



§ 363

Tuomarinkylän tontin 35106/3, korttelin 35108, tonttien 35166/3, 37, 38, 45 - 47, kortteleiden 35170 ja 35171, tonttien 35173/2 - 5, 8 - 12 ja 16 - 23 ym. alueiden (Torpparinmäen keskiosa) asemakaavan muuttaminen (nro 12093)

HEL 2011-004076 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 4

Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

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.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Helsingin pohjoisosassa Tuusulanväylän länsipuolella. Suunnittelualueeseen kuuluvat Torpparinmäen keskiosan pientalotontit sekä osia Torpparinpuistosta. Tontit sijaitsevat Aessorintien, Aessorinkujan, Herastuomarintien, Kärjäkirjurintien, Kärjäkirjurinkujan, Kärjätuvantien, Kärjätuvanpolun, Lainkaarentien, Lainlukijantien, Lautamiehenpolun, Pykälätien, Pykäläkujan, Pykäläpolun, Sihteerintien, Sihteerinpolun, Viskaalintien ja Ylätuvanpolun varrella.

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

Lisäksi asemakaavan muutos mahdollistaa uusien pientalojen rakentamisen yleiskaavan mukaisesti Torpparinmäentien, Herastuomarintien, Viskaalintien ja Lainkaarentien varrelle.

Ylätuvanpolun varrella sijaitseva leikkipaikaksi rakennettu yleisen rakennuksen tontti 35106/3 muutetaan puistoksi.



Kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 12 200 k-m², josta uusien tonttien osuus on 1 770 k- m² ja olemassa olevien tonttien tonttitehokkuuden korotuksen osuus 10 430 k-m². Rakennusoikeudesta 41 333 k-m² on asuinkerrosalaa 39 333 m². Alueen pinta-ala on noin 21 ha.

Esittelijä

Lähtökohdat

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.

Käsiteltävänä oleva asemakaavan muutos on viimeinen em. periaatteiden mukainen kaavamuutos. Tämän kaavamuutoksen tultua voimaan tulee koko Torpparinmäen jälleenrakennuskauden alue suojelluksi ja kaavoitetuksi samoilla periaatteilla.

Kaavoitustilanne

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

Vanhan Torpparinmäen alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1981. Kyseisen asemakaavan 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 $1 \frac{3}{4}$. Kaavassa on lisäksi yksityiskohtaisia määräyksiä rakennusten ulkomuodosta. 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.



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

Asemakaavojen mukaan koko alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 29 133 k-m².

Maanomistus

Kaupunki omistaa kadut ja puistoalueet sekä tontin 35106/3 ja korttelitalon tontin 35108/1.

Muut tontit ovat yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Torpparinmäki kuului alun perin Tuomarinkylän kartanon maihin, mistä johtuen se on saanut nimensä. Alueen korkein kukkula on Torpparinpuiston mäki, jonka pohjois- ja itärinteille rintamamiestaloasutus sijoittui II maailmansodan jälkeen.

Torpparinpuiston länsi- ja lounaispuolisilla 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. Alue on edustava esimerkki rakentamisajankohtansa pientaloalueista, vaikka alueelle on rakennettu omakotitaloja myös myöhemmin.

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

Palvelut

Kaava-alueen eteläreunassa on Torpparinmäen monitoimitalo. Rakennuksessa on ala-asteen koulu (luokat 1–2) ja seurakuntasali, jossa on mm. koululaisten iltapäivätoimintaa. Tontille 35106/3, Ylätuvanpolku 6, joka tällä kaavalla muuttuu osaksi Torpparinpuistoa,



on rakennettu lasten leikkipaikka. Alueen ainoa kaupallinen palvelupiste on ravintola Torppari keskellä kaava-aluea Aessorintien varrella. Välittömästi kaava-alueen eteläpuolella on suurehko päivittäistavaramyymälä K-market Haastemiehen tien varrella.

Luonnonympäristö

Torpparinmäki sijaitsee Vantaanjokilaakson savitasangon reunalla pohjoispuoleltaan laajojen peltoaukeiden ympäröimänä. Tuusulanväylän 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, harvinaisia mätäshelmiköitä ja luoteisosassa tammia. Puusto on paikoin järeää ja ikääntynyttä ja maanpinta kulunutta.

