



§ 363

Detaljplaneändring för tomten 35106/3, kvarteret 35108, tomterna 35166/3, 37, 38, 45–47, kvarteren 35170 och 35171 och tomterna 35173/2–5, 8–12 och 16–23 m.m. i Domarby (mellersta delen av Torparbacken) (nr 12093)

HEL 2011-004076 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 35106, kvarteret nr 35108, tomterna nr 3, 37, 38 och 45–47 i kvarteret nr 35166, kvarteren nr 35170 och 35171, tomterna nr 2–5, 8–12 och 16–23 i kvarteret nr 35173, tomterna nr 1–5, 9, 11, 12 och 14–22 i kvarteret nr 35174, kvarteret nr 35175, tomterna nr 3, 4, 6, 9, 12, 26–39 och 42–47 i kvarteret nr 35176, tomterna nr 1, 4–6, 8, 9, 12, 13, 17, 20–30 och 32–39 i kvarteret nr 35177, kvarteren nr 35182 och 35183 och gatu-, park- och specialområden i 35 stadsdelen (Domarby, Torparbacken) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12093, daterad 13.12.2011 och ändrad 25.9.2012. Ett nytt kvarter med numret 35172 bildas.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Pirkko Vainio, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12093 kartta, päivätty 13.12.2011, muutettu 25.9.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12093 selostus, päivätty 13.12.2011, muutettu 25.9.2012, päivitetty Kslk:n 25.9.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 25.9.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 13.12.2012, täydennetty 25.9.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 2.2.2010, 8.6.2011 ja 20.10.2011 muistiot
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Luettelo oheismateriaalista

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 4

Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 35106, kvarteret nr 35108, tomterna nr 3, 37, 38 och 45–47 i kvarteret nr 35166, kvarteren nr 35170 och 35171, tomterna nr 2–5, 8–12 och 16–23 i kvarteret nr 35173, tomterna nr 1–5, 9, 11, 12 och 14–22 i kvarteret nr 35174, kvarteret nr 35175, tomterna nr 3, 4, 6, 9, 12, 26–39 och 42–47 i kvarteret nr 35176, tomterna nr 1, 4–6, 8, 9, 12, 13, 17, 20–30 och 32–39 i kvarteret nr 35177, kvarteren nr 35182 och 35183 och gatu-, park- och specialområden i 35 stadsdelen (Domarby, Torparbacken) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12093, daterad 13.12.2011 och ändrad 25.9.2012. Ett nytt kvarter med numret 35172 bildas.

Sammandrag

Området är beläget i norra Helsingfors, väster om Tusbyleden. Det omfattar småhustomterna i mellersta delen av Torparbacken och delar av Torparparken. Tomterna ligger vid Assessorsvägen, Assessorsgränden, Häradsdomarvägen, Tingskrivarvägen, Tingskrivargränden, Tingsstuguvägen, Tingsstugustigen, Lagbalksvägen, Lagläsarvägen, Nämndemansstigen, Paragrafvägen, Paragrafgränden, Paragrafstigen, Sektersvägen, Sektersstigen, Fiskalsvägen och Skullstigen.

Området från återuppbyggnadstiden i Torparbacken och de ursprungliga egnahemshusen skyddas. Samtidigt höjs exploateringstalet för egnahemstomterna från 0,18 till 0,25 och 0,30, vilka är normala exploateringstal i småhusområden. Detaljplanebestämmelserna preciseras.

Detaljplaneändringen gör det dessutom möjligt att i enlighet med generalplanen bygga nya småhus vid Torparbacksvägen, Häradsdomarvägen, Fiskalsvägen och Lagbalksvägen.

Tomten 35106/3 vid Skullstigen är avsedd för allmänna byggnader men används som lekplats. Den ändras till park.



Byggrätten för området ökar med sammanlagt 12 200 m² vy, varav 1 770 m² vy hänför sig till nya tomter och 10 430 m² vy till befintliga tomter genom att exploateringstalet höjs. En andel på 39 333 m² av den totala våningsytan på 41 333 m² är bostadsvåningsyta. Området omfattar ca 21 ha.

Föredraganden

Utgångspunkter

Stadsplaneringsnämnden godkände 25.3.1999 en byggrättsutredning för Torparbacken. Enligt denna ska exploateringstalet för tomterna i övergångszoner i Torparbacken höjas på ansökan av tomtägarna.

Sedan flera tomtägare ansökt om detaljplaneändring i början av 2000-talet gjorde stadsplaneringskontoret en utredning i saken, och denna visade att de exploateringstal som normalt tillämpas kan gälla i området samtidigt som de ursprungliga bostadshusen skyddas.

Tre detaljplaneändringar som baserar sig på de ovannämnda principerna har blivit fastställda: nr 11125 för norra delen av Tusbyleden med omgivning år 2003, nr 11625 för östra delen av Torparbacken år 2008 och nr 11739 för fem tomter i Torparbacken år 2009.

