



TORPPARINMÄEN KESKIOSA

35. KAUPUNGINOSA TUOMARINKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12093
PÄIVÄTTY 13.12.2011

Asemakaavan muutos koskee:

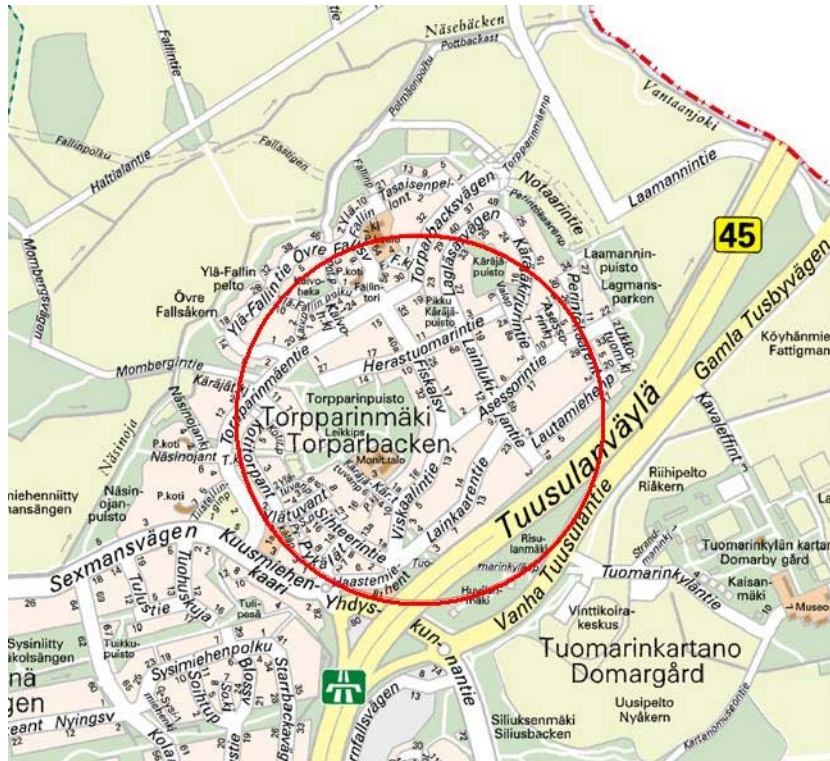
Helsingin kaupungin
35. kaupunginosan (Tuomarinkylä, Torpparinmäki)
korttelin 35106 tonttia 3,
korttelia 35108,
korttelin 35166 tontteja 3, 37, 38, 45–47,
kortteleita 35170–35171,
korttelin 35173 tontteja 2–5, 8–12, 16–23,
korttelin 35174 tontteja 1–5, 9, 11, 12, 14–22,
korttelia 35175,
korttelin 35176 tontteja 3, 4, 6, 9, 12, 26–39, 42–47,
korttelin 35177 tontteja 1, 4–6, 8, 9, 12, 13, 17, 20–30, 32–39,
kortteleita 35182–35183
sekä katu-, puisto- ja erityisalueita.
(muodostuu uusi kortteli 35172)

Kaavan nimi: Torpparinmäen keskiosa
Hankennumero: 0574_1
HEL 2011-004076

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 25.1.2010
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 13.12.2011
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 27.1.- 27.2.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 25.9.2012
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Helsingin pohjoisosassa Tuusulanväylän länsipuolella.
Suunnittelualueita rajaavat Torpparinmäentie ja Herastuomarintie pohjoisessa, Asessorinkuja ja Perintökaarentien varren omakotitontit idässä, Lautamiehenpolku, Lainlukijantie, Lainkaarentie, Sihteerintie ja Pykälätie etelässä sekä Sihteerinpolku, Sihteerintie, Pykäläkuja ja Torpparinpuisto lännessä. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu tontti 35106/3 Ylätuvanpolun varrelta.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Ilmakuva
 Asemakaavan muutoksen pienennös
 Havainnekuva
 Ote ajantasa-asemakaavasta
 Maaperä
 Vesihuolto
 Energiahuolto ja tietoliikenne
 Liikenteen yleissuunnitelma, Herastuomarintien länsipää
 Meluselvitykset: 3 karttaa
 Kuvaliite suojelukohteista

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Päivi Sarmaja
suunnitteluavustaja Marketta Takamäki
arkkitehti TKT Leena Makkonen
diplomi-insinööri Kari Tenkanen
insinööri Peik Salonen
diplomi-insinööri Heikki Hälvä

Kaupunginmuseo:

tutkija Anne Salminen
tutkija Johanna Björkman

Rakennusvirasto:

aluesuunnittelija Virpi Vertainen
insinööri Marko Jylhänlehto

Ympäristökeskus:

ympäristötarkastaja Raimo Pakarinen

SISÄLLYS

1		
TIIVISTELMÄ		1
	Asemakaavan muutoksen sisältö	1
	Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet	1
2		
LÄHTÖKOHDAT		1
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	1
	Maakuntakaava	2
	Yleiskaava	2
	Asemakaavat	3
	Rakennusjärjestys	3
	Kiinteistörekisteri	4
	Muut suunnitelmat ja päätökset	4
	Pohjakartta	4
	Maanomistus	4
	Alueen yleiskuvaus	4
	Rakennettu ympäristö	5
	Palvelut	5
	Liikenne	5
	Luonnonympäristö	6
	Suojelukohteet	6
	Yhdyskuntatekninen huolto	7
	Maaperä	7
	Ympäristöhäiriöt	7
3		
TAVOITTEET		7
4		
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS		8
	Yleisperustelu ja -kuvaus	8
	Mitoitus	8
	Erillispientalojen korttelialue (AO)	8
	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)	9
	Asuinliikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s)	9
	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)	10
	Puisto (VP)	10
	Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s)	10
	Suojaviheralue (EV)	10
	Liikenne	10
	Suojelukohteet	11
	Ympäristöhäiriöt	11

Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	12
Nimistö	12
5	
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	12
Vaikutukset kaupunkikuvaan ja yhdyskuntarakenteeseen	12
Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen	12
Vaikutukset maisemaan ja luontoon	13
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	13
6	
SUUNNITTELUN VAIHEET	13
Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus	13
Viranomaisyhteistyö	14
Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	14
Esitetyt mielipiteet	16
Muistutus, kirje ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	16
7	
KÄSITTELYVAIHEET	17

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Torpparinmäen jälleenrakentamiskauden alue ja sen alkuperäiset omakotitalot suojellaan. Omakotitonttien rakennusoikeudet korotetaan tonttitehokkuudesta $e = 0,18$ tonttitehokkuuteen $e = 0,25$ ja asemakaavamääräyksiä tarkennetaan. Eteläisimmässä korttelissa tonttitehokkuus korotetaan tonttitehokkuuteen $e = 0,30$.

Lisäksi asemakaavan muutos mahdollistaa uusien pientalotonttien rakentamisen yleiskaavan mukaisesti Torpparinmäentien, Herastuomarentien, Viskaalintien ja Lainkaarentien varrelle.

Ylätuvanpolun varrella sijaitseva leikkipaikaksi rakennettu yleisen rakennuksen tontti 35106/3 muutetaan nykykäytön mukaisesti puistiksi.

Kaava-alueen koko rakennusoikeus lisääntyy yhteensä $12\,200\text{ k-m}^2$, josta uusien tonttien osuus on $1\,770\text{ k-m}^2$ ja olemassa olevien tonttien tonttitehokkuuden korotuksen osuus $10\,430\text{ k-m}^2$.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 31 mielipidettä.

Alustava ja lopullinen asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla ja Paloheinän kirjastossa. Muutosluonnoksista on jätetty yhteensä 18 mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

- olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisen edistäminen sekä edellytysten luominen hyvälle taajamakuvalle

- uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta
- uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei sijoiteta melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa
- melusta ja tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäiseminen.

Asemakaavan muutos ei siten ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta.

Maakuntakaava

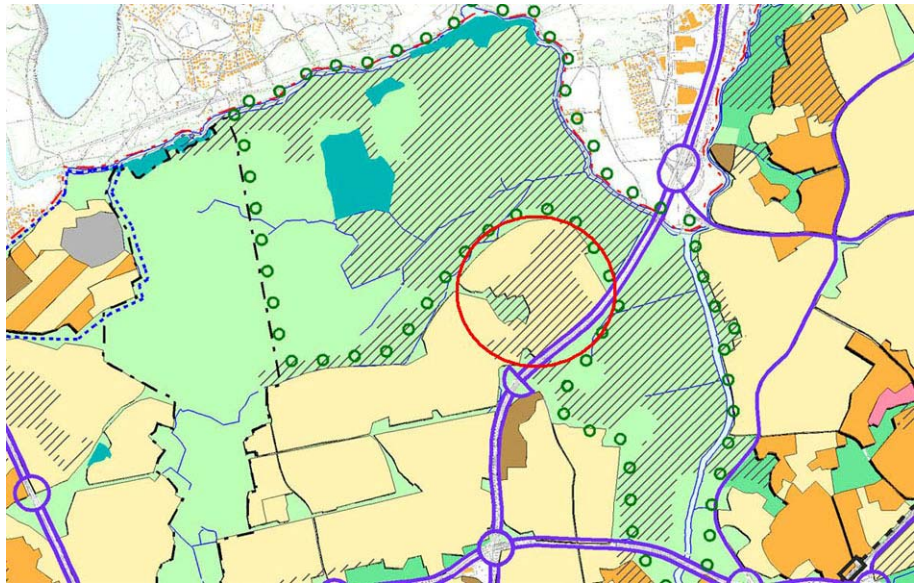
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi ja lisäksi Torpparinmäen vanha osa on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Asemakaavat

Alueella on pääosin voimassa Torpparinmäen asemakaava nro 8170 (27.1.1981), jonka mukaan omakotitonteille (AO) saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan alkavaa 700 m² kohti. Tonttitehokkuus on $e = 0,18$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on $1 \frac{3}{4}$. Lisäksi kaavassa on yksityiskohtaisia määräyksiä koskien rakennusten ulkomuotoa. Kaavan tavoitteena on ollut alkuperäisen jälleenrakennuskauden omakotialueen säilyttäminen. Tonteilla 35175/20 ja 21 on voimassa vuonna 1990 vahvistunut asemakaavan muutos, jossa on samat määräykset mutta rakennusoikeudet numeerisessa muodossa.

Tonteille 35166/46, Käräjäkirjurintie 3 a, 35173/7 Viskaalintie 24, 35173/24 ja 25 Viskaalintie 36, 35174/6 Viskaalintie 23 ja 35176/15 Lautamiehenpolku 4 on hyväksytty 23.9.2009 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 11739, jonka mukaan tonttitehokkuus on $e = 0,25$. Tämän vuoksi näitä tontteja ei ole sisällytetty nyt käsiteltävänä olevaan ehdotukseen.

Suunnittelualueen eteläosassa ovat voimassa vuosina 1980, 1981 ja 1989 vahvistuneet asemakaavat, joiden mukaan on rakennettu Torpparinmäen monitoimitalo.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin sekä osittain valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 25.3.1999 hyväksynyt Torpparinmäen rakennusoikeusselvityksen, jonka mukaan Torpparinmäen tonttien tonttitehokkuuksia ns. vaihettumisvyöhykkeillä korotetaan tontinomistajien hakemuksista.

Useiden tontinomistajien haettua kaavamuutoksia 2000-luvun alussa selvitettiin kaupunkisuunnitteluvirastossa, että alueelle on sijoitettavissa yleisesti käytössä olevat tonttitehokkuudet samalla kun alkuperäiset asuinrakennukset suojellaan.

Näiden periaatteiden mukaisesti on alueelle vahvistunut kolme asemakaavan muutosta: ns. Tuusulanväylän pohjoisosan ja ympäristön kaavamuutos nro 11125 vuonna 2003, Torpparinmäen itäosan kaavamuutos nro 11625 vuonna 2008 ja Torpparinmäen ns. viiden tontin kaavamuutos nro 11739 vuonna 2009.

