§ 408
Torpparinmäen keskiosan asemakaavan muutosehdotus (nro 12093)

HEL 2011-004076 T 10 03 03

Ksv 0574_1, karttaruudut G7/T2 ja 3, H7/P2 ja 3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 13.12.2011 päivätyn 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 ase-makaavan muutosehdotuksen nro 12093 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli (Vartiainen)

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Päivi Sarmaja, arkkitehti, puhelin: 310 37279
paivi.sarmaja(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12093 kartta, päivätty 13.12.2011
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12093 selostus, päivätty 13.12.2011
4	Havainnekuva 13.12.2011
5	Vuorovaikutusraportti 13.12.2011 ja keskustelutilaisuuksien 2.2.2010, 8.6.2011 ja 20.10.2011 muistiot
6	Viranomaisten kannanotot
7	Mielipidekirjeet
8	Torpparinmäen keskiosan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12093 koodien selitys vuorovaikutusraporttiin 13.12.2011 (sisältää henkilötietoja - ei julkisuuteen)
9	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12093 selostus, päivätty 13.12.2011 (päivitetty kokouksen 13.12.2011 mukaiseksi)

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 5

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättänee

- lähettää 13.12.2011 päivätyn 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 ase-makaavan muutosehdotuksen nro 12093 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättänee esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli (Vartiainen)

Tiivistelmä

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 koko rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 12 880 k-m2, josta uusien tonttien osuus on 2 450 k-m2 ja olemassa olevien tonttien tonttitehokkuuden korotuksen osuus 10 430 k-m2.

Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Helsingin pohjoisosassa Tuusulanväylän länsipuolella. Suunnittelualueeseen kuuluvat Torpparinmäen keskiosan pientalotontit sekä osia Torpparinpuistosta. Tontit sijaitsevat Asessorintien, Asessorinkujan, Herrastuomarintien, Käräjäkirjurintien ja Käräjäkirjurinkujan, Käräjätuvantien, Käräjätuvanpolun, Lainkaarentien, Lainlukijantien, Lautamiehenpolun, Pykälätien, Pykäläkujan, Pykäläpolun, Sihteerintien, Sihteerinpolun, Viskaalintien ja Ylätuvanpolun varrella.

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.

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

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 ¾. Lisäksi kaavassa on yksityiskohtaisia määräyksiä koskien rakennusten ulkomuotoa. Kaavan tavoitteena on ollut alkuperäisen jälleenrakennuskauden omakotialueen säilyttäminen. Tonteilla 35175/20 ja 21 on voimassa vuonna 1990 vahvistunut asemakaavan muutos, jossa on samat määräykset mutta rakennusoikeudet numeerisessa muodossa.

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

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

Maanomistus

Helsingin 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-aluetta Asessorintien varrella. Välittömästi kaava-alueen eteläpuolella on suurehko päivittäistavaramyymälä K-market Haastemiehentien 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 1940–50-lukujen vaihteesta. Nämä rakennukset ovat lautaverhottuja puutaloja sekä muutama rapattu kivitalo. Tarkasta asemakaavasta huolimatta on alueelta purettu 6 alkuperäistä omakotitaloa, sillä ennen vuoden 2000 maankäyttö- ja rakennuslakia purkaminen oli mahdollista ilman lupaa tai ilmoitusta, eikä kaavassa ollut suojelumääräyksiä.

Torpparinpuistossa on kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan kaksi arvokasta luontokohdetta: kasvillisuuskohde (arvoluokka I) Torpparinpuiston luoteisosa (13/93) sekä linnustokohde (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 vaihtelee 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 reunamilla 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 suojelumerkinnät. 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.

Asuinliikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s)

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

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

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaava-alueen eteläkulmassa Viskaalintien ja Lainkaarentien välissä olevalla puistolla ei ole todettu olevan luonto- tai virkistysarvoja. Lisäksi puisto on nykyisin Tuusulanväylän melualuetta, 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 viisi pientä omakotitonttia ja Torpparinmäentien varteen omakotitalojen ryhmä, jossa kerrosalaa on yhteensä 900 k-m2.

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)

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

Olemassa olevat tontit on merkitty erillispientalojen korttelialueiksi, joilla ympäristö säilytetään. Alueella on yhteensä 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 koskien lisärakennusten ulkomuotoa ja uudisrakennusten sijoittamista tonteille. Tonttien etupihat on merkitty puin ja pensain istutettaviksi tai säilytettäviksi alueen osiksi, jotta tonttien vehreys säilyisi.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YL/s)

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

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

Puisto (VP)

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

Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s)

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

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

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

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

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

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 16.11.2011 esittää alueelle suunnitellun uuden jalankulkukadun nimeksi Viskaalinpolku - Fiskalsstigen.

Asemakaavamuutoksen 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 (päivätty 25.1.2010). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2009–11 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 kaavamuutosalueesta. 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 Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, kaupunginmuseon sekä rakennusvalvontaviraston kanssa.

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

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 49 mielipidettä, joista 31 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 18 asemakaavan muutosluonnoksia. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (49 kpl) on liitteenä.

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

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

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

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m2	Kerrosala k-m2
Erillispientalojen korttelialueet (AO)	146 601	26 388
Liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK)	2 021	495
Julkisten rakennusten korttelialueet (Y)	9 053	2 250
Alue liikennemeluestettä varten (EE)	1 451	
Puistoalueet (P)	13 593	
Katualueita	38 178	
Yhteensä	210 897	29 133

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m2	Kerrosala k-m2
Asuinliikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s)	2 021	505
Erillispientalojen korttelialue (AO)	7 544	2 450
Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)	146 601	37 058
Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueet (YL)	7 713	2 000
Puisto (VP)	1 673	
Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s)	5 106	
Suojaviheralue (EV)	1 451	
Katualueet	38 788	
Yhteensä	210 897	42 013

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee sekä valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa että siihen kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan,

pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan, kaupunginmuseon ja rakennuslautakunnan lausunnot sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistänee yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Päivi Sarmaja, arkkitehti, puhelin: 310 37279
paivi.sarmaja(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12093 kartta, päivätty 13.12.2011
3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12093 selostus, päivätty 13.12.2011
4 Havainnekuva 13.12.2011
5 Vuorovaikutusraportti 13.12.2011 ja keskustelutilaisuuksien 2.2.2010, 8.6.2011 ja 20.10.2011 muistiot
6 Viranomaisten kannanotot
7 Mielipidekirjeet
8 Torpparinmäen keskiosan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12093 koodien selitys vuorovaikutusraporttiin 13.12.2011 (sisältää henkilötietoja - ei julkisuuteen)

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 5