Den aktuella detaljplaneändringen är den sista som baserar sig på principerna i fråga. Då den trätt i kraft är hela området från återuppbyggnadstiden i Torparbacken skyddat och planlagt enligt samma principer.

Läge i fråga om panläggningen

Området är i Generalplan 2002 för Helsingfors betecknat som bostadsområde dominerat av småhus. Den gamla delen av Torparbacken är dessutom betecknat som kulturhistoriskt värdefull.

Den gällande detaljplanen för den gamla delen av Torparbacken är från 1981. Enligt den får det på egnahemstomterna (AO) byggas en bostad per 700 m² tomtyta och en för överskjutande yta. Exploateringstalet är 0,18. Beteckningen för det högsta tillåtna antalet våningar är I ¾. Det finns dessutom ingående bestämmelser om exteriören. Målet med detaljplanen var att det ursprungliga egnahemsområdet från återuppbyggnadstiden skulle bevaras. Tomterna 35175/20 och 21 omfattas av en detaljplaneändring fastställd 1990. Bestämmelserna är desamma, men byggrätten är angiven som våningsyta.

Södra delen av området ingår i detaljplaner fastställda 1980, 1981 och 1989. Torparbackens allaktivitetshus och husen i småhuskvarteren



söder om allaktivitetshuset, vid Skullvägen och Skullgränden, har byggts utifrån dessa.

Byggrätten för hela området omfattar på basis av detaljplanerna 29 133 m² vy.

Ägandeförhållanden

Gatorna, parkområdena, tomten 35106/3 och tomten 35108/1 (kvartersgården) är i stadens ägo.

De övriga tomterna är i privat ägo.

Allmän områdesbeskrivning

Torparbacken hörde ursprungligen till Domarby gård, vilket förklarar namnet. Den högsta kullen i området är backen i Torparparken. Efter andra världskriget byggdes det frontmannahus på norra och östra slutningen.

Helsingfors bostadsmässa arrangerades 1981 i områdena väster och sydväst om Torparparken. Tomten med Torparbackens kvartersgård och den obebyggda tomten för offentlig service vid Skullstigen hör till mässområdet.

Bebyggd miljö

Gamla Torparbacken är ett enhetligt område med frontmannahus som ursprungligen bebyggdes vid decennieskiftet 1940/1950. Nästan alla ursprungliga egnahemshus med en och en halv våning står kvar, men dessutom finns det på större tomter nyare småhus från 1980- och 1990-talet.

Gatorna är ganska smala och saknar oftast gångbanor. På gårdsplanerna växer frodiga träd. Mot gatan finns det i allmänhet en häck. Gatuvyerna är omväxlande eftersom gatunätet har anpassats efter terrängen på ett naturligt sätt. Området är ett bra exempel på småhusområden från byggtiden i fråga trots att egnahemshus uppförts där också senare.

Tomten med Torparbackens kvartersgård och den obebyggda tomten 35106/3 planlades på 1980-talet. Kvartersgården är från 1987.

Service

Torparbackens allaktivitetshus i södra kanten av området inrymmer lokaler för en lågstadieskola (årskurserna 1–2) och en församlingssal, vilken bl.a. används för eftermiddagsverksamhet för skolelever. Tomten 35106/3 vid Skullstigen 6, där det nu finns en lekplats, blir genom denna detaljplaneändring en del av Torparparken. Det enda stället med



kommersiell service är restaurang Torppari mitt i området, vid Assessorsvägen. Strax söder om området, vid Stämningmansvägen, finns en större dagligvarubutik, K-market.

Naturmiljö

Torparbacken ligger vid kanten av lerslätten i dalen med Vanda å och gränsar till stora åkerfält i norr och till trafikområdet för Tusbyleden i öster och söder.

De nuvarande, mer eller mindre lummiga egnahemstomterna är belägna i den svagt sluttande östra och norra sluttningen på backen i Torparparken.

Området är vad vegetationen beträffar ett skogsområde med löv- och barrträd i olika åldrar. I Torparparken växer också hasselbuskar, den sällsynta tuvsloken och i nordväst ek. Träden är ställvis grova och gamla, och markytan är sliten.

Vid korsningen Fiskalsvägen/Lagbalksvägen finns en liten park på 0,27 ha av typen parkskog. Det är huvudsakligen fråga om lundartad mo. Parken genomkorsas av en grusgång.

Skyddsobjekt

De ursprungliga frontmannahusen är de hus i området som ska skyddas. Dessutom finns det värdefull växtlighet i området.

Sammanlagt 78 ursprungliga egnahemshus från decennieskiftet 1940/1950 är bevarade i området. De flesta är trähus med brädfodring, några är stenhus med puts. Trots exakta bestämmelser i detaljplanen har 6 ursprungliga egnahemshus rivits. Innan markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft år 2000 var rivning nämligen tillåten utan tillstånd eller anmälan, och inga bestämmelser om skydd ingår i detaljplanen.

I Torparparken finns enligt miljöcentralens naturdatasystem två värdefulla naturobjekt. Nordvästra delen (13/93) är ett vegetationsobjekt (värdeklass I), och hela parken (119/99) är ett fågelobjekt (värdeklass III).