Nyt käsillä oleva asemakaavan muutos on viimeinen em. periaatteiden mukainen kaavamuutos. Tämän kaavamuutoksen saatua lainvoiman tulee koko Torpparinmäen jälleenrakennuskauden alue suojelluksi ja kaavoitetuksi samoilla periaatteilla.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 24.10.2011.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kadut ja puistoalueet sekä tontin 35106/3 sekä monitoimitalon tontin 35108, joista viimeainittu on vuokrattu.

Muut tontit ovat yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Torpparinmäki kuului alun perin Tuomarinkylän kartanon maihin, mistä johtuen se on saanut nimensä. Alueen korkein kukkula on Torpparin-

puiston mäki, jonka pohjois- ja itärinteille rintamamiestaloasutus sijoittui II maailmansodan jälkeen.

Torpparinpuiston eteläpuolisilla alueilla järjestettiin vuonna 1981 Helsingin asuntomessut. Torpparinmäen korttelitalon tontti ja rakentamaton julkisille palveluille varattu tontti Ylätuvanpolun varressa kuuluvat asuntomessualueeseen.

Rakennettu ympäristö

Vanha Torpparinmäki on alun perin 1940–1950-lukujen vaihteessa rakentunut yhtenäinen rintamamiestaloalue. Alueella ovat alkuperäiset 1 ½-kerroksiset omakotitalot lähes kaikki säilyneet, mutta niiden lisäksi on suurille tonteille rakennettu uudempia pientaloja 1980–1990-luvuilla.

Kadut ovat kapeahkoja, eikä jalkakäytäviä useinkaan ole. Pihat ovat reheviä puustoltaan. Katurajalla on yleensä pensasaita. Katunäkymät ovat vaihtelevia, sillä katuverkko on luontevasti maastoon sovitettu. Torpparinpuisto on kaava-alueen korkein mäki, jota Viskaalintie ja Herastuomarintie kauniisti kiertävät. Alue on edustava esimerkki rakentamisajankohtansa pientaloalueista, vaikka alueelle on rakennettu omakotitaloja myös 1980–1990-luvuilla.

Torpparinmäen korttelitalo ja rakentamaton tontti 35106/3 kuuluvat 1980-luvuilla kaavoitettuihin kortteleihin. Korttelitalo on rakennettu vuonna 1987.

Palvelut

Kaava-alueen eteläreunassa on Torpparinmäen monitoimitalo, jossa on ala-asteen koulu (luokat 1–2) ja seurakuntasali, jossa on mm. koululaisten iltapäivätoimintaa. Tontilla 35106/3, Ylätuvanpolku 6, joka tällä kaavalla muuttuu osaksi Torpparinpuistoa, on lasten leikkitoimintaa. Alueen ainoa kaupallinen palvelupiste on ravintola Torppari keskellä kaava-aluetta Asestöröntien varrella. Välittömästi kaava-alueen eteläpuolella on suurehko päivittäistavaramyymälä K-market Haastemiehen tien varrella.

Liikenne

Torpparinmäen eteläreunalla sijaitsevat Kuusmiehenkaari ja Yhdyskunnantie ovat alueellisia kokoojakatuja, joiden kautta kaikki Torpparinmäen alueen ja muiden alueiden välinen liikenne kulkee. Kuusmiehenkaaren keskimääräinen liikennemäärä on noin 4 400 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Yhdyskunnantien keskimääräinen liikennemäärä on noin 8 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Torpparinmäentie ja Viskaalintie ovat Torpparinmäen paikallisia kokoojakatuja. Torpparinmäentien kes-

keskimääräinen liikennemäärä Viskaalintien liittymän eteläpuolella on noin 2 200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Viskaalintien liittymän pohjoispuolella noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Viskaalintien keskimääräinen liikennemäärä on noin 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Torpparinmäen tonttikatujen keskimääräiset liikennemäärät ovat 100–500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Torpparinmäen alueen itäpuolella oleva Tuusulanväylä on moottoritietasoinen pääväylä, jonka keskimääräinen liikennemäärä on Torpparinmäen kohdalla noin 78 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Torpparinmäkeen kulkevat bussilinjat 67 ja 67X sekä yölinja 620N. Yhdyskunnantie ja Kuusmiehenkaari ovat osa joukkoliikenteen runkolinjan Jokeri 2:n reittiä, joka aloittaa liikennöinnin lähivuosina.

Luonnonympäristö

Torpparinmäki sijaitsee Vantaanjokilaakson savitasangon reunalla pohjoispuoleltaan laajojen peltoaukeiden ympäröimänä. Tuusulanväylän laaja liikennealue reunustaa Torpparinmäkeä idässä ja etelässä.

Nykyiset vaihtelevan vehreät omakotitontit sijoittuvat Torpparinpuiston mäen loiville itä- ja pohjoisrinteille.

Alue on kasvulliselta luonteeltaan metsäaluetta, jolla on eri-ikäistä sekapuustoa, lehti- ja havupuita. Torpparinpuistossa kasvaa myös pähkinäpensaita ja luoteisosassa tammia. Puusto on paikoin järeää ja ikääntynyttä ja maanpinta kulunutta.

Torpparinpuistossa on kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan kaksi arvokasta luontokohdetta: kasvillisuuskohde (arvoluokka I) Torpparinpuiston luoteisosa (13/93) sekä arvokas linnustokohde (arvoluokka III) Torpparinpuisto (119/99).

Suojelukohteet

Alkuperäiset rintamamiestalot ovat alueen suojeltavat rakennukset. Lisäksi alueella on arvokasta kasvillisuutta.

Alkuperäinen Torpparinmäen omakotialue on yleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Kaava-alueella on säilynyt yhteensä 78 alkuperäistä omakotitaloa 1940–50-lukujen vaihteesta. Nämä rakennukset ovat lautaverhottuja

puutaloja sekä muutama rapattu kivitalo. Tarkasta asemakaavasta huolimatta on alueelta purettu 6 alkuperäistä omakotitaloa, sillä ennen vuoden 2000 maankäyttö- ja rakennuslakia purkaminen oli mahdollista ilman lupaa tai ilmoitusta, eikä kaavassa ollut suojelumääräyksiä.

Torpparipuistossa on kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan kaksi arvokasta luontokohdetta: kasvillisuuskohde (arvoluokka I) Torpparipuiston luoteisosa (13/93) sekä linnustokohde (arvoluokka III) Torpparipuisto (119/99).

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen tonteilla on olemassa oleva yhdyskuntatekniikan verkosto, jota voidaan laajentaa.

Maaperä

Olemassa oleva asutus sijoittuu Torpparipuiston mäelle ja sen rinteille. Maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +17,4...+30.

Saatavilla olevien tietojen mukaan alueen maaperä Torpparipuiston alueella sekä alueen lounaisosassa on moreenia, jossa maakerroksen paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on yli 1 metri. Muutoin alueen maaperä on savea tai savi/moreenia, joissa savikerroksen arvioitu paksuus vaihtelee 1–20 metriä.

Ympäristöhäiriöt

Tuusulanväylällä on liikennettä 68 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Vanhalla Tuusulantiellä 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alue on kaakkoisosaltaan Tuusulanväylän ja Vanhan Tuusulantien melualueella. Myös Viskaalintien 55 dB:n melualue ulottuu kadun vieressä sijaitseville tonteille. Tuusulanväylälle on rakennettu meluesteitä, jotka suojaavat aluetta melko hyvin moottoriajoneuvoliikenteen melulta. Tuomarinkylänpolun alikulkusillalta kuitenkin puuttuu melukaide, ja alueen pohjoisosan vanha meluaita on liian matala ja huonokuntoinen.

Tuusulanväylän moottoriajoneuvoliikenteen päästöt heikentävät alueen ilmanlaatua.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen alkuperäisten asuinrakennuksen suojelu ja täydennysrakentamisen aikaisempaa tarkempien

rakennusalojen määrittely samalla kun rakennusoikeudet korotetaan tonttitehokkuudesta $e = 0,18$ vastaamaan pientaloalueilla yleisesti käytössä olevia tonttitehokkuuksia. Lisäksi on selvitetty uusien pientalojen sijoittamista kahdelle rakentamattomalle yleisten rakennusten tontille sekä kolmelle muulle rakentamattomalle alueelle.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Torpparinmäen vanha osa on arvokas jälleenrakennuskauden pientaloalue, jossa alkuperäiset omakotitalot ja ympäristö suojellaan.

Alueen reunamilla on kolme kadun varressa sijaitsevaa rakentamatonta aluetta, joille on perusteltua osoittaa ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista samoilla kaavamääräyksillä kuin muuallekin.

Mitoitus Muutosalueen pinta-ala on 209 296 m².

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaava-alueen eteläkulmaan Viskaalintien ja Lainkaarentien väliin on osoitettu uusi asuinkortteli 35172. Tällä paikalla olevalla puistolla ei ole todettu olevan luonto- tai virkistysarvoja. Lisäksi puisto on nykyisin Tuusulanväylän melualue, jossa melua on 60...70 dB. Sen sijaan alueen läpi kulkeva polku on suora jalankulkuyhteys Torpparinmäen korttelitalon kokoontumistiloille Käräjätuvantie 3 (korttelissa 35108) ja siellä sijaitseville ala-asteen koululuokille sekä Viskaalintien bussipysäkillä. Tämä yhteys on edelleen tarpeellinen. Em. perustein muutetaan puiston eteläosa uudeksi asuinkortteliksi 35172 ja pohjoisosa uudeksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Katuun sisältyy myös tila olemassa olevaa muuntamoa varten. Jotta uusi asuinkortteli olisi riittävästi suojattu liikennemelulta, on lähinnä Tuusulanväylää oleva rakennusrivistö Lainkaarentien varressa rakennettava yhtenäisenä, harjakorkeudeltaan vähintään 7 m korkeana tai rakennukset on liitettävä toisiinsa vähintään 5 m korkealla melua estävällä aidalla tai talousrakennuksella.

Alueen luoteiskulmassa Herastuomarintien ja Torpparinmäentien varressa on myös puistonosat, joilla ei ole virkistyskäyttöä. Näille alueille osoitetaan ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista. Herastuomarintien varteen osoitetaan yksi pieni omakotitontti (35170/1) ja Torpparinmäentien varteen omakotitalojen ryhmä (35169/24), jossa kerrosalaa

on yhteensä 900 k-m² merkinnällä (AO) ja pääsääntöisesti samoin kaavamääräyksin kuin olemassa olevat omakotitontit.

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)

Torpparinmäen rintamamiestalot ja muut jälleenrakennuskauden talot vehreine pihapiireineen ovat alueen suurin arvo, jota kaavamuutoksella suojellaan.

Olemassa olevat tontit on merkitty erillispientalojen korttelialueiksi, joilla ympäristö säilytetään. Alueella on yhteensä 79 jälleenrakennuskauden asuintaltoa, jotka on kahta lukuun ottamatta merkitty suojelumerkinnällä sr-2. Merkintä sr-2 tarkoittaa, että rakennus on kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat rakennuksen ominaispiirteitä. Korjaus-, lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, vesikatto ja rakenteet tulee kunnostaa alkuperäisen rakennustavan mukaisesti.

Maastokäynneillä on todettu, että kahta rakennusta on muutettu lisärakentein niin paljon, että suojeluarvot ovat hämärtyneet. Joten kaava-alueella on yhteensä 77 suojelutaltoa.

Voimassa olevan asemakaavan (vuodelta 1981) mukaan tyypilliselle torpparinmäkeläistontille, joka on noin 1 400–1 500 m², saa rakentaa kolme asuntoa määräyksen 1/700 mukaisesti eli tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan alkavaa 700 m² kohti. Tämä määräys säilyy edelleen.

