisuissa vaikka olen sen kaavoittajalle toimittanut?

Eikö ole olemassa jotakin minimietäisyyksiä sille kuinka lähelle tontin rajaa tai toisia rakennuksia voi rakentaa? Nyt kaavaluonnoksessa rakennusaloja on piirretty vain kahden metrin päähän naapurin rakennuksista.



21.10.2011

TORPPARINMÄEN KESKIOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Keskustelutilaisuus kaavaluonnoksesta

Aika: 20.10.2011 klo 18.00 – 19.30
Paikka: Torpparinmäen seurakuntatalo,

Paikalla: Juha-Pekka Turunen, puheenjohtaja
Päivi Sarmaja, arkkitehti
Marketta Takamäki, suunnitteluavustaja
Kari Tenkanen, liikennesuunnittelija
Maria Mannisto, kiinteistövirasto
sekä 34 alueen asukasta

Tilaisuuden tarkoituksena oli esitellä viimeistelty kaavaluonnos ja saada asukkaiden palautetta sen kehittämiseksi. Ennen keskusteluosuuden alkua oli mahdollista jutella suunnittelijoiden kanssa seinillä ja pöydillä olleiden karttojen äärellä. Tilaisuuden aluksi Turunen esitteli kaavaprosessin kulun ja kertoi mielipiteiden jättömahdollisuuksista. Päivi Sarmaja esitteli luonnoksen sisällön jonka jälkeen avattiin keskustelu. Keskusteluosion loppupuolella Maria Mannisto kiinteistövirastosta esitteli ryhmärakentamisen mahdollisuuksia. Keskustelumuistioon on kirjattu esiin nousseita asioita siten, että painopiste on esitetyillä kommentilla. Kaupungin edustajat vastasivat myös esitettyihin kysymyksiin, sekä juttelivat epävirallisemmin tilaisuuden lopussa yksittäisille asukkaille.

TILAISUUDESSA ESITETYT KYSYMYKSET JA KOMMENTIT

Saako suojeltavaksi esitettyjä taloja kuitenkin korjata niin kuin itse haluaa vai säädelläkö korjaamista? Voiko esimerkiksi pystyлаudoituksen muuttaa vaakalautoitukseksi?

Jos ei halua talolleen suojelumerkintää niin voiko kaavasta kieltäytyä tai jäädä sen ulkopuolelle ja mitä siitä seuraa käytännössä?

Mitkä ovat uudisrakennusten enimmäismitat?

Miten on mahdollista että alueella voi saada rakennusluvan rakennukselle joka tuhoaa täysin kaavaluonnoksessa esitetyt suojelutavoitteet? Rakennusvalvontavirasto on juuri antanut luvan rakennukselle jonka ulkomitat ovat suuremmat kuin nyt kaavaluonnoksessa esitetyt ja kattokulma on paljon loivempi. Onko tällä suojelukaavalla mitään merkitystä jos rakennusvalvonta voi tulkita kaavaa ihan miten sattuu?



21.10.2011

Onko kaavaan merkityt rakentamiskaavat sitovia? Voiko esimerkiksi rakennuksen rakentaa pitkittäin tontille jos se kaavassa on merkitty poikittain?

Jos suojeltua rakennusta ei voi laajentaa mutta voi tehdä erillisen talusrakennuksen niin voiko se olla malliltaan ja tyyliään millainen vain ja saako sen rakentaa haluamalleen paikalle?

Mikä on kaavoituksen aikataulu, koska kaava voisi olla valmis?

Jos varsinkin kadunpuoleisia julkisivuja suojellaan, niin saako kuitenkin esimerkiksi tonttiliittymän kohtaa muuttaa ja tehdä pensasaitaan uuden aukon ajotietä varten?

Mihin alueen pohjoisosaan suunnitellun uuden taloryhmän autopaikat tulevat?

Lasketaanko kellarin ja ullakon pinta-ala myös osaksi rakennusoikeutta?

Viskaalintien ja Linkkaarentien kulmauksessa oleva puistikko pitäisi säilyttää viheralueena eikä rakentaa siihen taloja. Puistikko toimii esimerkiksi lasten leikkipaikkana.

Pientalotonteista on Helsingissä huutava pula ja tarve niille on suuri, on hyvä että tässä kaavassa on saatu osoitettua näinkin paljon uusia pientalotontteja ja samalla suojeltua arvokasta ympäristöä.