Samhällsteknisk försörjning

Tomterna i området har redan ett nät av anordningar för den tekniska försörjningen, och nätet kan byggas ut.

Grund

Den befintliga bostadsbebyggelsen finns på backen i Torparparken och dess sluttningar. Höjden på markytan varierar mellan +17,4 och +30.



Enligt tillgängliga uppgifter består grunden av morän i Torparparken och i sydvästra delen av området. Jordskiktet på det kompakta skiktet är där mer än 1 m tjockt. I övrigt består grunden i området av lera eller lera/morän. Lerskiktet beräknas vara 1–20 m tjockt.

Miljöstörningar

Området är delvis utsatt för buller från Tusbyleden och Gamla Tusbyvägen. Bullerområdet vid Fiskalsvägen (55 dB) omfattar tomterna vid gatan. Tusbyleden har fått bullerskärmar, och dessa skyddar området för buller från motorfordonstrafiken ganska bra. Underfartsbron över Domarbystigen saknar emellertid bullerräcke, och den gamla bullerskärmen i norra delen av området är för låg och i dåligt skick.

Utsläppen från motorfordonstrafiken på Tusbyleden försämrar luftkvaliteten i området.

Detaljplaneinnehåll

Målsättning

Syftet med detaljplaneändringen är att egnahemsområdet från återuppbyggnadstiden i Torparbacken ska skyddas. De ursprungliga bostadshusen skyddas, rivning förbjuds, och detaljplanen får sådana bestämmelser om kompletteringsbyggande som bättre lämpar sig för området. Exploateringstalet höjs från 0,18 till 0,25 och 0,30, vilka är normala exploateringstal i småhusområden. Frågan om ändrad markanvändning för två obebyggda tomter för allmänna byggnader har utretts.

I utkanten av området, vid gator, finns tre parkområden där det är motiverat att kompletteringsbyggande lämpligt i miljön blir tillåtet.

Skyddsobjekt

Byggnadsskyddsobjekten har slagits fast i samråd med experter från stadsmuseet. Alla hus har granskats på plats flera gånger, och utifrån det som kommit fram har skyddsbe-teckningar införts i detaljplanen. Av de 78 ursprungliga bostadshusen har 76 fått skyddsbe-teckningen sr-2. Två hus har ändrats så mycket att de har förlorat sitt skyddsvärde.

Naturskyddsobjekten har gått igenom tillsammans med naturexpert, vilket lett till att tomtraden söder om Häradsdomarvägen har gjorts smalare.

Kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader där miljön ska bevaras (AL/s)



Bostads- och affärsbyggnaden mitt i området, i korsningen Assessorsvägen/Laglåsarvägen, består av en restauranglokal i en våning, som tidigare varit en Elantobutik, och av ett rappat bostadshus i två våningar. Mellan dessa två delar finns en byggnadsdel i en våning i form av en veranda med en pelargång.

Byggnaden har skyddsbeteckningen sr-2 i detaljplanen. Byggrätten förblir oförändrad frånsett en liten avrundning.

Kvartersområden för fristående småhus (AO)

Parken i södra hörnet av området, mellan Fiskalsvägen och Lagbalksvägen, har inga natur- eller rekreationsvärden. Dessutom är den nu utsatt för buller från Tusbyleden (60–70 dB). Södra delen av parken har ändrats till ett nytt bostadskvarter, 35172, och norra delen till en ny gata för gång- och cykeltrafik.

Parkdelarna i nordvästra hörnet av området, vid Häradsdomarvägen och Torparbacksvägen, används inte för rekreation. Kompletteringsbyggande lämpligt i miljön blir tillåtet där. En liten egnahemstomt har införts vid Häradsdomarvägen och en tomt för en grupp egnahemshus vid Torparbacksvägen. Byggrätten för grupptomten omfattar sammanlagt 900 m² vy.

Kvartersområde för fristående småhus där miljön ska bevaras (AO/s)

Frontmannahuset och de andra husen från återuppbyggnadstiden i Torparbacken är liksom de lummiga gårdsplanerna områdets största värde, och detta värde bevaras genom detaljplaneändringen.

De nuvarande tomterna är betecknade som kvartersområden för fristående småhus där miljön ska bevaras. Det finns sammanlagt 78 bostadshus från återuppbyggnadstiden i området, och 76 har fått skyddsbeteckningen sr-2. Beteckningen betyder att byggnaden är värdefull med tanke på stadsbilden och historiskt sett. Byggnaden får inte rivas och inte heller repareras, byggas till eller ändras på ett sådant sätt att dess stadsbildsmässiga eller historiska värde minskar eller dess karaktär förändras. Om reparations-, tillbyggnads- eller ändringsarbeten utförs ska fasaderna, fönstren, ytterdörrarna, yttertaket och konstruktionerna iståndsättas i enlighet med det ursprungliga byggsättet.