Viskaalintien ja Lainkaarentien kulmauksessa sijaitseva pienehkö puisto, 0,27 ha, on luonteeltaan puistometsää. Puistometsikkö on pääosin lehtomaista kangasta. Puiston läpi kulkee sorapintainen käytävä.

Suojelukohteet

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

Kaava-alueella on säilynyt yhteensä 78 alkuperäistä omakotitaloa 1940–1950-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.

Torpparinpuistossa on kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan kaksi arvokasta luontokohdetta: kasvillisuuskohte (arvoluokka I) Torpparinpuiston luoteisosassa (13/93) sekä linnustokohte (arvoluokka III) Torpparinpuisto (119/99).

Yhdyskuntatekninen huolto

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

Maaperä



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

Saatavilla olevien tietojen mukaan alueen maaperä Torpparinpuiston 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 on 1–20 metriä.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue on osittain 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.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Torpparinmäen jälleenrakennuskauden omakotitaloalueen suojelu. Alkuperäiset asuinrakennukset suojellaan, niiden purkaminen kielletään ja täydennysrakentaminen määritellään aikaisempaa tarkemmin alueelle soveltuvaksi. Rakennusoikeudet korotetaan tonttitehokkuudesta $e = 0,18$ vastaamaan pientaloalueilla yleisesti käytössä olevia tonttitehokkuuksia $e = 0,25$ ja $e = 0,30$. Lisäksi on selvitetty kahden rakentamattoman yleisten rakennusten tontin käyttötarkoituksen muuttamista.

Alueen reunamalla on kolme kadun varressa sijaitsevaa puistoalueen osaa, joille on perusteltua osoittaa ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista.

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. Kahta taloa on muutettu niin paljon, että ne ovat jo menettäneet suojeluarvonsa.



Luonnonsuojelukohteet on samoin käyty läpi luontoasiantuntijoiden kanssa, minkä tuloksena Herastuomarintien eteläpuolista tonttirivistöä on kavennettu.

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s)

Alueen keskellä Aessorintien ja Lainlukijantien kulmauksessa oleva asuinliikerakennus koostuu 1-kerroksisesta ravintolatilasta, joka on entinen Elannon myymälä, ja 2-kerroksisesta rapatusta asuinkeuhkosta ja niitä yhdistävästä 1-kerroksisesta rakennusosasta, jossa on pylväikköinen kuisti.

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

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Kaava-alueen eteläkulmassa Viskaalintien ja Lainkaarentien välissä olevalla puistolla ei ole todettu olevan luonto- tai virkistysarvoja. Lisäksi puisto on nykyisin Tuusulanväylän melualue, jossa melua on 60...70 dB. Puiston eteläosa on muutettu uudeksi asuntokortteliksi 35172 ja pohjoisosa uudeksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.

Alueen luoteiskulmassa Herastuomarintien ja Torpparinmäentien varressa ovat myös puistonosat, joilla ei ole virkistyskäyttöä. Näille alueille osoitetaan ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista. Herastuomarintien varteen osoitetaan yksi pieni omakotitontti ja Torpparinmäentien varteen omakotitalojen ryhmä, jossa kerrosalaa on yhteensä 900 m².

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)

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

Olemassa olevat tontit on merkitty erillispientalojen korttelialueiksi, joilla ympäristö säilytetään. Alueella on yhteensä 78 jälleenrakennuskauden asuintaloa, 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.



Asemakaavassa on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä lisärakennusten ulkomuodosta ja uudisrakennusten sijoittamisesta tonteille. Tonttien etupihat on merkitty puin ja pensain istutettaviksi tai säilytettäväksi alueen osiksi, jotta tonttien vehreys säilyisi.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

YL-merkinnällä on merkitty voimassa olevan asemakaavan tapaan Torpparinmäen korttelitalo, joka on monitoimitalo sisältäen mm. alasteen luokkatiloja, seurakuntasalin ja muita kokouksiloja sekä liiketiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa liiketiloja enintään 20 prosenttia kerrosalasta.

