



§ 361

Torpparinmäki, Torpparinmäentie 1 a:n asemakaavan muuttaminen (nro 12648) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-010351 T 10 03 03

Hankenumero 0574_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 9.6.2020 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12648 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä, Torpparinmäki) korttelin 35090 tonttia 1 sekä katu- ja pysäköimisalueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Helsingin Osuuskauppa Elanto: 3 000 euroa
- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
anu.lamsa(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12648 kartta, päivätty 9.6.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12648 selostus, päivätty 9.6.2020, päivitetty Kylv:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7036) / 9.6.2020
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.6.2020 ja muistio kaavapäivystyksestä 19.6.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 8
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 8
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 8
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 3
Liite 4
Liite 8
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 8



Helen Sähköverkko Oy

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Suomen pakkauskierrätys
Rinki Oy

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liikerakennusten korttelialuetta, katu- ja pysäköimisalueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa liikerakennusten korttelialueen kerrosalan nostamisen ja yleisen pysäköintipaikan siirtämisen osaksi katualuetta. Yleinen paikoitusalue liitetään liikerakennusten korttelialueeseen. Pykäläpolun katualueen käyttötarkoitus muuttuu jalankululle ja pyöräilylle varatusta kadusta ajoneuvoliikenteen sallivaksi kaduksi. Liikerakennusten korttelialueen pohjoisrajalta liitetään korttelialuetta Ylätuvantien katualueeseen, mikä mahdollistaa jalkakäytävän toteuttamisen. Käyttötarkoitusmerkintä päivittyy liikerakennusten korttelialueesta liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

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

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty suunnittelualue koski Ylätuvantien ympäristöä ja oli kaavaratkaisussa esitettyä aluetta laajempi.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa tuli yhteydenottoja asemakaavamuutosalueen ulkopuolelta koskien pientalotonttien täydennysrakentamista ja tonttien tehostamista. Uusien tonttien liittäminen asemakaavamuutokseen ei ole ollut aikataulusyistä mahdollista, joten päivittäis-



tavarakaupanmuutos valmisteltiin erillisenä ensin. Ylätuvantien ympäristön täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos tehdään myöhemmin mahdollisesti laajempaan ja useampaa tonttia koskevaksi. Täydennysrakentamiseen kohdistuneet mielipiteet tullaan käsittelemään kyseessä olevan kaavatyön yhteydessä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1998 ja 1980. Päivittäistavarakaupan tonttia koskevassa asemakaavassa käyttötarkoitus on liikerakennusten korttelialuetta, kerrosala on 1 000 k-m² ja korkein kerrosluku on kaksi. Toinen muutosalueella voimassa oleva asemakaava koskee Ylätuvantietä ja Ylätuvantien varren pysäköimisaluetta.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti: Kaavaratkaisun edellyttämät liikennejärjestelyiden muutokset maksavat arviolta 100 000 euroa. Kustannusarvio sisältää liikerakennustontin uuden ajoliittymän Torpparimäen tiellä, Ylätuvantien jalkakäytävän ja sen jatkon Pykäläpolulle sekä nykyisen yleisen pysäköintialueen korvaavan uuden pysäköintialueen rakentamisen.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisien kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö



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

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

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

Mielipiteet

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.3.–17.4.2020

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kierrätyspisteen ympäristön epäsiisteyteen ja siihen, ettei asemakaavamuutos ole linjassa yleiskaavan lähikeskusta-alueen suunnitteluperiaatteiden kanssa, joiden mukaan alueen tulisi olla kävelyperusteista. Rakennus ei tulisi avautumaan Kuusimiehenkaarelle ja ison ala tontista on parkkipaikkaa.



Kuusmiehentie on kuitenkin tulevaisuudessa oleellinen joukkoliikennepääkatu.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Suomen pakkauskierrätys Rinki Oy:n esittämät huomautukset kohdistuivat kierrätyspisteen tärkeyteen ja pisteen kierrätysastioiden sijoittelusuunnitelmaan.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole ollut tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Sovelletut säännökset



Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
anu.lamsa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12648 kartta, päivätty 9.6.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12648 selostus, päivätty 9.6.2020
- 5 Havainnekuva
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7036) / 9.6.2020
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.6.2020 ja muistio kaavapäivystyksestä 19.6.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpääteet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielenpääteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet,

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 8
Esitysteksti



jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 8
Helen Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Suomen pakkauskierrätys Rinki Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8

Tiedoksi

KYMP/Aska/Hirvonen, Salmi (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Anne Salminen

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 15.8.2019