Detaljplanen har ingående bestämmelser om exteriören på tillbyggnader och om läget för nya hus på tomterna. Det är angivet att träd och buskar ska planteras eller bevaras på gårdsplanerna framför husen för att tomterna ska förbli lummiga.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL)



Tomten med Torparbackens kvartersgård har liksom i den gällande detaljplanen beteckningen YL. Kvartersgården är ett allaktivitetshus och inrymmer bl.a. klassrum för en lågstadieskola, en församlingssal, andra samlingslokaler och affärslokaler. Högst 20 % av våningsytan i kvartersområdet får användas för affärslokaler.

Kvarteret har förstorats i norr för att det ska omfatta en provisorisk skolbyggnad på gränsen mellan kvarteret och Torparparken.

Park (VP)

Den obebyggda tomten för allmänna byggnader vid Skullstigen, 35106/3, har fogats till Torparparken. Porten till Helsingfors bostadsmässa 1981 fanns på detta ställe. Området har sedan dess använts som mötesplats vid södra ändan av Torparparken.

Områden för närrekreation där miljön ska bevaras (VL/s)

Detaljplaneförslaget omfattar bara den del av Torparparken där något förändras, m.a.o. ett område norr om kvartersgården där en kraftledning strukits och ett gångstråk varit angivet men inte blivit anlagt. Området är parkskog. Området med beteckningen VL/s vid Häradsdomarvägen genomkorsas av ett normativt friluftsstråk.

Skyddsgrönområde (EV)

Området mellan Tusbyleden och Lagbalksvägen är såsom tidigare skyddsgrönområde. En stor tall i hörnet av området skyddas eftersom invånarna önskat detta.

Trafik

Vad trafiken i området beträffar är den enda förändringen att en stor skogslind mitt på vändplatsen vid Häradsdomarvägen skyddas. En ny gata för gångtrafik, Fiskalsstigen, löper från Lagbalksvägen till Fiskalsvägen.

Miljöstörningar

Enligt bullerberäkningar omfattar området med en bullernivå på 55–60 dB på dagen i prognosläget den del av detaljplaneområdet som är närmast Tusbyleden. Bullerskärmarna vid Tusbyleden är då beaktade. Bullernivåerna är högre vid underfartsbron över Domarbystigen, och bullret sprider sig något längre in i området mellan Tusbyleden och Fiskalsvägen. Tomterna vid Fiskalsvägen utsätts också för buller som överstiger 55 dB. Största delen av gårdsplanerna för utevistelse vid de nya husen i detaljplanen utsätts däremot inte för buller som överstiger 55 dB på dagen. På tomterna närmast Tusbyleden blir det en bullernivå på 55–60 dB.



Bullersituationen förbättras betydligt då hastighetsbegränsningen sänks till 80 km i timmen på Tusbyleden och bullerskärmar byggs där sådana saknas. Underfartsbron över Domarbystigen får förmodligen ett bullerräcke samtidigt som Tusbyleden får busshållplatsramper för omstigning till och från Jokern 2 vid bron på Samhällsvägen. En hög bullerskärm som ersätter den gamla låga i norra delen av Torparbacken ingår i vägplanen och i programmen för bullerskärmar vid huvudlederna.

Skyddsavståndet mellan Tusbyleden och de nya husen i detaljplanen är tillräckligt när det gäller de föroreningar i luften som beror på trafiken.

Namn

Namnkommittén föreslog 16.11.2011 att den planerade gatan för gångtrafik skulle få namnet Fiskalsstigen.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

De ursprungliga Torparbackshusen bevaras efter att detaljplanen blivit genomförd, och rivning är inte längre tillåten. De nya egnahemshus med beteckningen I $\frac{3}{4}$ för antalet våningar som uppförs i form av kompletteringsbyggande smälter bättre in i området än de relativt nya envåningshusen – sådana får inte längre uppföras.

Planeringsfaser och växelverkan

Planlägningsarbetet inleddes på initiativ av staden själv. Dessutom har ägarna till fyra tomter ansökt om en sådan detaljplaneändring att exploateringsstalet blir högre.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 25.1.2010). Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt framgår också av planlägningsöversikterna för åren 2009–2011.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Programmet presenterades vid ett öppet möte på Torparbackens kvartersgård 2.2.2010. Utgångspunkterna och målen för detaljplanen togs samtidigt upp.

Ett preliminärt utkast till detaljplaneändring var uppsatt på stadens anslagstavla och hölls framlagt på stadsplaneringskontoret och Svedängens bibliotek 6–22.6.2011. Ett öppet möte om det preliminära utkastet ordnades på Torparbackens kvartersgård 8.6.2011.



Gränserna för området ändrades då det visade sig att det på slutningarna i Torparparken finns värdefull växtlighet och befästningsanläggningar som kräver en närmare utredning och kanske skydd. Största delen av Torparparken lämnades utanför detaljplaneområdet med anledning av detta. Parkområdet mellan Häradsdomarvägen och Torparbacksvägen fogades däremot till detaljplaneområdet. Ett program för deltagande och bedömning ändrat 4.10.2011 skickades till intressenterna.