Useimmilla tonteilla suojelutalo sijaitsee kadun varressa, jolloin uudet rakennusalat on voitu osoittaa tontin takaosaan. Joissakin kortteleissa, mm. kortteleissa 35175 Lainlukijantien varressa ja korttelissa 35182 Sihteerintien varressa suojelutalot sijaitsevat keskellä tonttia. Rakennusalat uusille taloille on silloin osoitettava suojelutalon molemmin puolin. Kadun varteen se on silloin merkitty pääty kadulle päin, sillä suojelutalon näkymistä kadulle on pidetty tällöin olennaisena.

Tonttien etualoille on myös merkitty puin ja pensain istutettavia tai säilytettäviä alueen osia, jotta tonttien vehreys säilyisi.

Asuinliikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s)

Alueen keskellä Aessorintien ja Lainlukijantien kulmauksessa oleva asuinliikerakennus koostuu 1-kerroksisesta ravintolatilasta, joka on en-

تين Elannon myymälä, ja 2-kerroksisesta rapatusta asuinkerrostalosta ja niitä yhdistävästä 1-kerroksisesta rakennusosasta, jossa on pylväiköinen kuisti.

Rakennus on kaavassa merkitty suojelumerkinnällä sr-2. Rakennusoikeus pysyy nykyisenä pienin pyörityksin.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

YL/s-merkinnällä on kaavamuutoksessa merkitty voimassa olevan asemakaavan tapaan Torpparinmäen korttelitalo, joka on monitoimitalo sisältäen mm. ala-asteen luokkatiloja, seurakuntasalin ja muita kokous-tiloja sekä liiketiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa liiketiloja enintään 20 prosenttia kerrosalasta.

Korttelia on kaavamuutoksessa laajennettu pohjoiseen päin, jotta se sisältäisi olemassa olevan koulun tilapäisrakennuksen, joka on rakennettu korttelin ja Torpparinpuiston rajalle.

Puisto (VP)

Ylätuvanpolun varrella olevan rakentamattoman yleisen rakennuksen tontin 35106/3 alue muutetaan Torpparinpuiston osaksi. Tällä kohdalla oli vuonna 1981 Helsingin asuntomessujen portti. Alue on siitä lähtien toiminut kokoontumispaikkana Torpparinpuiston eteläpäässä.

Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s)

Kaavaehdotus sisältää vain sen Torpparinpuiston osan, jossa tapahtuu muutoksia eli poistetun voimajohdon ja rakentamattoman jalankulkureitin kohta korttelitalon pohjoispuolella. Alue on puistometsää.

Torpparinpuistoa kokonaisuudessaan ei voitu ottaa mukaan tähän kaavamuutokseen, koska puiston keskiosassa on I maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita, joiden inventointityö on vaativa eikä ollut mahdollista laatia tämän kaavamuutoksen aikataulussa.

Suojaviheralue (EV)

Tuusulanväylän ja Lainkaarentien välinen alue on edelleen osoitettu suojaviheralueeksi. Alueen kulmassa kasvava suuri mänty on asukasmielipiteiden perusteella merkitty suojeltavaksi puuksi.

Liikenne

Herastuomarintien länsipään kääntöpaikka-aluetta laajennetaan. Viskaalintien ja Lainkaarentien kulmaan suunnitellun uuden erillispientalo-

jen korttelialueen pohjoisreunalle rakennetaan uusi jalankulku- ja polkupyörätie. Muilta osin asemakaava-alueen liikenneolosuhteet säilyvät ennallaan.

Suojelukohteet

Rakennussuojelukohteet on määritelty asiantuntijavoimin yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Kaikki rakennukset on useiden maastokäyntien ja tarkastelujen avulla käyty läpi ja näin saadun tiedon perusteella on määritelty kaavan suojelumerkinnot. Alueen 78 alkuperäisestä asuinrakennuksesta 76 on merkitty suojeltaviksi sr-2-merkinnällä. Kahden taloa on muutettu niin paljon, että ne ovat jo menettäneet suojeluarvonsa.

Arvokkaat luontokohteet on otettu kaavan valmistelussa huomioon.

Ympäristöhäiriöt

Tehtyjen melulaskelmien mukaan ennustetilanteessa päivän 55–60 dB melualue ulottuu Tuusulanväylän meluesteistä 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 meluesteet toteutetaan. Tuomarinkylänpolun alikulkusillan puuttuva melukaide toteutettaneen samalla kun Tuusulanväylälle rakennetaan Jokeri 2:n vaihtoyhteyksiin liittyvät bussipysäkkirampit Yhdyskunnantien sillan kohdalle. Torpparimäen pohjoisosan vanhan matalan meluidan korvaava korkea meluaita sisältyy tiesuunnitelmaan ja pääväylien meluesteiden toteuttamisohjelmiin.

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Korttelin 35170 toteuttaminen vaatii vesihuoltoverkoston lisärakentamista Herastuomarintiellä. Korttelin 35172 rakentaminen edellyttää olemassa olevien kaapelien siirtämistä Viskaalinpolulle.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä jakautuu moreeni- ja savialueisiin. Rakennukset perustetaan savialueella tukipaaluin kantavan kerroksen varaan, kitkamaa-alueella maanvaraisesti.

Alueella ei ole ollut sellaista toimintaa, josta olisi aiheutunut maaperän pilaantuneisuutta.

Nimistö Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 16.11.2011 esittää alueelle suunnitellun uuden jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun nimeksi Viskaalinpolku - Fiskalsstigen. Nimistötoimikunnan perusteluna on alueen olemassa oleva lakiaiheinen nimistö.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteuduttua alkuperäiset torpparinmäkeläistalot säilyvät eikä niitä enää saa purkaa. Uudet täydennysrakennukset tulevat olemaan alueelle aikaisempaa paremmin sopivia 1 ¾-kerroksisia omakotitaloja. Yksikerroksisia taloja ei enää sallita.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan mahdollistaman uuden asuinrakentamisen arvioidaan synnyttävän henkilöautoliikennettä Torpparinmäen katuverkkoon yhteensä noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tämä liikennemäärä jakautuu tasaisesti alueen katuverkkoon kuitenkin siten, että Viskaalintien liikennemäärä paikallisena kokoojakatuna kasvaa eniten. Pääosin yksityisestä maanomistuksesta johtuen uusia asuntoja rakennetaan hitaalla aikataululla, joten liikenteen lisäys toteutuu vähitellen.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikka olemassa olevien omakotitonttien tonttitehokkuus nousee $e = 0,18$:sta $e = 0,25$ ja yhdessä korttelissa $e = 0,30$:een, säilyy tonteilla vihreää kasvullista maanpintaa, koska kaavan mukaan enintään 70 % kerrosalasta saa rakentaa pohjakerrokseen ja tonteilla tulee istuttaa tai säilyttää vähintään yksi hedelmäpuu tontin 100 m^2 kohti.

Asemakaavan muutoksen toteutumisella saattaa olla vaikutusta Torpparipuiston luoteisosan hyvin arvokkaaseen kasvillisuuskohteeseen.

Kaavanmukainen täydennysrakentaminen sijoittuu arvokkaan lintualueen (Torpparipuisto 119/99, arvoluokka III) alueelle. Kaava pienentää kohdetta jossain määrin ja lisää kohteeseen kohdistuvaa kulutuspainetta. Torpparipuiston luoteisosa, joka muodostaa tärkeän viheryhteyden pohjoiseen Helsingipuiston suuntaan, kaventuu puoleen. Puiston virkistysarvo vähenee näiltä osin, mutta viheryhteys säilyy riittävänä.

Viskaalintien varren pieni Lainkaarenpuistikko sijaitsee näkyvällä paikalla Torpparimäkeen eteläsuunnasta saavuttaessa. Puiston rakentaminen asuinalueeksi muuttaa paikallisesti maisemaa rakennetumpaan suuntaan.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa vesihuollon rakentamisesta 80 000 euroa ja kääntöpäikan ja kevyen liikenteen väylän rakentamisesta 70 000 euroa sekä korttelin 35172 alueella sijaitsevien kaapeleiden siirrosta 10 000 euroa.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Lisäksi neljä alueen tontin omistajaa on hakenut asemakaavan muutosta. Hakemukset koskevat tontteja 35176/14 (saapunut 19.3.2007), 35171/1 (saapunut 4.12.2007), 35171/3 (saapunut 6.6.2008) ja 35174/4 (saapunut 19.9.2008).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 25.1.2010).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2009–11 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 2.2.2010 Torpparinmäen korttelitalossa.

Alustava asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Paloheinän kirjastos-
sa 6.–22.6.2011. Alustavaa luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 8.6.2011 Torpparinmäen korttelitalossa.

Aluerajaus muuttui, kun selvisi, että Torpparinpuiston rinteillä on arvo-
kasta kasvillisuutta ja linnoituslaitteita, jotka vaativat tarkemman selvi-
tyksen sekä mahdollisesti suojelun. Tämän vuoksi suurin osa Torppa-
rinpuistoa rajattiin pois kaavamuutosalueesta. Samalla liitettiin kaava-
alueeseen Herastuomarintien ja Torpparinmäentien välinen puistoalu-
een osa. Asiasta lähetettiin asianosaisille 4.10.2011 muutettu osallis-
tumis- ja arviointisuunnitelma.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ja muutettu osallis-
tumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitus-
taululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Paloheinän kirjastossa
18.10.–4.11.2011. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin
20.10.2011 Torpparinmäen korttelitalossa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyö-
tä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston katu- ja
puisto-osaston, kaupunginmuseon sekä rakennusvalvontaviraston
kanssa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Rakentamattomien Y-tonttien 35106/3 ja 35107/2
muuttaminen asumiseen

Tontti 35106/3 Ylätuvantien varressa on rakennettu leikkialueeksi ja
sen muuttaminen asuntotontiksi aiheutti jo kaavatyön alussa paljon
asukasvastustusta. Tontti merkittiin puistoksi. Tontin rakennusoikeus
on voimassa olevan kaavan mukaan 650 k-m².

Toinen julkisille palveluille varattu rakentamaton tontti 35107/2 jouduttiin jättämään kaavahankkeesta pois, koska liikenne sille on mahdollista vain puistoon vievän vain 5 m leveän jalankulkuraitin Ylätuvanpolun kautta. Ylätuvanpolulla on paljon polkupyöräilyä ym. kevyttä liikennettä. Tontti on tarkoituksenmukaista liittää naapuritonttiin myöhemmin laadittavassa asemakaavan muutoksessa. Tontin rakennusoikeus on voimassa olevan kaavan mukaan 220 k-m².

Herastuomarintien eteläpuoliset uudet omakotitontit

Alustavassa asemakaavaluonnoksessa kesäkuussa 2011 esitettiin Herastuomarintien eteläpuolelle 10 omakotitonttia kahteen riviin. Alueen asukkaat esittivät, ettei alueelle voi rakentaa, koska siellä on arvokkaita kasveja, nuokkuhelmikkää ja metsälehmus. Elokuussa 2011 järjestettiin maastokäynti yhdessä luontoasiantuntijoiden eli ympäristökeskuksen ympäristötarkastajan, rakennusviraston puisto- ja katusuunnittelijan sekä liikennesuunnittelijan ja asemakaavoittajan kanssa. Maastokäynnillä todettiin, että nuokkuhelmikka on erittäin yleinen heinäkasvi Suomessa, mutta metsälehmus on harvinainen. Metsälehmus mitattiin paikalleen ja merkittiin kaavaan suojeltuna puuna. Ko. puu kasvaa keskeellä Herastuomarintien kääntöpaikkaa. Kääntöpaikka muotoiltiin siten, että metsälehmus ei vaurioidu autoliikenteen vuoksi.