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

Puisto (VP)

Ylätuvanpolun varrella oleva rakentamattoman yleisen rakennuksen tontti 35106/3 on muutettu Torpparinpuiston osaksi. Tällä kohdalla oli vuonna 1981 Helsingin asuntomessujen portti. Alue on siitä lähtien toiminut kokoontumispaikkana Torpparinpuiston eteläpäässä.

Lähivirkistysalueet, joilla ympäristö säilytetään (VL/s)

Kaavaehdotus sisältää vain sen Torpparinpuiston osan, jossa tapahtuu muutoksia eli poistetun voimajohdon ja rakentamattoman jalankulkureitin alue korttelitalon pohjoispuolella. Alue on puistometsää. Herastuomarintien varrella olevalla VL/s-alueella on ohjeellinen ulkoilureitti.

Suojaviheralue (EV)

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

Liikenne

Muutoksia alueen liikenteessä on ainoastaan Herastuomarintien kääntöpaikalla, jonka keskellä oleva metsälehmus suojellaan. Lainkaarentieltä Viskaalintielle on suunniteltu uusi jalankulkukatu Viskaalinpolku.

Ympäristöhäiriöt

Melulaskelmien mukaan ennustetilanteessa päivän 55–60 dB melualue ulottuu Tuusulanväylän melusteistä huolimatta kaava-alueen Tuusulanväylän puoleiselle reuna-alueelle. Tuomarinkylänpolun



alikulkuksilla 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 alikulkuksilla puuttuva melukaide toteutetaan samalla kun Tuusulanväylälle rakennetaan Jokeri 2:n vaihtoyhteyksiin liittyvät bussipysäkkirampit Yhdyskunnantien sillan kohdalle. Torpparinmäen pohjoisosan vanhan matalan meluaidan korvaava korkea meluaita sisältyy tiesuunnitelmaan ja pääväylien meluesteiden toteuttamishjelmiin.

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

Nimistö

Nimistötoimikunta esitti 16.11.2011 alueelle suunnitellun uuden jalankulkukadun nimeksi Viskaalinpolku.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

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

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Lisäksi neljän tontin omistajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta tonttitehokkuuden korottamiseksi.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 25.1.2010). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2009–2011 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 2.2.2010 Torpparinmäen korttelitalossa.



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

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

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Paloheinän kirjastossa 18.10.–4.11.2011 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 20.10.2011 Torpparinmäen korttelitalossa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä ympäristökeskuksen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat liikenteen ympäristöhäiriöiden hallintaan sekä rakennus-, ympäristön- ja luonnonsuojelun huomioon ottamiseen.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui 49 mielipidekirjettä, joista 31 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 18 asemakaavan muutosluonnoksia. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

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 puita tai joille istutetaan puita. Lisäksi Herastuomarintien eteläpuoliset viisi uutta omakotitonttia on



kavennettu 20 metriä leveiksi ja määrätty tontit rajattavaksi puistoon päin pensasaidalla.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä ovat muistiot keskustelutilaisuuksista.

Ehdotuksen nähtävilläolo, muistutus, kirje ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 27.1.–27.2.2012. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kirjeellä Helsingin ulkopuolella asuville maanomistajille ja -haltijoille. Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus. Lisäksi on saapunut yksi ehdotusta koskeva kirje.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa pelastuslautakunta, kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta sekä Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy.

Muistutus

Muistutuksessa esitetään tontin 35182/11 sisäänajon paikkaa siirrettäväksi viereisen tontin 35182/13 rajalle sekä toivotaan otettavan huomioon tontilla olevasta rakennuksesta laadittu kuntoarvio arvioitaessa kaavaehdotuksessa olevaa rakennuksen suojelumerkintää (sr-2).

Tontin sisäänajon paikkaa on muutettu esitetyllä tavalla. Rakennuksen kuntoarvion perusteella ehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Muistuttajan kanssa käydyissä neuvotteluissa on todettu, että ehdotuksessa suojeltavaksi merkitty rakennus on kunnostuskelpoinen.

Lausunnot

Lausunnot ovat pääosin puoltavia.

Pelastuslautakunnalla, kiinteistölautakunnalla, kaupunginmuseolla ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

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

Kiinteistölautakunnan mukaan asemakaavan toteuttaminen edellyttää kiinteistöjärjestelyjä yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä. Aluejärjestelyt tullaan valmistelemaan kaavan tultua voimaan. Asemakaavan muutos lisää myös kaupungin omistamien



vuokratonttien rakennusoikeuksia, ja vuokrasopimuksia tullaan tarkastamaan uuden kaavan mukaisiksi.

Ympäristölautakunnan mukaan kaava mahdollistaa Torpparinmäen vanhan pientaloalueen täydennysrakentamista varsin maltillisella mitoituksella. Tiivistäminen ja täydennysrakentaminen osin Tuusulanväylän tuntumaan ja viheralueiden reunaan edellyttää liikennemelun ja arvokkaiden luontokohteiden riittävää huomioon ottamista suunnittelussa.

Torpparinpuisto on luontotietojärjestelmässä erittäin arvokas kasvillisuus- ja kasvistikohde, jolla esiintyy myös uhanalainen kasvilaji. Herastuomarintien eteläpuoliset omakotitontit tulee mahdollisesti itäisintä tonttia lukuun ottamatta poistaa kaavasta.

Lainkaarentien ja Viskaalintien kulmaukseen esitetty uusi asuntorakentaminen sijoittuu kohtaan, jossa melutaso ylittää valtioneuvoston asettamat ohjearvot. Korkean melutason vuoksi asuntoja ei tule suunnata yksinomaan Lainkaarentien puolelle. Vastaavan määräyksen tulisi koskea myös Viskaalintien puoleisia asuinrakennuksia. Mahdolliset parvekkeet tulee osoittaa sijoitettaviksi suojaisemman sisäpihan puolelle.

Ympäristölautakunnan lausunto on otettu huomioon siten, että Herastuomarintien eteläpuolisista viidestä uudesta omakotitontista neljä on rajattu pois asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavaan on myös lisätty määräys, jonka mukaan asunnoissa ei saa olla ikkunoita eikä parvekkeita ainoastaan Lainkaarentien puolella.

Yleisten töiden lautakunta pitää aiheellisena Ylätuvanpolun varrella sijaitsevan yleisen rakennuksen tontin 35106/3 muuttamista nykykäytön mukaisesti puistoksi. Viskaalinpolun jalankulku- ja polkupyöräilykatua lautakunta pitää sen sijaan tarpeettomana ja Herastuomarintien päähän osoitettua kääntöpaikkaa riskinä suojellun metsälehmuksen säilymiselle. Herastuomarintien kääntöpaikka tulisi osoittaa kadun eteläpuolelle suunnitellun tontin 35170/7 paikalle. Lisäksi toivotaan tarkempaa tietoa siitä, mitä suojeluarvoja VL/s:llä merkityn Torpparinpuiston alueella tulee vaalia. Luonnonhoitotyöt tulisi sallia.

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

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



Torpparinpuistoa koskevaa kaavamääräystä (VL/s) on lausunnon johdosta tarkistettu.

Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta on lisätty uusi kaapeli Viskaalinpolulle selostuksen liitekarttaan Energiahuolto ja tietoliikenne sekä siirtoa kuvaava teksti selostuksen kohtaan Yhdyskuntatekninen huolto.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksesta ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Muut muutokset

Tontin 35171/2 omistajat ovat pyytäneet tontin rakennusaloihin tarkistuksia siten, että tontinosien omistajien välinen sopimus on mahdollista toteuttaa. Toivotut tarkistukset on tehty.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Ehdotusta on muutettu seuraavasti:

Muistutuksen johdosta tehty muutos

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

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Ehdotetut uudet tontit 35170/4-7 on rajattu pois asemakaavan muutoksesta ympäristölautakunnan lausunnon johdosta. Muutoksen johdosta kaava-alueen rakennusoikeus pienenee 680 k-m².
- Ehdotukseen 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.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Tiedoksi

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

Päätöshistoria

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

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 kaupungin museo 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.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

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.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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 kasvistikohde. 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