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning var uppsatta på stadens anslagstavla och hölls framlagda på stadsplaneringskontoret och Svedängens bibliotek 18.10–4.11.2011. De var också utlagda på stadsplaneringskontorets internetsidor. Ett öppet möte om utkasten ordnades på Torparbackens kvartersgård 20.10.2011.

Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med miljöcentralen, byggnadskontorets gatu- och parkavdelning, stadsmuseet och byggnadstillsynsverket.

Ställningstagandena från myndigheterna går ut på att miljöstörningarna från trafiken måste hanteras och byggnads-, miljö- och naturskyddet beaktas.

Åsikter

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning fick under detaljplaneberedningen 49 skrivelser med åsikter, av vilka 31 gäller programmet för deltagande och bedömning och 18 utkasten till detaljplaneändring. Dessutom framfördes åsikter muntligt vid ett diskussionsmöte och per telefon.

Sådana som framfört åsikter motsätter sig att området i korsningen Fiskalsvägen/Lagbalksvägen och området söder om Häradsdomarvägen blir områden för boende och att tomten 35106/3 (Skullstigen 4), som är avsedd för allmänna byggnader men används som park, blir bostadstomt. Många har något att säga om läget för byggnadsytorna på enskilda egnahemstomter.

Åsikterna har under planläggningen beaktats på så sätt att tomten 35106/3 fogats till Torparparken och områden där träd ska bevaras eller planteras införts vid Fiskalsvägen. Dessutom har fem nya egnahemstomter söder om Häradsdomarvägen gjorts så mycket smalare att de nu är 20 m breda. De ska ha en häck mot parken.



Myndigheternas ställningstaganden och åsikterna ingår i sammandrag i rapporten om växelverkan, vilken utgör bilaga. Genmälena är mer ingående i rapporten. Promemorior över diskussionsmötena är fogade till rapporten.

Förslaget framlagt, anmärkning, skrivelse och utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 27.1–27.2.2012. Ett meddelande om att förslaget skulle hållas framlagt skickades till markägare och -innehavare bosatta utanför Helsingfors. En anmärkning framställdes mot förslaget, och dessutom kom det en skrivelse om detta.

Räddningsnämnden, stadsmuseet, fastighetsnämnden, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, miljönämnden, nämnden för allmänna arbeten, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab har gett utlåtande om förslaget.

Anmärkning

Enligt anmärkningen bör infarten till tomten 35182/11 flyttas till gränsen mot granntomten 35182/13 och den i detaljplaneförslaget angivna skyddsbeteckningen sr-2 för huset på tomten omprövas med beaktande av den konditionsanalys som gjorts i fråga om huset.

Infarten har flyttats på önskat sätt. Förslaget har inte ändrats med anledning av konditionsanalysen. Det har då saken diskuterats med den som framställt anmärkningen visat sig att huset med skyddsbeteckning i förslaget går att rusta upp.

Utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring tillstyrks huvudsakligen i utlåtandena.

Räddningsnämnden, fastighetsnämnden, stadsmuseet och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster har ingenting att invända mot förslaget.

En företrädare för socialverket har per telefon meddelat att verket inte har något att invända mot förslaget.

Enligt fastighetsnämnden krävs det fastighetsreglering mellan privata markägare och staden för att detaljplanen ska kunna genomföras. Frågan kommer att beredas då detaljplanen trätt i kraft. Detaljplaneändringen innebär också ökad byggrätt för arrendetomter i stadens ägo, och arrendeavtalen kommer att justeras utifrån den nya detaljplanen.



Enligt miljönämnden möjliggör detaljplanen kompletteringsbyggande med ganska måttfull dimensionering i det gamla småhusområdet i Torparbacken. I och med att förtätningen och kompletteringsbyggandet delvis sker nära Tusbyleden och vid grönområden måste trafikbullret och de värdefulla naturobjekten beaktas i tillräckligt hög grad vid planeringen.

Torparparken är enligt naturdatasystemet ett synnerligen värdefullt vegetations- och växtobjekt där det också finns en hotad växtart. Egnahemstomterna söder om Häradsdomarvägen bör inte ingå i detaljplanen, eventuellt med undantag av den östligaste.

Den föreslagna nya bostadstomten i korsningen Lagbalksvägen/Fiskalsvägen är belägen på en plats där bullernivån överstiger de riktvärden som statsrådet slagit fast. Med tanke på den höga bullernivån bör inga bostäder vetta endast mot Lagbalksvägen. Detsamma bör gälla för bostadshusen vid Fiskalsvägen. Eventuella balkonger bör vetta mot den mer skyddade gårdsplanen inne på tomten.

Utlåtandet från miljönämnden har lett till att fyra av de fem nya egnahemstomterna söder om Häradsdomarvägen inte längre ingår i förslaget till detaljplaneändring.

Detaljplanen har dessutom fått en bestämmelse om att bostäderna inte får ha fönster och balkong endast mot Lagbalksvägen.