Maastokäynnillä luontoasiantuntijat löysivät Herastuomarintien eteläpuolelta rinteestä pähkinäpensaita. Niinpä he ehdottivat, että kadun varteen osoitetaan vain yksi rivi omakotitontteja. Lisäksi Herastuomarintien ja Torpparinmäentien väliselle alueelle merkitään omakotitontti. Em. alueelta ei löydetty harvinaisia kasveja, vaan alue on nokkosten ja pajujen valtaama.

Vasta marraskuussa 2011 ilmeni, että Torpparinpuistossa on kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan kaksi arvokasta luontokohdetta: kasvillisuuskohde (arvoluokka I) Torpparinpuiston luoteisosa (13/93) sekä linnustokohde (arvoluokka III) Torpparinpuisto (119/99).

Luonnonsuojelusta johtuen Herastuomarintien eteläpuoliset viisi uutta omakotitonttia rajattiin entistä tarkemmin vain 20 metriä leveiksi.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 49 mielipidettä, joista 31 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, 9 alustavaa asemakaavan muutosluonnosta ja 9 ase-

makaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saaduissa mielipiteissä vastustettiin Viskaalintien ja Lainkaarentien kulmassa sijaitsevan alueen ja Herastuomarintien eteläpuolisen alueen muuttamista asumiseen sekä puistoksi rakennetun yleisen rakennuksen tontin 35106/3 (Ylätuvanpolku 4) muuttamista asuntotontiksi. Lisäksi useat mielipiteet kohdistuivat yksittäisten omakotitonttien rakennusalojen sijaintiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että tontti 35106/3 on muutettu Torpparinpuiston osaksi ja Viskaalintien varteen lisätty alueen osia, joilla säilytetään tai istutetaan puita. Lisäksi Herastuomarintien eteläpuoliset viisi uutta omakotitonttia on kavennettu 20 metriä leveiksi ja tontit on rajattava puistoon päin pensasaidalla.

Muistutus, kirje ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 27.1.–27.2.2012.

Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus. Lisäksi on saapunut yksi ehdotusta koskeva kirje. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa pelastuslautakunta, kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta sekä Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy.

Muistutus koski tontin 35182/11 sisäänajon paikkaa ja tontilla olevan rakennuksen kuntoa ja suojelumerkintää.

Muistuttajan kanssa on neuvoteltu useaan kertaan ja muistutus on otettu huomioon asemakaavan muutoksessa.

Lausunnoissa esitettiin, että Herastuomarintien eteläpäähän ehdotetusta viidestä uudesta omakotitontista neljä on poistettava, koska ne sijoittuvat Torpparinpuiston arvokkaan kasvillisuus- ja kasvistokohteen alueelle. Tuusulanväylän melualueelle sijoittuvat uudet asunnot eivät saa avautua Lainkaarentien puolelle liian suuren melun vuoksi.

Uutta jalankulku-pyörätietä Viskaalinpolkua pidettiin tarpeettomana ja suojeltavan puiston määräkseen kaivattiin lisämääreitä. Viskaalinpolun eteläpuolella oleva kaapeli esitettiin siirrettäväksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.9.2012, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen ja muistutuksen johdosta seuraavasti:

- tontin 35182/11 luoteiskulmassa on pensasaitamerkintää lyhennetty 3 metriä ajoaukon aikaansaamiseksi.
- ehdotetut uudet tontit 35170/4, 5, 6 ja 7 on rajattu pois asemakaavan muutoksesta. Muutoksen johdosta alueen rakennusoikeus pienenee 680 k-m².
- on lisätty määräys, jonka mukaan asunnoissa ei saa olla ikkunoita eikä parvekkeita pelkästään Lainkaarenkaaren tien puolella.
- lähivirkistysalueelle, jolla ympäristö säilytetään (VL/s) on lisätty seuraava tarkennus: Alueen kasvillisuus tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys ja kasvillisuuden arvot säilyvät.
- selostuksen kohtaan Yhdyskuntatekninen huolto on lisätty lause: Korttelin 35172 rakentaminen edellyttää olemassa olevien kaapelien siirtämistä Viskaalinpolulle.
- selostuksen kohtaan Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset on lisätty kaupungille aiheutuviin kustannuksiin, että korttelin 35172 alueella sijaitsevien kaapeleiden siirrosta aiheutuu 10 000 euron kustannus.
- selostuksen liitekarttaan Energiahuolto ja tietoliikenne on lisätty uusi kaapeli Viskaalinpolulle.

Muut muutokset

- tontin 35171/2 kolmea rakennusala on muutettu tontin omistajien toivomusten mukaisesti.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

7

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 13.12.2011, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.9.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 25.9.2012

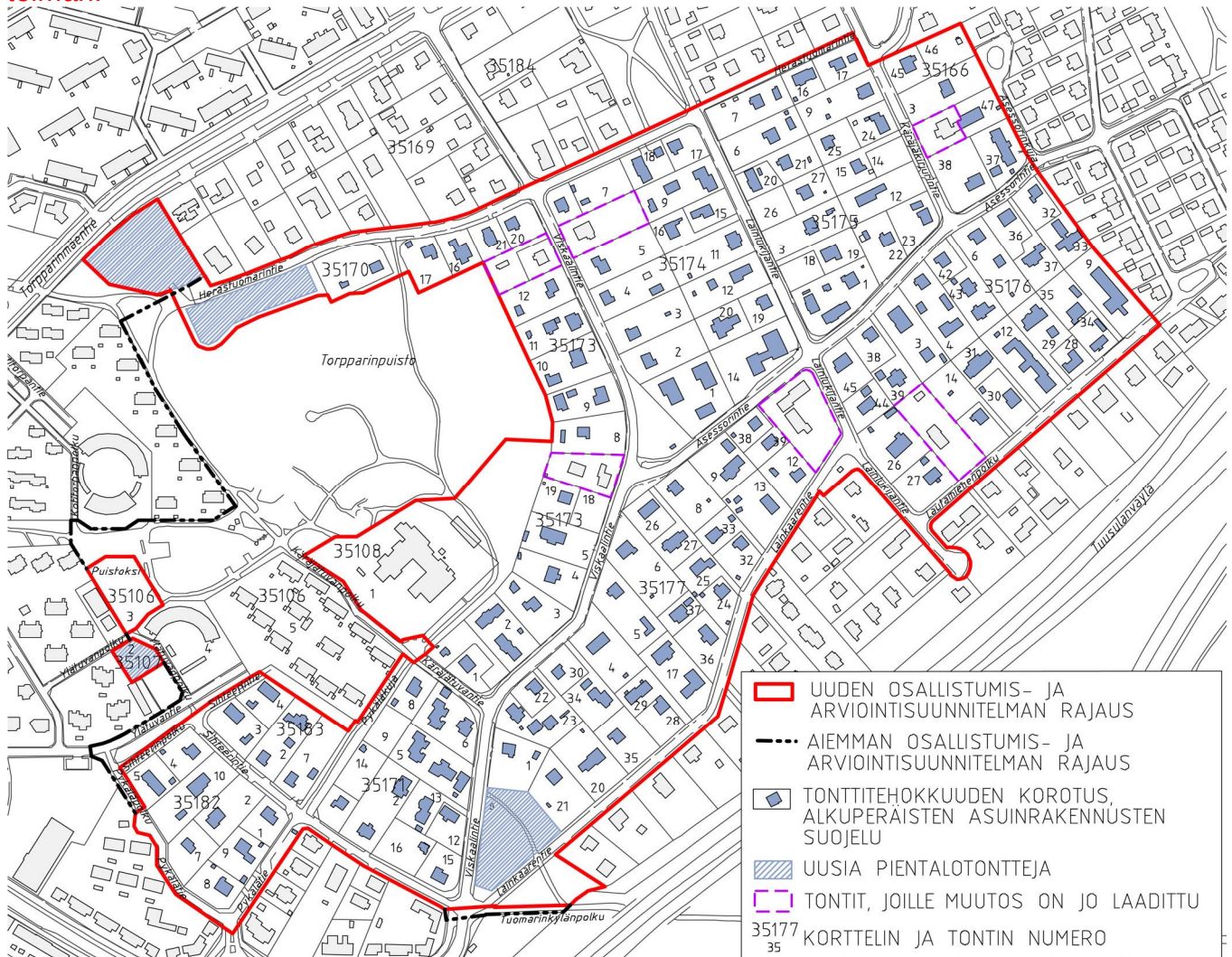
Olavi Veltheim



4.10.2011

TORPPARINMÄEN KESKIOSA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Huom! Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 25.1.2010 päivätyn suunnitelman.



Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluvat Torpparinmäen keskiosan pientalotontit eli korttelin 35106 tontti 3, korttelin 35107 tontti 2, kortteli 35108, osa korttelin 35166 tonteista, korttelit 35170–35171, osa korttelien 35173–35174 tonteista, kortteli 35175, osa korttelien 35176–35177 tonteista, korttelit 35182–35183 sekä osa Torpparinpuistoa oheisen kartan mukaisesti. Tontit sijaitsevat Aseessorintien, Aseessorinkujan, Herastuomarintien, Käräjäkirjurintien ja Käräjäkirjurinkujan, Käräjätuvantien, Käräjätuvanpolun, Lainkaarentien, Lainlukijantien, Lautamiehenpolun, Pykälätien, Pykäläkujan, Pykäläpolun, Sihteerintien, Sihteerinpolun, Viskaalintien, Ylätuvantien ja Ylätuvanpolun varrella.





Suunnittelualueen muuttunut raja

Suunnittelualueesta on laadittu aiempi osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.1.2010. Suunnittelutyössä on tehty yhteistyötä luontoasiantuntijoiden kanssa ja on käynyt ilmi, että Torpparinpuiston rinteillä on arvokasta kasvillisuutta ja linnoituslaitteita, jotka vaativat tarkemman selvityksen sekä mahdollisesti suojelun. Tämän vuoksi suurin osa Torpparinpuistoa on rajattu pois tästä kaavamuutoksesta. Sen sijaan arvokasta kasvillisuutta ei ole havaittu Herastuomarintien ja Torpparinmäentien välisellä puistoalueen osalla. Uusia pientalotontteja tutkitaan ko. paikkaan.

Nykytilanne

Torpparinmäki on alun perin 1940–1950-lukujen vaihteessa rakentunut yhtenäinen omakotitaloalue. Alueella ovat alkuperäiset 1½-kerroksiset omakotitalot lähes kaikki säilyneet, mutta niiden lisäksi on suurille tonteille rakennettu uudempia pientaloja 1980–1990-luvuilla.

Torpparinmäen korttelitalon tontti sekä pientalotontit ja rakentamattomat julkisille palveluille varatut tontit Ylätuvantien ja Ylätuvankujan varressa kuuluvat myös suunnittelualueeseen. Em. tonteilla olevat rakennukset on rakennettu 1980-luvulla.

Torpparinpuisto on alueen korkein kukkula, jonka rinteille rintamamiestaloasutus on aikoinaan sijoittunut.

Mitä alueelle suunnitellaan

Muutoksen tavoitteena on alueen alkupe-
räisten asuinrakennuksen suojelu ja täy-
dennysrakentamisen aikaisempaa tar-
kempien rakennusalojen määrittely sa-
malla kun rakennusoikeudet korotetaan

tonttitehokkuudesta $e = 0,18$ vastaamaan pientaloalueilla yleisesti käytössä olevia tonttitehokkuuksia.

Asemakaavaluonnoksessa rakentamaton yleisen rakennuksen tontti 35106/3 (Ylätuvapolku 6) muutetaan nykytilanteen mukaisesti puistoksi. Torpparinmäen omakotitonttien tonttitehokkuudeksi osoitetaan $e = 0,25$. Eteläisimpään kortteliin 35182 osoitetaan tonttitehokkuudeksi $e = 0,30$. Uusia pientaloja osoitetaan rakentamattomalle yleisten rakennusten tontille 35107/2 (Ylätuvapolku 3), Lainkaarentien ja Viskaalintien kulmauksen puistoon sekä Herastuomarintien ja Torpparinmäentien varrelle.