Nämnden för allmänna arbeten anser det vara motiverat att tomten för allmänna byggnader vid Skullstigen, 35106/3, ändras till park i enlighet med den nuvarande faktiska användningen. Vidare anser nämnden att Fiskalsstigen, som är avsedd för gång- och cykeltrafik, inte behövs och att vändplatsen i ändan av Häradsdomarvägen är ett hot mot den skyddade skogslindens överlevnad. Vändplatsen bör i stället ligga söder om gatan, där den planerade tomten 35170/7 finns. Nämnden önskar mer ingående information om vilka skyddsvärden som ska värnas i Torparparken med beteckningen VL/s. Naturvårdsarbete bör tillåtas.

Stadsstyrelsen anser att Fiskalsstigen behövs eftersom gående och cyklister bör kunna korsa det stora, mer än 400 m långa kvarteret ungefär där det nu finns en gångstig som invånarna är vana att använda.

Vändplatsen behövs i ändan av Häradsdomarvägen och kan inte flyttas söder om gatan, där det finns ett värdefullt vegetationsobjekt.

Detaljplanebestämmelsen i anslutning till beteckningen VL/s för Torparparken har justerats med anledning av utlåtandet.



Utlåtandet från affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab har resulterat i att en ny kabel införts i Fiskalsstigen på den karta bifogad detaljplanebeskrivningen som gäller energiförsörjning och telekommunikation. En text där flyttningen beskrivs har införts i det avsnitt i detaljplanebeskrivningen som gäller samhällsteknisk försörjning.

Anmärkningen och utlåtandena ingår i sammandrag i rapporten om växelverkan. Genmälena är mer ingående i rapporten.

Andra ändringar

Ägarna till tomten 35171/2 har önskat få byggnadsytorna på tomten justerade på så sätt att ett avtal mellan ägarna till delar av tomten kan genomföras. De önskade justeringarna har gjorts.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Förslaget har ändrats på nedanstående sätt.

Ändring med anledning av anmärkningen

- Den sträcka som omfattas av beteckningen för häck har förkortats med 3 m i sydvästra hörnet av tomten 35182/11 för att en infart ska vara möjlig.

Ändringar med anledning av utlåtandena

- Utlåtandet från miljönämnden har lett till att de föreslagna nya tomterna 35170/4–7 inte längre ingår i förslaget till detaljplaneändring. Detta innebär att byggrätten för detaljplaneområdet minskar med 680 m² vy.
- Det har i förslaget införts en bestämmelse om att bostäderna inte får ha fönster och balkong endast mot Lagbalksvägen.
- Bestämmelsen om områden för närrekreation där miljön ska bevaras (VL/s) har preciserats på det sättet att växtligheten ska vårdas så att den förblir livskraftig och vid behov förnyas så att dess betydelse för landskapet och dess värden bevaras.
- Det avsnitt i detaljplanebeskrivningen som gäller samhällsteknisk försörjning har fått ett tillägg om att byggandet i kvarteret 35172 kräver att de befintliga kablarna flyttas till Fiskalsstigen.
- Det avsnitt i detaljplanebeskrivningen som gäller konsekvenser för samhällsekonomin har fått ett tillägg om att det blir kostnader



07.11.2012

Kaj/12

på 10 000 euro för staden då kablarna i kvarteret 35172 flyttas.

- En ny kabel har införts i Fiskalsstigen på den karta bifogad detaljplanebeskrivningen som gäller energiförsörjning och telekommunikation.

Andra ändringar

- De tre byggnadsytorna på tomten 35171/2 har ändrats i enlighet med tomtägarnas önskemål.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Pirkko Vainio, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12093 kartta, päivätty 13.12.2011, muutettu 25.9.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12093 selostus, päivätty 13.12.2011, muutettu 25.9.2012, päivitetty Kslk:n 25.9.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 25.9.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 13.12.2012, täydennetty 25.9.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 2.2.2010, 8.6.2011 ja 20.10.2011 muistiot
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4
Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun



07.11.2012

Kaj/12

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunginmuseo
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 29.10.2012 § 1173

HEL 2011-004076 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä, Torpparinmäki) korttelin nro 35106 tontin nro 3, korttelin nro 35108, korttelin nro 35166 tonttien nro 3, 37, 38 ja 45–47, kortteleiden nro 35170 ja 35171, korttelin nro 35173 tonttien nro 2–5, 8–12 ja 16–23, korttelin nro 35174 tonttien nro 1–5, 9, 11, 12 ja 14–22, korttelin nro 35175, korttelin nro 35176 tonttien nro 3, 4, 6, 9, 12, 26–39 ja 42–47, korttelin nro 35177 tonttien nro 1, 4–6, 8, 9, 12, 13, 17, 20–30 ja 32–39 ja kortteleiden nro 35182 ja 35183 sekä katu-, puisto- ja erityisalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 13.12.2011 päivätyn ja 25.9.2012 muutetun piirustuksen nro 12093 mukaisena. Muutoksella muodostuu uusi kortteli nro 35172.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.09.2012 § 322

HEL 2011-004076 T 10 03 03

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Ksv 0574_1, karttaruudut G7/T2 ja 3, H7/P2 ja 3, Asessorintie, Asessorinkuja, Herastuomarintie, Kärjäkirjurintie, Kärjäkirjurinkuja, Kärjäätuvantie, Kärjäätuvanpolku, Lainkaarentie, Lainlukijantie, Lautamiehenpolku, Pykälätie, Pykäläkuja, Pykäläpolku, Sihteerintie, Sihteerinpolku, Viskaalintie ja Ylätuvanpolku

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 13.12.2011 päivätyn ja 25.9.2012 muutetun 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä, Torpparinmäki) korttelin 35106 tontin 3, korttelin 35108, korttelin 35166 tonttien 3, 37, 38, 45–47, korttelien 35170–35171, korttelin 35173 tonttien 2–5, 8–12, 16–23, korttelin 35174 tonttien 1–5, 9, 11, 12, 14–22, korttelin 35175, korttelin 35176 tonttien 3, 4, 6, 9, 12, 26–39, 42–47, korttelin 35177 tonttien 1, 4–6, 8, 9, 12, 13, 17, 20–30, 32–39, korttelien 35182–35183 sekä katu-, puisto- ja erityisalueiden (muodostuu uusi kortteli 35172) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12093 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehty muistutus, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Muistutuksen johdosta tehty muutos

- tontin 35182/11 lounaiskulmassa on pensasaitamerkintää lyhennetty 3 metriä ajoaukon aikaansaamiseksi.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- ehdotetut uudet tontit 35170/4, 5, 6 ja 7 on rajattu pois asemakaavan muutoksesta ympäristölautakunnan lausunnon johdosta. Muutoksen johdosta kaava-alueen rakennusoikeus pienenee 680 k-m².
- on lisätty määräys, jonka mukaan asunnoissa ei saa olla ikkunoita eikä parvekkeita pelkästään Lainkaarentien 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 "korttelin 35172 alueella sijaitsevien kaapeleiden siirrosta 10 000 euroa".
- selostuksen liitekarttaan Energiahuolto ja tietoliikenne on lisätty uusi kaapeli Viskaalinpolulle.

Muut muutokset

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

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

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus / Kaj:n rooteli *****

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Päivi Sarmaja, arkkitehti, puhelin: 310 37279
paivi.sarmaja(a)hel.fi

Yksikön päällikkö 11.4.2012

HEL 2011-004076 T 10 03 03

Helsingin kaupunginmuseo on tutustunut Torpparinmäen keskiosan asemakaavan muutosehdotukseen ja lausuu siitä kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavan.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on suojella Torpparinmäen jälleenrakentamiskauden asuinalue ja sen alkuperäiset omakotitalot. Samalla omakotitonttien rakennusoikeutta korotetaan tonttitehokkuudesta e=0,18 tonttitehokkuuteen e= 0,25. Eteläisimmässä korttelissa tonttitehokkuus korotetaan tonttitehokkuuteen e= 0,30. Lisäksi asemakaavan muutos mahdollistaa uusien pientalotonttien rakentamisen.

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
http://www.hel.fi/hallintokeskus

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Torpparinmäen alue on yleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Alue on rakentunut pääosin 1950-luvulla yhtenäisenä omakotitaloalueena. Alueelle tuolloin rakennetut, alkuperäiset 1 ½-kerroksiset omakotitalot ovat lähes kaikki säilyneet. Niiden lisäksi alueen suurille tonteille on rakennettu uudempia pientaloja 1980–1990-luvuilla.

Kaava-alueella on yhteensä 79 jälleenrakennuskauden asuintaloa, jotka on kahta lukuun ottamatta merkitty suojelumerkinnällä sr-2. Merkinnällä suojellaan kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaat rakennukset. Rakennukset ovat lautaverhoiltuja, tyyppisiä nk. rintamamiestaloja sekä muutama rapattu asuintalo. Asuinrakennuksilla on erityisesti paikallista merkitystä sekä kokonaisuutena laajempaa kulttuurihistoriallista merkitystä hyvin säilyneenä jälleenrakennuskauden pientaloalueena. Suojelukohteiksi on otettu mukaan myös joitakin 1960-luvulla valmistuneita asuinrakennuksia, joilla katsotaan olevan vastaavia suojeluarvoja. 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.

Rakennussuojelu on väistämättä ristiriidassa täydennysrakentamisen kanssa, sillä alkuperäiset, suuret ja vehreät tontit muuttuvat mahdollisen rakentamisen myötä. Alue tulee rakentamisen myötä tiivistymään ja sen kokonaisilme muuttuu. Asemakaavan muutosehdotuksessa on kuitenkin annettu määräyksiä piha-alueiden ympäristön säilyttämisestä. Tontit on rajattava katujulkisivun puolella pensasaidoin ja rakentamatta jäävä tontin osa on istutettava. Tonteilla on myös säilytettävä puita tai istutettava 1/100m² kohti. Myös uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu tarkasti olemassa olevat asuinrakennukset.