Aloitteet

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Lisäksi kolmen tontin omistajat ovat hakeneet kaavamuutosta tonteilleen.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kadut ja puistoalueet sekä tontit 35106/3, tontin 35107/2 sekä korttelitalon tontin 35108/1.

Muut tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Vanhan Torpparinmäen alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1981. Voimassa olevassa asemakaavassa omakotitonteille (AO) saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan alkavaa 700 m² kohti. Tonttitehokkuus on $e = 0,18$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 1½. Lisäksi kaavassa on yksityiskohtaisia määräyksiä koskien rakennusten ulkomuotoa. Kaavan tavoitteena on ollut





alkuperäisen jälleenrakennuskauden omakotialueen säilyttäminen.

Suunnittelualueen eteläosassa ovat voimassa vuosina 1980, 1981 ja 1989 vahvistuneet asemakaavat, joiden mukaan on rakennettu Torpparinmäen monitoimitalo ja sen eteläpuoliset pientalokorttelit Ylätuvantien ja Ylätuvankujan varsilla.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi ja lisäksi Torpparinmäen vanha osa on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 25.3.1999 hyväksynyt Torpparinmäen rakennusoikeusselvityksen, jonka mukaan Torpparinmäen tonttien tonttitehokkuuksia ns. vaihettumisvyöhykkeillä korotetaan tontinomistajien hakemuksista.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia maisemaan, kaupunkikuvaan, liikenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen kaavan valmistelun yhteydessä.

Suunnittelun edetessä selvitetään muut mahdollisesti esille tulevat vaikutukset.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Asemakaavan muutosluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 18.10.–4.11.2011:

- Paloheinän kirjastossa, Paloheinäntie 22

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt!").

Keskustelutilaisuus on 20.10.2011 klo 18–20 **Torpparinmäen korttelitalossa**, Käräjätuvantie 3. Kaavan valmistelija on paikalla tavattavissa klo 17 lähtien sekä kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle joulukuussa 2011.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisien lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä alkuvuodesta 2013.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat
- taloyhtiöt, kiinteistöyhtiöt, yritykset ja yhteisöt ja niiden asiakkaat, Paloheinän - Torpparinmäen kaupungin-osayhdistys ry., Torpparinmäen Omakotiyhdistys ry., Helsingin Yrittäjät ry., Pakila-seura ry., Pakilan Kiinteistönomistajainyhdistys ry., Pakilan Omakotiyhdistys ry., Helsingin seurakuntayhtymä.
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, rakennusviraston





4.10.2011

katu- ja puisto-osasto, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, ympäristökeskus, opetusvirasto, rakennusvalvontavirasto, sosiaalivirasto sekä Helsingin Energia

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY Vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata internetin Suunnitelmat kartalla -palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- Helsingin Uutiset -lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin kaupungin virallisissa tiedotuslehdissä (Helsingin Sanomat, HBL, Metro-lehti) sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 4.11.2011** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099
HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Päivi Sarmaja
puhelin 310 37279

diplomi-insinööri Kari Tenkanen
puhelin 310 37132



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	05.09.2012
Kaavan nimi	35.kaupunginosa, Torpparinmäen keskiosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	13.12.2011
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.01.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112093
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	20,9296	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	20,9296

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	20,9296	100,0	41333	0,20	0,0000	12200
A yhteensä	15,4566	73,9	39333	0,25	0,7550	12450
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7713	3,7	2000	0,26	-0,1340	-250
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6778	3,2			-0,6815	
R yhteensä						
L yhteensä	3,8788	18,5			0,0605	
E yhteensä	0,1451	0,7			0,0000	
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 [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä	76	9258		

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	20,9296	100,0	41333	0,20	0,0000	12200
A yhteensä	15,4566	73,9	39333	0,25	0,7550	12450
AO	0,5943	3,8	1770	0,30	-13,9052	-24618
AL/s	0,2021	1,3	505	0,25	0,2021	505
ALK					-0,2021	-495
AO/s	14,6602	94,8	37058	0,25	14,6602	37058
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7713	3,7	2000	0,26	-0,1340	-250
Y					-0,9053	
YL	0,7713	100,0	2000	0,26	0,7713	-250
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6778	3,2			-0,6815	
VP	0,1673	24,7			-1,1920	
VL/s	0,5105	75,3			0,5105	
R yhteensä						
L yhteensä	3,8788	18,5			0,0605	
Kadut	3,7388	96,4			0,0175	
Kev.liik.kadut	0,1400	3,6			0,0430	
E yhteensä	0,1451	0,7			0,0000	
EV	0,1451	100,0			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

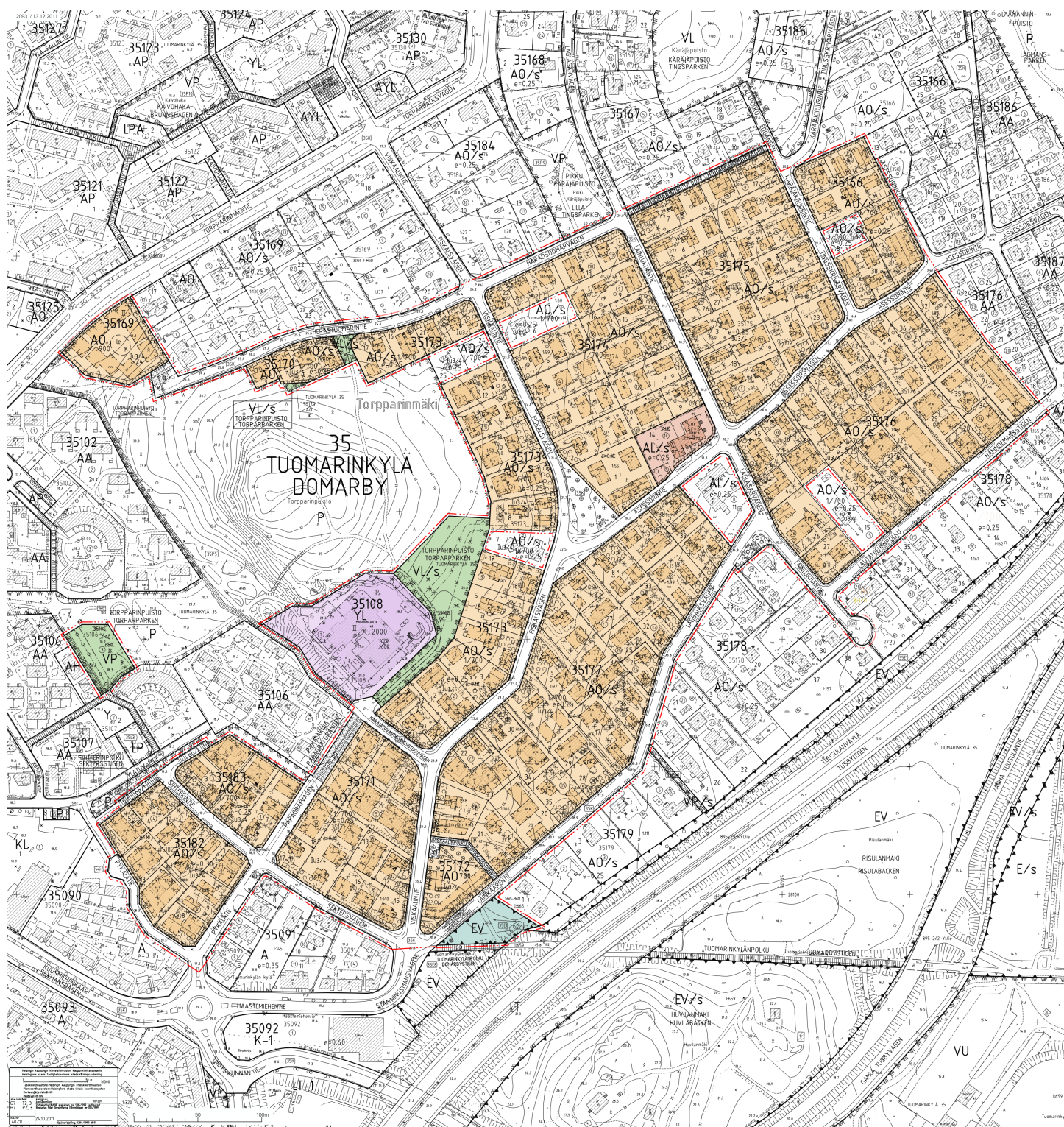
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	76	9258		
Asemakaava	76	9258		



ILMAKUVA
Kaava-alueen nro 12093 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/läntinen toimisto





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A0

Erillispientalojen korttelialue. Rakennuksissa saa olla korkeintaan kaksi asuntoa. Autosuojat on sijoitettava rakennuksiin.

A0/s

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksissa saa olla korkeintaan kaksi asuntoa.

AL/s

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korttelialueella saa käyttää korkeintaan puolet kerrosalasta asuntotarkoitukseen.

YL

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa liiketiloja enintään 20 prosenttia kerrosalasta.



Puisto.



Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen kasvillisuus tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys ja kasvillisuuden arvot säilyvät.

EV

Suojaviheralue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus. Byggnader får inrymma högst två bostäder. Bilgaragen ska placeras i byggnader.

Kvartersområde för fristående småhus, där miljön bevaras. Byggnader får inrymma högst två bostäder.

Kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader, där miljön bevaras. På kvartersområdet får högst hälften av våningsytan utnyttjas för bostadsändamål.

Kvartersområde för byggnader för allmän närservice. På kvartersområdet får placeras affärsutrymmen högst 20 procent av våningsytan.

Park.

Område för närrekreation, där miljön bevaras. Områdets växtlighet bör vårdas så, att den förblir livskraftig och vid behov förnyas så, att dess betydelse för landskapet och växtlighetens värden bibehålls.

Skyddsgrönområde.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

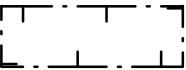
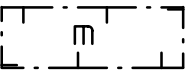
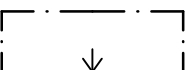
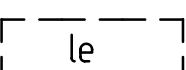
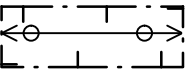
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

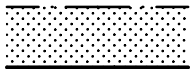
Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

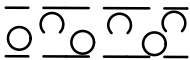
Nummer på riktgivande tomt.

VISKAALINTIE	Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, park eller annat allmänt område.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadradmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
IU3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
1/700	Merkintä osoittaa, että tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan alkavaa 700 m ² kohti. Kuitenkin, jos tontin pinta-ala on 600-699 m ² , saa rakentaa kaksi asuntoa.	Beteckningen anger att på tomt får byggas en bostad per varje begynnande 700 m ² av tomtarealen. Dock, om tomtarealen är 600-699 m ² , får byggas två bostäder.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkosienien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggandens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 32 dBA mot denna sida av byggnadsytan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän tai palvelutilan.	Byggnadsyta, där butik eller serviceutrymme får placeras.
	Talous- ja autosuojarakennuksen rakennusala.	Byggnadsyta för ekonomi- och garagebyggnad.
	Rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava pääosin kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan, som byggnaden huvudsakligen ska tangera.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande för lek- och utevistelse reserverad del av område.
	Merkinnän osoittamalla rakennusosalalla tulee olla yhtenäinen harjakorkeudeltaan vähintään 7 m korkea rakennus tai rakennukset on liitettävä toisiinsa vähintään 5 m korkealla melua estävällä aidalla tai talousrakennuksella.	På den byggnadsyta beteckningen anger ska det finnas en enhetlig minst 7 m hög byggnad eller byggnaderna förenas med varandra med ett minst 5 m högt staket eller ekonomibyggnad vilka fungerar som bullerskydd.



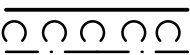
Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



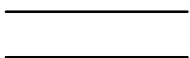
Ohjeellinen puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Riktgivande del av område, där träd och buskar ska planteras.



Istutettava pensasaita.

Buskhäck som ska planteras.



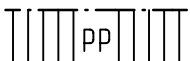
Katu.

Gata.



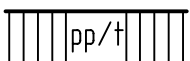
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.



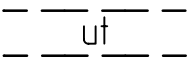
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu-alueen osa.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av gata.



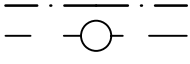
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där trafik till tomten är tillåten.



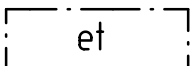
Ohjeellinen ulkoilutie.

Riktgivande friluftsväg.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



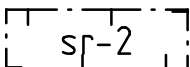
Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

För samhällsteknisk service reserverad del av område.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns, där in- och utfart är förbjuden.



Kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat rakennuksen ominaispiirteitä.

Stadsbildsmässigt och historiskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och där får inte heller utföras sådana reparations-, tillbyggnads- eller ändringsarbeten, som försvagar byggnadens stadsbildsmässiga eller historiska värde eller förändrar byggnadens arkitektoniska särdrag.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värein säilyttäminen.

Bevarande av byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar, fasader, vattentak, fönster, ytterdörrar samt till dessa hörande detaljer, för reparationsarbeten.

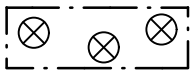
Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Ifall ursprungliga byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska det ske i enlighet med det ursprungliga utförandet.

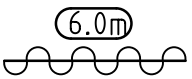


Suojeltava puu.

Träd som bevaras.



Puistomainen alueen osa, jolla puut ja pensaat on säilytettävä ja hoidettava elinvoimaisina ja tarvittaessa uudistettava siten, että niiden merkitys ympäristölle säilyy.



Alueelle on rakennettava melusuojaus. Merkintä osoittaa suojauksen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen korkeuden. Melusuojaus on toteutettava kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen.

Korttelialueilla:

- uudisrakennukset on suunniteltava siten, että ne muodon, materiaalien, värien ja julkisivupintojen jäsentelyn suhteen ovat sopusoinnussa alueen vanhojen rakennusten kanssa.
- asuinrakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kaltevuuden on oltava 32° - 34°.
- harjan enimmäiskorkeus on 7,5 m.
- päädyn enimmäisleveys on 7,5 m.
- talous- ja autosuojarakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kaltevuuden on oltava 18° - 34°.
- sen estämättä, mitä edellä tai jäljempänä on sanottu, rakennuksia laajennettaessa voidaan käyttää rakennuksen olemassa olevaa katto- muotoa, päädyn leveyttä, julkisivu- ja katemateriaalia sekä räystäsmuotoja.
- yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituus on 12 m.
- koko julkisivun enimmäispituus on 15 m ja koko päädyn enimmäisleveys 10 m.
- rakennuksissa on oltava avoräystäät.
- asunnoissa ei saa olla ikkunoita eikä parvekkeita pelkästään Lainkaarentien puolella.
- pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava vaaleahkoilla värisävyillä peittomaalattua lautta tai karkeaa vaaleaa rappaista.
- katemateriaalin on oltava mustaa tai tiilenpu-naista tiiltä, peltiä tai huopaa.
- asuinrakennusta ei saa rakentaa kokonaan yksikerroksisena, vaan enintään 70 % kaavassa osoitetusta kerrosalasta saa rakentaa pohjakerrokseen.

Parkligt del av område, där träd och buskar ska bevaras och vårdas så, att de förblir livskraftiga och vid behov förnyas så, att deras betydelse för miljön bibehålls.

På området ska byggas skyddsvall. Beteckningen anger dess ungefärliga läge och talet dess höjd. Skyddsvallen ska byggas så, att kulturhistoriskt värde iakttags.

På kvartersområdena:

- nybyggnader ska planeras så, att de är till form, material, färg och fasadindelning står i harmoni med de gamla byggnaderna på området.
- bostadsbyggnaderna ska ha åstak, vars lutning är 32° - 34°.
- åshöjden får vara högst 7,5 m.
- gavelbredden får vara högst 7,5 m.
- ekonomi- och garagebyggnaderna ska ha åstak, vars lutning är 18° - 34°.
- oavsett vad ovan eller nedan sagts, kan i tillbyggnader användas samma takform, gavelbredd, fasad- och takmaterial och form på taköverhäng som i själva byggnader.
- maximilängden på obruten fasad ska vara 12 m.
- maximilängden på hel fasad ska vara 15 m och maximilängden på hel gavel 10 m.
- byggnadernas taköverhäng ska vara öppna.
- bostäderna får inte ha fönster eller balkonger enbart mot Lagbalksvägen.
- huvudsakligt fasadmaterial ska vara täckmå-lade bräder i ljusa nyanser eller på samma sätt behandlad grov ljus rappning.
- takmaterialet ska vara svart eller tegelfärgat tegel, plåt eller filt.
- bostadshus får inte byggas som envåningshus utan högst 70 % av den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas i bottenvåning.

- talous- ja autosuojatiloja saa rakentaa tontin kerrosalan lisäksi 35 m2/asunto pääsääntöisesti rakennusallalle mutta myös rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 metrin päähän kadusta tai puistosta. Talousrakennuksessa ja autosuojassa tulee olla julkisivumääräysten mukaiset ulkoseinät kadun ja puiston puolella.

- milloin tontin raja muodostetaan asemakaavassa osoitetun rakennusalan poikki, on asuinrakennukset sijoitettava vähintään 4 m ja talousrakennukset vähintään 2 m etäisyydelle tontin rajasta tai tontin omistajien yhteisellä sopimuksella tontin rajaan kiinni ja siten, että paloturvallisuus ja asuinhuoneiden valoisuus toteutuvat.

- tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6,0 m, rakennuksen vähimmäisetäisyys on 1,5 m tontin rajasta.

- tontit on aidattava pensasaidalla kadun ja puiston puoleiselta tontin rajalta.

- ajoaukkoja saa järjestää korkeintaan yhden asuntoa kohti. Ajoaukkojen määrää ei saa lisätä asemakaavassa osoitetusta. Ajoaukon leveys saa olla enintään 3 m.

- rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, on istutettava.

- tulee tonteilla istuttaa tai säilyttää vähintään yksi puu tontin 100 m2 kohti. AO- ja AO/s-korttelialueilla puiden tulee olla hedelmäpuita.

RAKENNUKSEN ENIMMÄISKORKEUS:

- 1-kerroksinen rakennus 3,5 m
- 1 3/4 -kerroksinen rakennus 6,5 m
- 2 -kerroksinen rakennus 7,5 m
- talousrakennus ja autosuoja 2,5 m.

Liikenteen melun torjumiseen tarkoitettun talousrakennuksen tai autotallin tulee kuitenkin olla vähintään 5 m korkea harjakorkeudeltaan.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät:

- AO- ja AO/s- korttelialueilla: asuntojen lukumäärän tontilla ollessa enintään kaksi: 1 ap/130 m2 kerrosalaa. Lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton pysäköimistä varten.

- AO- ja AO/s- korttelialueilla: asuntojen lukumäärän tontilla ollessa suurempi kuin kaksi: 1 ap/80 m2 kerrosalaa.

- muilla korttelialueilla:
1 ap/80 m2 asuntokerrosalaa,
1 ap/50 m2 myymälä- ja liiketilojen kerrosalaa,
1 ap/80 m2 ravintolatilojen kerrosalaa,
1 ap/80 m2 seurakunta- ja kokoontumistilojen kerrosalaa,
1 ap/500 m2 peruskoulutilojen kerrosalaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

- ekonomi- och garageutrymme får byggas utöver tomtens våningsyta 35 m2/bostad huvudsakligen på byggnadsytan men också utanför byggnadsytan dock minst 2 meter från gata eller park. Ekonomi- byggnader och bilgarage ska ha enligt fasadbestämmelsen byggda fasader mot gata och park.

- då tomtgräns dras tvärs över det i detaljplanen utmärkta byggnadsområdet ska bostadsbyggnaderna placeras minst 4 m och ekonomibyggnaderna minst 2 m från tomtgränsen eller med tomtägarnas ömsesidiga överenskommelse fast i tomtgränsen och så att brandsäkerheten och ljusa boningsrum blir förverkligad.

- på den del av tomtens gräns där grannomtens bredd är högst 6,0 m, är byggnadens minimiavstånd 1,5 m från tomtgränsen.

- tomterna ska förses med buskhäck vid tomtgränser mot gata och park.

- öppningar för in- och utfart får öppnas högst en per bostad. Antalet öppningar får inte ökas över den detaljplanen angivna. Öppningen får vara högst 3 m bred.

- obebyggda tomtdelar, som ej användas som väg, lekplatser eller för parkering, ska planteras.

- på tomter ska planteras eller bevaras minst ett träd per 100 m2 tomtyta. Träden ska vara fruktträd på AO- och AO/s -kvartersområden.

BYGGNADS MAXIMIHÖJD:

- 1 -våningsbyggnad 3,5 m
- 1 3/4 -våningsbyggnad 6,5 m
- 2 -våningsbyggnad 7,5 m
- ekonomibyggnad och garage 2,5 m.

Om ekonomibyggnaden eller garaget är avsett för bekämpning av trafikbuller ska åshöjden vara minst 5 m.

MINIMIALTAL BILPLATSER:

- på AO- och AO/s- kvartersområden: om antalet bostäder på tomten är högst två: 1 bp/130 m2 våningsyta. Därtill för varje bostad plats för parkering av en bil

- på AO- och AO/s- kvartersområden: om antalet bostäder på tomten är större än två: 1 bp/80 m2 våningsyta.

- på andra kvartersområden:
1 bp/80 m2 vy bostäder
1 bp/50 m2 vy butiks- och affärsutrymmen
1 bp/80 m2 vy restauranger
1 bp/80 m2 vy församlings- och samlingsutrymmen
1 bp/500 m2 vy grundskoleutrymmen.

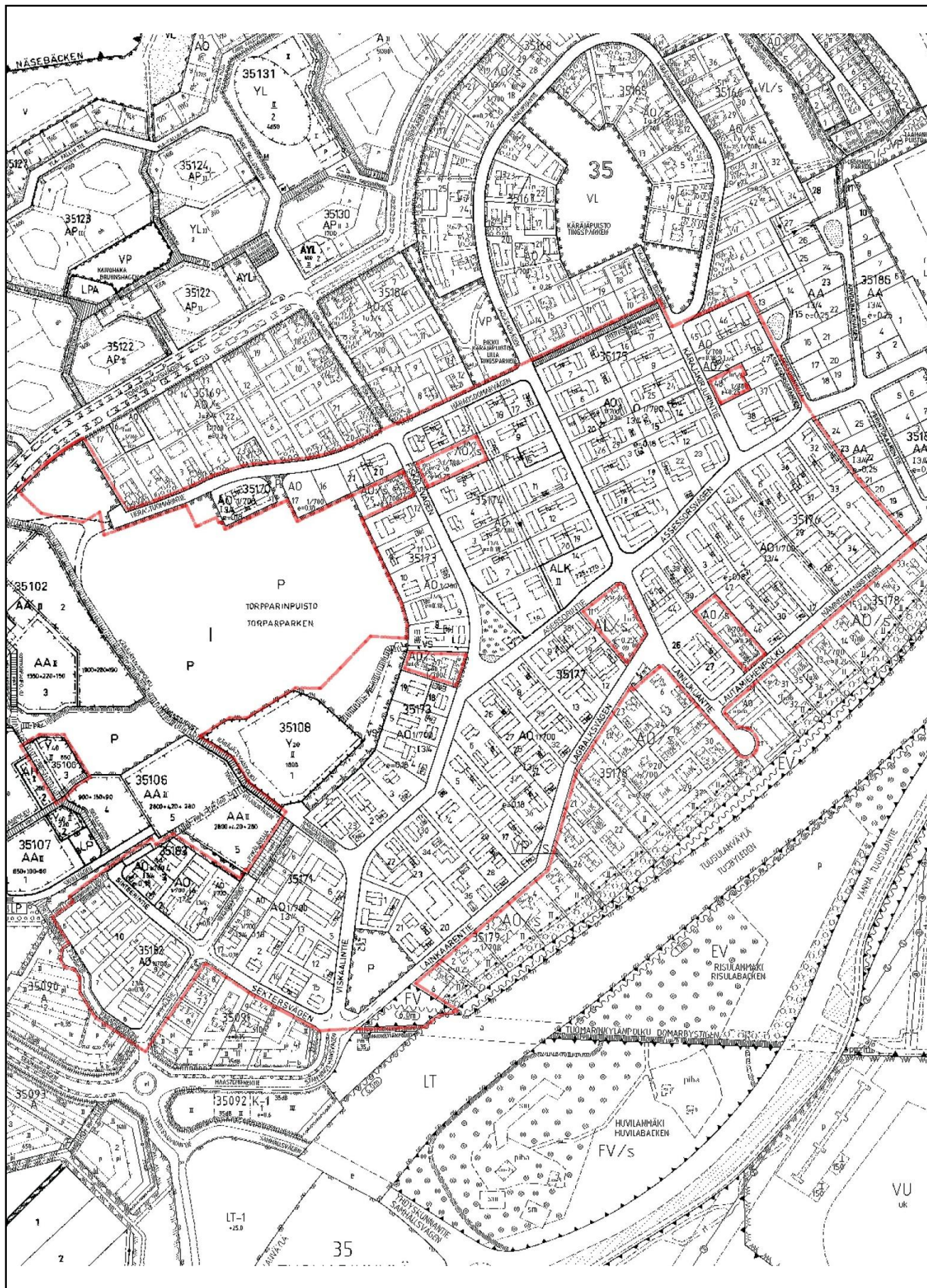
På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



TORPPARINMÄEN KESKIOSA
HÄVÄINNEKUVA
Kslk 13.12.2011, 25.9.2012 / 12093

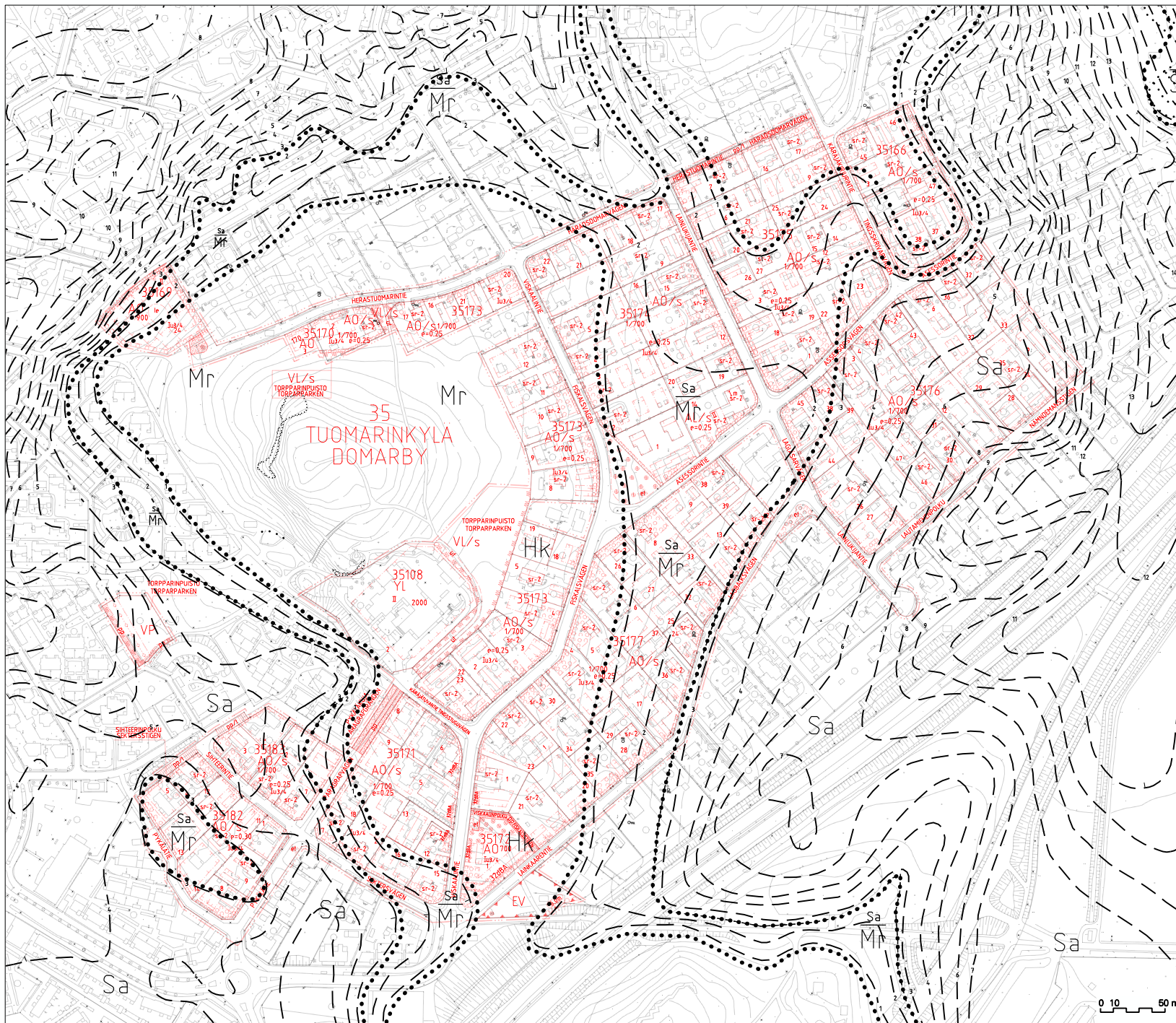
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto, läntinen toimisto
Päivi Sarmaja, Marketta Takamäki





Ote ajantasakaavasta
Torpparinmäen keskiosa
Liite kaavaan nro 12093

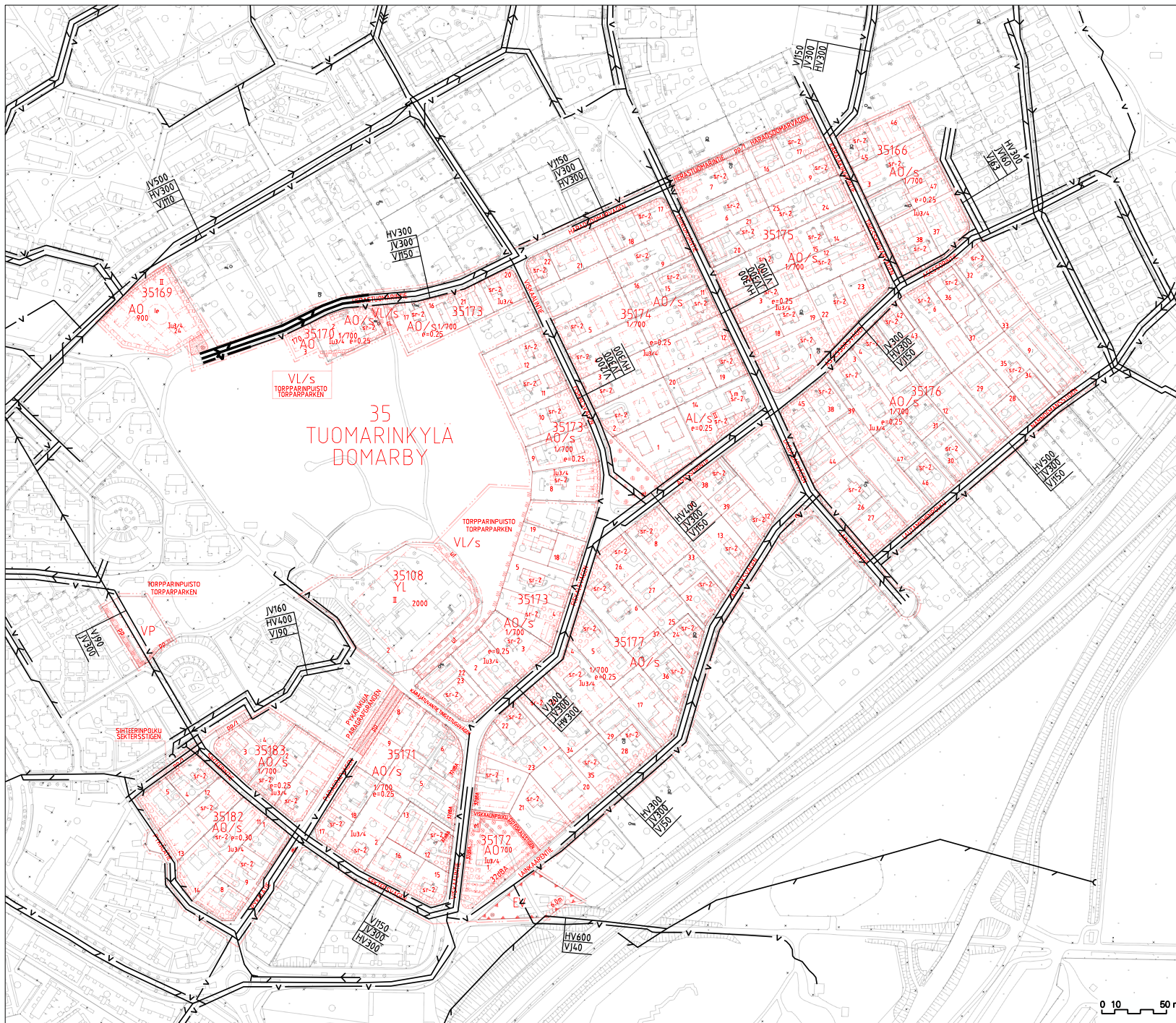




TORPPARINMÄEN KESKIOSA Maaperä

1 : 3000

-  KALLIOPALJASTUMA
-  MAALAJALUEEN RAJA
-  SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
-  Hk HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
-  Mr MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m
-  Sa SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
-  $\frac{Sa}{Mr}$ SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m



TORPPARINMÄEN KESKIOSA Vesihuolto

1 : 3000

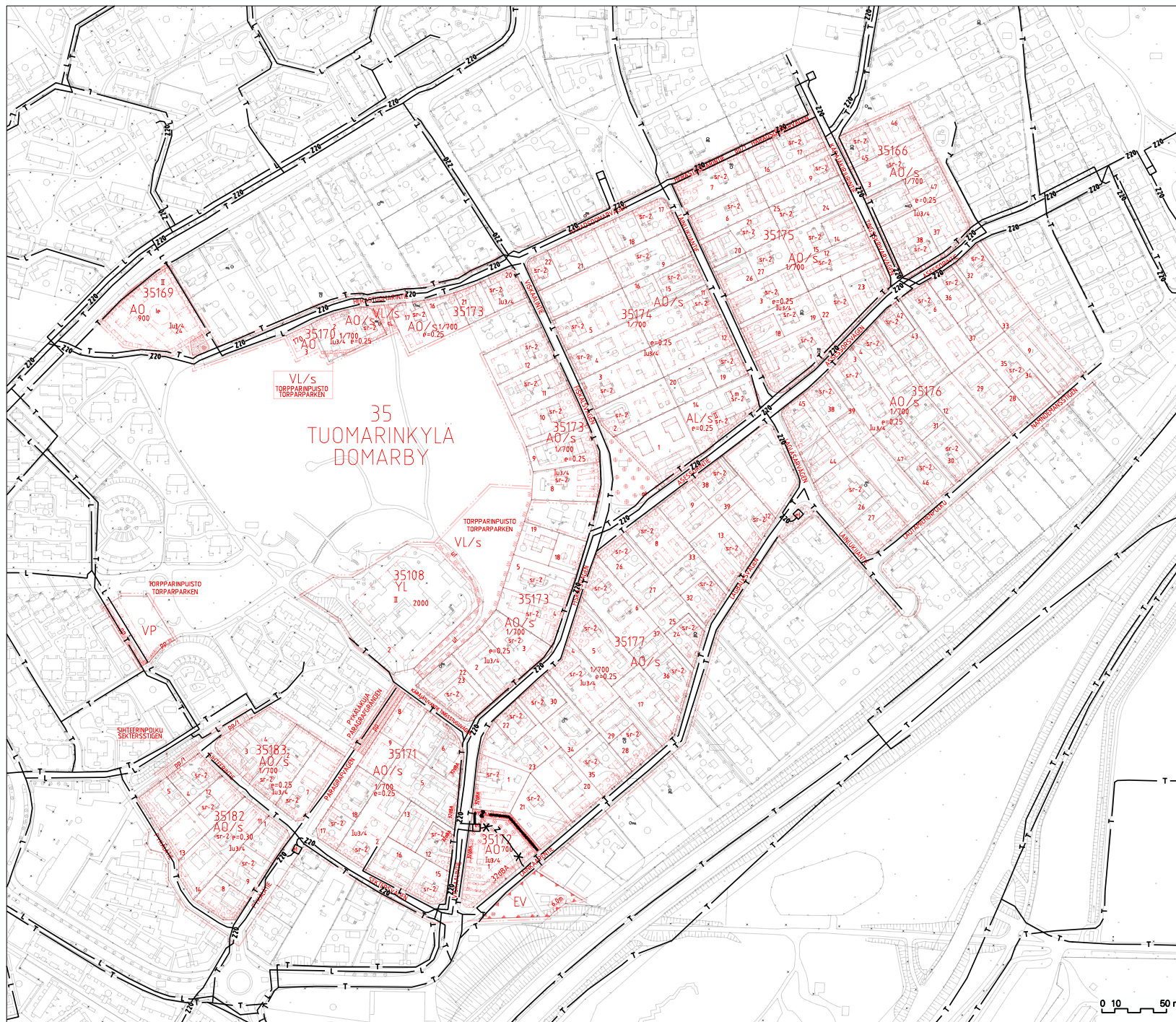
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- NYKYINEN HULEVESIEMÄRI
- » NYKYINEN PAINEVIEMÄRI
- V — UUSI VESIJOHTO
- UUSI JÄTEVESIEMÄRI
- UUSI HULEVESIEMÄRI

0 10 50 m

TORPPARINMÄEN KESKIOSA Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- 220 — NYKYINEN 20 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z — NYKYINEN SÄHKÖMAAKAAPELI
- **Z** — UUSI SÄHKÖMAAKAAPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA





SELITE

--- Suunnitelma-alueen raja

- Ajoina
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Istutuksia



Herastuomarintien länsipään
liikennesuunnitelmaluonnos

Piir. no	35
Skala	1:1000
Korvaa/tervattu	
Ehd.	
Hyv.	

Piir. KT
Loat. KT
Tark. Pvm. 25.9.2012

KSV/LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

Viskaalintie

Tuusulanväylä

Yön melutasot

Vanha Tuusulantie

Noise level
Ln
in dB(A)

	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	

Mittajana

0 30 60 120 180 240 m

Rakennukset

- Kaavassa esitetty uudisrakennus
- Nykyinen tai suunniteltu rakennus

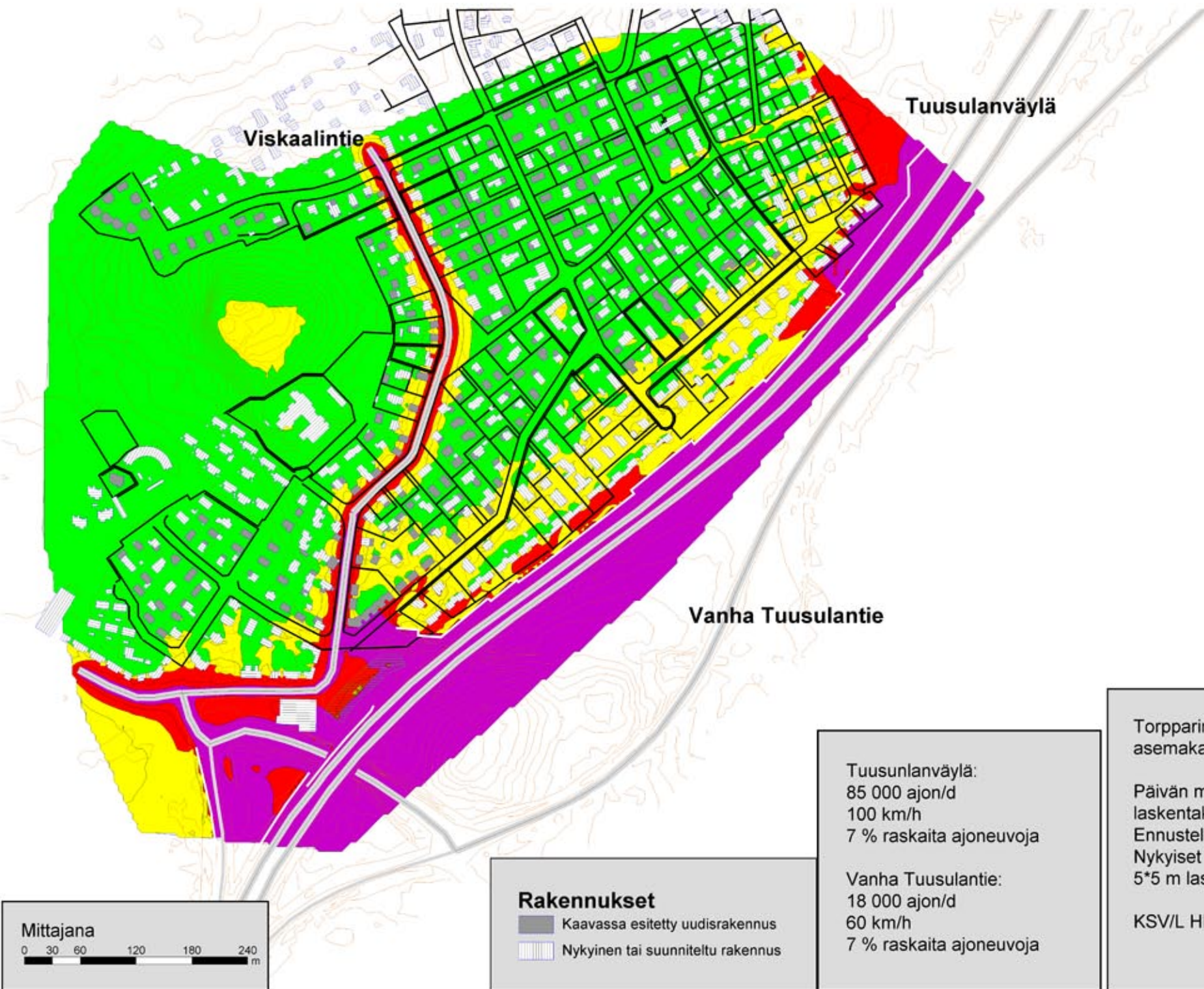
Tuusulanväylä:
85 000 ajon/d
100 km/h
7 % raskaita ajoneuvoja

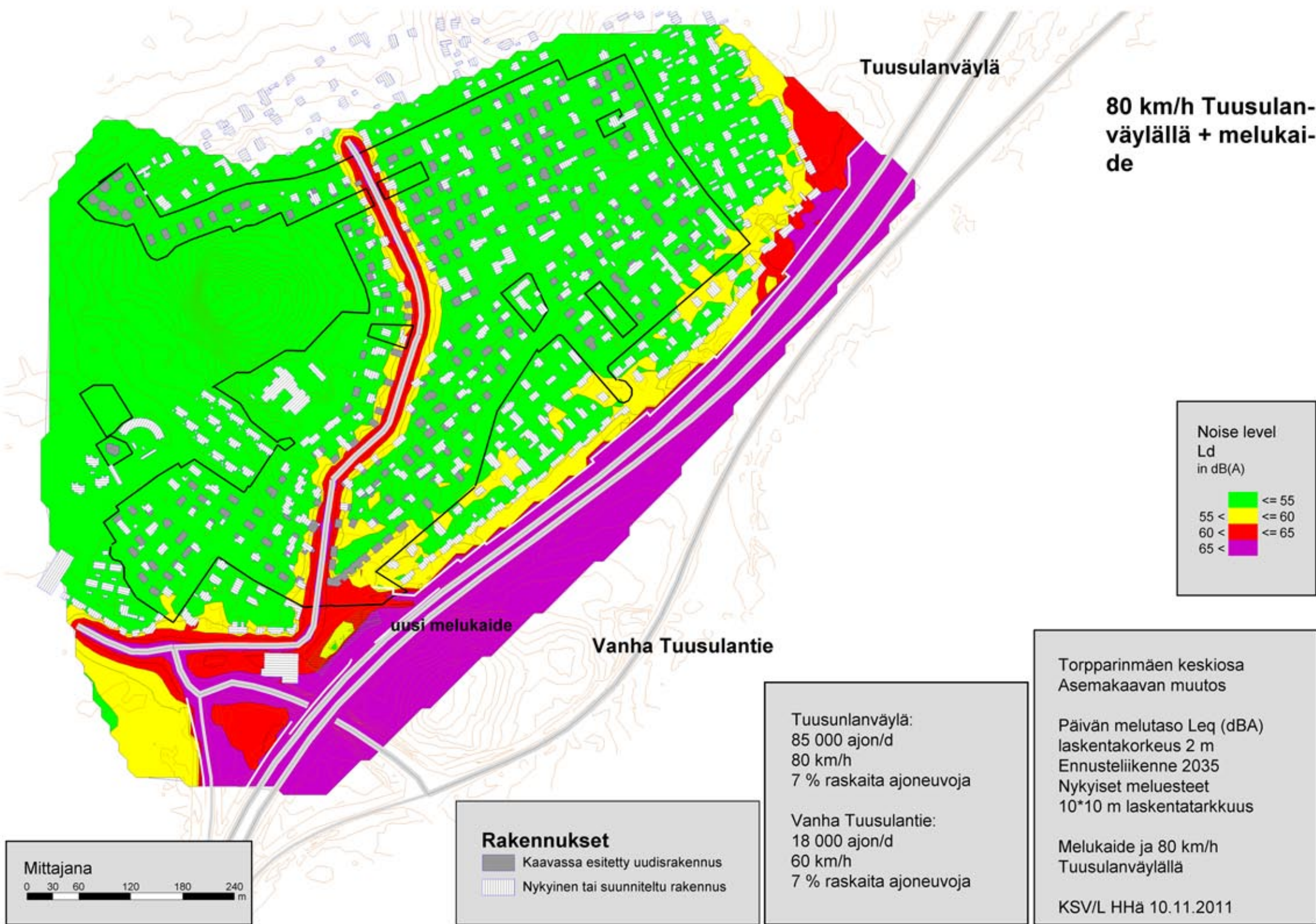
Vanha Tuusulantie:
18 000 ajon/d
60 km/h
7 % raskaita ajoneuvoja

Torpparinmäen keskiosa
asemakaavan muutos

Yön melutaso Leq (dBA)
laskentakorkeus 2 m
Ennusteliikenne 2035
Nykyiset meluesteet
5*5 m laskentatarkkuus

KSV/L HHä 14.11.2011





SIHTEERINTIE - PYKÄLÄTIE



LAINKAARENTIE



VISKAALINTIE



VISKAALINTIE



VISKAALINTIE - LAUTAMIEHENPOLKU



HERASTUOMARINTIE



AESSORINTIE



AESSORINTIE



KÄRÄJÄKIRJURINTIE - LAINLUKIJANTIE



LAINLUKIJANTIE