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

Lisätiedot

Björkman Johanna, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 28.02.2012 § 107

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



HEL 2011-004076 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Viskaalinpoluksi asemakaavaehdotuksessa merkitty jalankululle ja pyöräilylle osoitettu katualue tulisi poistaa ja alue liittää osaksi viereisiä tontteja. Lisäksi Torpparinpuiston suojelumerkintä tulisi poistaa tai sitä tulisi tarkentaa ja suojeltavaksi esitetyn metsälehmuksen säilyttämisen mahdollisuuksia tulisi parantaa siten, että kääntöpaikka osoitetaan korttelin 35170 tontin 7 paikalle.

Asemakaavan muutoksesta aiheutuvat katujen rakentamiskustannukset ovat noin 80 000 euroa, joista Viskaalinpolun uuden jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen 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.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jukka Kauto, kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38802
jukka.kauto(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Anni Tirri, projekti-insinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Virpi Vertainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38518
virpi.vertainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 23.02.2012 § 119

HEL 2011-004076 T 10 03 03

Kiinteistökartta G7 T2-3 ja H7 P2-3

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Torpparinmäen keskiosan asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12093 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.



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.

Kaavamuutoksen tavoitteena on suojella Torpparinmäen jälleenrakennuskauden omakotitaloalue ja määritellä alueen täydennysrakentaminen aikaisempaa tarkemmin alueelle soveltuvaksi. Tonttien nykyiset rakennusoikeudet korotetaan tonttitehokkuudesta $e=0,18$ tonttitehokkuuksiin $e=0,25$ ja $e=0,30$. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 12 880 k-m².

Kaupungin omistamille puistoalueille on osoitettu ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista. Puistoalueille on muodostettu yhteensä seitsemän erillispientalojen tonttia (AO), joilla on rakennusoikeutta yhteensä 2 450 k-m². Tontit tullaan varaamaan kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

Kaupungin omistama yleisten rakennusten tontti 35106/3 muuttuu kaavamuutoksessa puistoalueeksi.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kiinteistöjärjestelyjä yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä. Aluejärjestelyt tullaan valmistelevaan kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan muutos lisää myös kaupungin omistamien vuokratonttien rakennusoikeuksia, ja vuokrasopimuksia tullaan tarkastamaan uuden kaavan mukaisiksi, jos tontin haltija hakee rakennuslupaa, tai viimeistään vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä.

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.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Käsittely

23.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen kuudennen kappaleen viimeiseen virkkeeseen lisätään uusi sivulause seuraavasti: Asemakaavan muutos lisää myös kaupungin omistamien vuokratonttien rakennusoikeuksia, ja vuokrasopimuksia tullaan tarkastamaan uuden kaavan mukaisiksi, jos tontin haltija hakee rakennuslupaa, tai viimeistään vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä.



Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 14.02.2012 § 25

HEL 2011-004076 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 35. kaupunginosan Torpparinmäen keskiosan asemakaavan muutosehdotukseen nro 12093.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 31.01.2012 § 31

HEL 2011-004076 T 10 03 03

Päätös

Torpparinmäen pientaloalueen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen osin Tuusulanväylän tuntumaan ja viheralueiden reunaan edellyttää liikennemelun ja arvokkaiden luontokohteiden riittävää huomioimista suunnittelussa.

Meluntorjunta

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 Tuomarinkyläntien polun alikulun yhteyteen osoitetun, melua vaimentavan esteen toteutuksen ajankohtaa ei voida varmistaa. Vastaavan määräyksen tulisi koskea myös Viskaalintien puoleisissa asuinrakennuksissa. Mahdolliset parvekkeet tulee osoittaa sijoitettaviksi suojaisemman sisäpihan puolelle.

Arvokkaat luontokohteet

Torpparinmäki on omakotialuetta, jonka täydennysrakentamista kaava mahdollistaa varsin maltillisella mitoituksella. 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.

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

Kaavaselostuksesta voi saada sellaisen virheellisen käsityksen, että mätäshelmikän osalta olisi tehty erillisiä selvityksiä kaavoituksen yhteydessä. Mätäshelmikän erottaminen alueella yleisestä nuokkuhelmikästä vaatii kasvitieteilijältäkin tunnistukseen paneutumista. Jos mätäshelmikkäkasvustot 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- aluetta siten, että koko Herastuomarintien eteläpuolinen Torpparinpuiston osa käsitellään myöhemmin, kun täydentävät kasvillisuusselvitykset on tehty.

Käsittely

31.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Päätösehdotuksen loppuun lisätään erilliseksi kappaleeksi:

Ympäristölautakunnan mielestä asuinrakennuksia ei pidä sijoittaa alueelle, jolla melutaso ylittää valtioneuvoston asettamat ohjearvot.

Ehdotus ei saanut kannatusta, joten se raukesi.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

, puhelin

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja (luontoasiat), puhelin: +358 9 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi