



28.08.2024

Ärende/14

§ 155

Detaljplaneändring för Sexmansvägens och Blossgrändens omgivning i Domarby (nr 12871), omfattar trafikplan

HEL 2021-008099 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 6 och 7 och en del av tomten 5 i kvarteret 35015 samt gatu- och närrekreationsområden i 35 stadsdelen (Domarby, Svedängen) enligt ritning 12871, daterad 12.12.2023, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att man utreder möjligheterna att bevara en så stor del av träden som möjligt på området och att hänsyn tas till den omgivande småhusbebyggelsen. (Björn Månsson)

Behandling

Ledamoten Björn Månsson understödd av ledamoten Eva Biaudet föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att man utreder möjligheterna att bevara en så stor del av träden som möjligt på området och att hänsyn tas till den omgivande småhusbebyggelsen.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

4 omröstningen

Ledamoten Björn Månssons förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Ledamoten Björn Månssons förslag till hemställningskläm
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 77

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Alviina Alametsä, Outi Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Nita Austero, Eva



28.08.2024

Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Fatim Diarra, Veli-Pekka Dufva, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Fardoos Helal, Titta Hiltunen, Jenni Hjelt, Mari Holopainen, Shawn Huff, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Anna Karhumaa, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Mai Kivelä, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Laura Korpinen, Sini Korpinen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Ajak Majok, Otto Meri, Maria Miala, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Tom Packalén, Matias Pajula, Pia Pakarinen, Mikko Paurio, Terhi Peltokorpi, Katri Penttinen, Suvi Pulkkinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Minna Salminen, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Juhani Strandén, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Blanka: 3

Marko Kettunen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Frånvarande: 5

Teijo Aalto, Mikael Jungner, Otso Kivekäs, Wille Rydman, Suldaan Saïd Ahmed

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Björn Månssons förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12871 kartta, päivätty 12.12.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12871 selostus, päivätty 12.12.2023, päivitetty Kylk:n 19.12.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 25.9.2023, täydennetty 12.12.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7400)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



28.08.2024

Ärende/14

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Kymp/Ekonomistöd
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

De som sökt detaljplaneändring

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller ett kvartersområde för småhus, radhus eller andra kopplade byggnader samt ett gatu- och närrekreationsområde i Svedängen i stadsdelen Domarby. Vid korsningen av Sexmansvägen och Blossgränden ligger fyra tomter 35015/7, 35015/10, 35015/11 och 35015/12, vars användningsändamål ändras till kvartersområde för flervåningshus. Till kvartersområdet ansluts 416 m² av ett närrekreationsområde. Förbindelserna i närrekreationsområdet utanför detaljplaneområdet bevaras. Det blir möjligt att bygga flervåningshus på tre och fyra våningar omkring en central gård i kvartersområdet. Cirka 60 % av tomtens bilplatser placeras i en parkeringshall under däck och cirka 40 % på gatuplanet på gårdsområdet. Planbestämmelser styr de planerade byggnadernas arkitektur och fasadernas material.

Detaljplaneändringen har utarbetats på grund av att de privatägda tomterna behöver utvecklas i enlighet med riktlinjerna i generalplanen. Detaljplaneändringen stöder generalplanens mål om att bilda ett närcent-



28.08.2024

Ärende/14

rum vid gränsen mellan Torparbacken och Svedängen. Områdets goda kollektivtrafikförbindelser gör det möjligt att bygga mer effektivt än i den övriga omgivningen. Bland annat stomlinjen 560 passerar planeringsområdet.

I detaljplanen har staden i synnerhet syftat till att anpassa generalplanens mål till småhusområdets karaktär och särdrag.

Tomtens kalkylmässiga exploateringstal är $e=0,98$. Antalet invånare ökar med cirka 100.

I samband med detaljplanen har man gjort upp en trafikplan (ritning nr 7400), enligt vilken det ska bli möjligt att bygga en trottoar för Blossgränden. Planen förutsätter att gatuområdet breddas genom att 72 m² av kvartersområdet ansluts till gatuområdet.

Genomförandet av detaljplaneändringen har särskilt den effekten att detaljplaneområdets stadsbild blir mer urban och dess bostadsbestånd blir mångsidigare. Detaljplaneändringen är den första som effektiviserar omgivningen av Torparbackens närcentrum i enlighet med generalplanens mål.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området ett bostadsdominerat område (A3) som utvecklas huvudsakligen för boende, parker, rekreations- och idrottstjänster samt närservice. Kvartersexploateringstalet är i huvudsak 0,4–1,2. Av grundad anledning kan den kvartersspecifika exploateringen också vara större. I genomsnitt 60 % eller mer av områdets areal utgör kvartersmark. Norr om planeringsområdet längs Sexmansvägen finns en beteckning för snabbspårväg. Det är fråga om en snabb stomlinje inom kollektivtrafiken, som även kan förverkligas som en busslinje. I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 finns inga reserveringar för området. Detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Detaljplaneändringens syfte är att främja bostadsproduktionen, vilket görs genom att kompletteringsbyggande i huvudsak föreslås på de befintliga kvartersområdena i närheten av goda kollektivtrafikförbindelser i enlighet med generalplanens mål. Det är möjligt att bygga nya bostäder på området och göra områdets bostadsbestånd mångsidigare. I flervåningshusen går det att bygga bostäder med hiss.

Detaljplanen bidrar till att staden kan nå målen i stadsstrategin 2021–2025 genom att stadsstrukturen utvecklas på ett hållbart sätt, i första hand genom att den byggda miljön förnyas och kompletteras med beaktande av områdenas särdrag.



28.08.2024

Ärende/14

Områdets utgångspunkter och nuläge

Svedängen är ett arkitektoniskt skiktat småhusområde, som karakteriseras av en mångsidig helhet av olika perioder och stilar, fasadmateri- al, takformer och byggnadsmassor. Området kännetecknas av rikligt kompletteringsbyggande. I Torparbacken har frontmannahusen i hu- vudsak bevarats, men stora tomter har kompletterats med småhus från och med 1980-talet. Bostadsmässan organiserades i Torparbacken 1981 och mässområdet stadsbild är mer enhetligt än i resten av om- rådet. Nära Eddonsvägen och Blossgränden ligger en fast fornlämning skyddad med stöd av lagen om fornminnen. Fornlämningens områdes- begränsning sträcker sig till planeringsområdet.

För området gäller tre detaljplaner från 1972, 1990 och 1999. Använd- ningsändamålet i den detaljplan som gäller kvartersområdet är ett kvar- tersområde för småhus, radhus och andra kopplade byggnader. De andra detaljplanerna styr närrekreationsområdet och gatuområdet.

Kvartersområdena är privatägda. Staden äger gatu- och närrekre- ationsområdet. Detaljplaneändringen har tagits fram på ansökan och in- nehållet i detaljplaneändringen har förhandlats fram med de sökande.

Kostnader för detaljplaneändringen

Genomförandet av detaljplaneändringen medför kostnader av ringa be- tydelse för staden för anläggandet av trottoaren.

Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Enligt nämndens förslag förutsätter godkännandet av detaljplanen förhandlingar om markan- vändningsavtal (stadsstyrelsens beslut 26.4.2021, § 310).

Stadsmiljösektorn har dock gjort en ny bedömning av hur mycket för- slaget till detaljplaneändring höjer områdets värde. Enligt den överskri- der värdestegringen inte gränsen för avsevärd nytta (en miljon euro), och därför är det inte nödvändigt att ingå markanvändningsavtal med markägarna och planen kan föreläggas för godkännande.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen samt bemötandena till påpekandena i dessa.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplanen har man samarbetat med olika parter inom stadsmiljösektorn samt med följande parter:



28.08.2024

Ärende/14

- Helen Ab
- Helen Elnät Ab
- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- samkommunen Helsingforsregionens miljö tjänsters (HRM) vattenförsörjning
- Museiverket
- stadsmuseet inom kultur- och fritidssektorn

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning, det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet gällde huruvida kompletteringsbyggande vid goda kollektivtrafikförbindelser är klokt, beaktande av de nuvarande vattenförsörjningslinjerna i planen samt beaktande av de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde och miljöns arkeologiska kulturarv. Stadsmuseet konstaterar i sitt ställningstagande bland annat att referensplanen har gjorts väl men att möjligheten att minska det planerade byggandet vid Blossgränden bör undersökas och att områdets grönska bör beaktas. Påpekandena i ställningstagandena har beaktats som utgångspunkter för utarbetande av planförslaget.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning, det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet gällde stadens strategi och värderingar, generalplanen, motstridigheten med EU:s strategi för biologisk mångfald, detaljplaneenligheten, befolkningsprognosen, områdets tjänster, effektiviseringen av planeringsområdet, de planerade byggnadernas höjd, massa, form och placering på tomten, byggnadsmaterialen samt antalet bostäder och referensplanerna. Några åsikter gällde även parkeringen, trafiksäkerheten, gatornas underhåll, trafiksystemet och räddningsverksamhetens tillräcklighet. Dessutom gällde åsikterna ändringen av rekreativsområdet till ett kvartersområde, naturvärdena, trädbeståndet, minskningen av biodiversiteten och kolsänkan, bevarandet av den gröna korridoren, målen i områdesplanen, gårdslösningarna och fåglarnas levnadsförhållanden. En del av åsikterna gällde infrastrukturens och de tekniska systemens hållbarhet, fornminnena, olägenheterna under byggtiden, detaljplanprocessen, det jämlika bemötandet av invånarna, konsekvensbedömningen, utredningsbehoven, växelverkan och kommunikationen. Dessutom kom invånarna med förslag om vart kompletteringsbyggandet skulle kunna förläggas i stället och om att byta ut planområdets användningsändamål.

Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet så långt som möjligt inom ramen för planens mål. Påpekandena har enligt behov och i mån av möjlighet tagits med i planförslaget, exempelvis har en mindre del av



28.08.2024

Ärende/14

närrekreationsområdet anslutits till kvartersområdet än vad som förslogs i programmet för deltagande och bedömning.

Det kom in totalt 230 skriftliga åsikter, varav tre var petitioner, under beredningen av detaljplaneändringen. Dessutom kom det in fem åsikter av personer som inte ville att åsikterna skulle publiceras.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 25.9–24.10.2023, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Mot detaljplaneförslaget gjordes 45 anmärkningar, av vilka en var en petition (undertecknad av totalt 1 494 personer).

Följande aktörer gav utlåtande:

- Helen Elnät Ab
- HRT
- HRM
- Museiverket
- stadsmuseet

Påpekandena i HRM:s utlåtande gällde ledningsgränden i detaljplanen, på vars område det ligger ett allmänt spillvattenavlopp. Utlåtandet gällde de begränsningar som ledningsgränden medför bland annat för byggande.

Stadsmuseet påpekade i sitt utlåtande att det inte har utarbetats en utredning om områdets bostadsbestånd, men att detaljplaneändringsområdets byggnader inte har särskilda kulturhistoriska värden och att stadsmuseet inte ställer upp några skyddsmål för byggnaderna på planeringsområdet. Enligt stadsmuseet borde man ha undersökt möjligheten till mer småskaligt kompletteringsbyggande vid Blossgränden, t.ex. radhus, som skulle passa bättre ihop med områdets och närmiljöns byggnadsbestånd. De mål som går ut på att stärka rekreationsområdets grönska gäller inte detaljplaneområdet, eftersom detaljplaneområdet inte omfattar det rekreationsområde som ligger öster om planområdet. I fråga om det arkeologiska kulturarvet konstateras att den rådpälgning som krävs i 13 § i lagen om fornminnen har hållits om objektet och att det anses vara möjligt att ta bort forn lämningen efter tillräckliga arkeologiska undersökningar.

Helen Elnät Ab meddelade att det inte har någonting att invända mot förslaget om detaljplaneändring. HRT meddelade att det inte har något att tillägga till det ställningstagande som det gav tidigare under planberedningen. Museiverket meddelade att i enlighet med arbetsfördelning-



28.08.2024

Ärende/14

en mellan Museiverket och museerna med regionalt ansvar skulle stadsmuseet ge utlåtandet om planen. Beträffande det arkeologiska kulturarvet meddelande Museiverket dessutom att den rådplägning som gäller planberedningen har hållits och promemoriorna om den ingår i detaljplanematerialet som sig bör.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till påpekandena i dessa.

Det som har framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

Det gjordes ändringar i detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs detaljerat i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter att förslaget var offentligt framlagt har diskuterats med berörda parter. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post.

Närmare motiveringar

Motiveringarna till detaljplaneändringen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12871 kartta, päivätty 12.12.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12871 selostus, päivätty 12.12.2023, päivitetty Kylk:n 19.12.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 25.9.2023, täydennetty 12.12.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7400)

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



28.08.2024

Ärende/14

- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Hakemus 2.7.2021
- 6 12871 Kymp ilmoitus 4.6.2024 Kuusmiehentien ja Tuohuskujan ympäristö

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Kymp/Ekonomistöd
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

De som sökt detaljplaneändring

För kännedom

Detaljpaneläggning
Stadsmuseet
Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 438

HEL 2021-008099 T 10 03 03



28.08.2024

Ärende/14

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä, Paloheinä) korttelin 35015 tonttien 6 ja 7 ja osan tontista 5 sekä katu- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muutoksen 12.12.2023 päivätyn piirustuksen nro 12871 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 19.12.2023 § 692

HEL 2021-008099 T 10 03 03

Hankennumero 0574_3

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.12.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12871 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä, Paloheinä) korttelin 35015 tontteja 6 ja 7 ja osaa tontista 5 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-008099>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavas-



28.08.2024

Ärende/14

ta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

As Oy Kuusmiehentie 2: 4 000 euroa

***** 1 350 euroa

***** 1 350 euroa

***** 1 350 euroa

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta korosti, että varsinaisen rakennusalueen ulkopuolelle jäävät puut pyritään säilyttämään rakennusvaiheessa ja sen jälkeen, asemakaavan muutosehdotuksen selostuksen mukaisesti.

Käsittely

19.12.2023 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Ann Charlotte Roberts. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Marleena Isomaa: "Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida alueen omakotitalovaltaisuus ja se, että asuinrakennusten kerroskorkeus on enintään kaksi kerrosta. Tästä syystä Tuohuskujan varrelle suunniteltavien talojen kerroskorkeus tulee olla enintään kaksi kerrosta.

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää suunnittelulta omakotitalonaa-pureiden yksityisyyden suojaamista siten, että asemakaavan muutos-ehdotuksen eteläisimmän kerrostalon päädyn parvekkeet avautuvat vain korttelin sisäpihan suuntaan."

Marleena Isomaan palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Vastaehdotus:

Marleena Isomaa: Lisätään esitysehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että varsinaisen rakennusalueen ulkopuolelle jäävät puut pyritään säilyttämään rakennusvaiheessa ja sen jälkeen, asemakaavan muutosehdotuksen selostuksen mukaisesti."

Kannattaja: Risto Rautava



Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Marleena Isomaan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

12.12.2023 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 09 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelija), puhelin: 09 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi
Inkeri Niskanen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42168
inkeri.niskanen(a)hel.fi
Hanna Ilmonen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 09 310 37255
hanna.ilmonen(a)hel.fi
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 24.10.2023

HEL 2021-008099 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavapalvelut on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Tuomarinkylän Paloheinään sijoittuvan Kuusmiehentien ja Tuohuskujan 25.9.2023 päivätystä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tuomarinkylän kaupunginosassa Paloheinässä Kuusmiehentien ja Tuohuskujan risteyksen tuntumassa ja koskee neljää tonttia 35015/7, 35015/10, 35015/11 ja 35015/12. Lisäksi korttelialueeseen liitetään 416 m² lähivirkistysaluetta. Olevan kaavamuutosalueen ulkopuolisen lähivirkistysalueen kulkuyhteydet säilyvät. Korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää olemassa olevien rakennusten purkamista. Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu asuntotuotannon edistäminen siten, että täydennysrakentamista esitetään pääosin oleville korttelialueille hyvien julkisten liikenneyhteyksien lähelle yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Alueelle on mahdollista toteuttaa uusia asuntoja ja monipuolistaa alueellista asuntotyypitarjontaa.



Esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on muodostettu asuinkerrostalojen korttelialue AK, jolle on sijoitettu kolme rakennusala, joista yhdellä rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on neljä, yhdellä kolme ja yhdellä kolme-neljä. Korkeammat rakennukset on sijoitettu Kuusmiehentien puolelle. Rakennusten vesikatoille on määrätty ylin sallittu korkeusasema, minkä lisäksi rakennusten katoissa tulee olla vinot lappeet. Julkisivujen tulee olla pääosin puuta ja pääosin vaaleita. Keskeispihan muodostavan korttelin autopaikat esitetään sijoitettavaksi korttelin länsiosaan mahdollistettavan pihakannen alle ja osittain maantasoon pihalle. Korttelin reunoja kiertää istutettava alueen osa. Kuusmiehentien ja Tuohuskujan kulmaan on osoitettu aukiomaisesti rakennettava alueen osa.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta viimeksi antamassaan lausunnossa kaupunginmuseo toi rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta esiin, että suunnittelualueelta ei ole inventointia tai muuta selvitystä olevasta rakennuskannasta. Kuitenkaan Kuusmiehentie 2 rivitaloilla ei nähty olevan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, vaan ne edustavat valmistumisajalleen tyypillistä rakennustapaa. Tuohuskujan varren pientalot liittyvät alueen jälleenrakennuskauden ja nuorempaan rakennusvaiheeseen, joista on myös muita esimerkkejä Tuohuskujan varrella. Alueen rakennuskanta on jossain määrin jo uudistunut ja täydentynyt, kuten esimerkiksi Tuohuskuja 4:ssä, eikä kaupunginmuseo asettanut varsinaisia suojelutavoitteita suunnittelualueen oleville rakennuksille. Tuohuskujan katutilaa muodostavan uudisrakentamisen osalla kaupunginmuseo piti kuitenkin tavoitteena, että uudisrakentamista etenkin tällä osin tutkitaan myös pienempimittakaavaisena ja siten alueen ja lähiympäristön rakennuskantaan paremmin sopeuttavana, esimerkiksi rivitalorakentamisena. Lisäksi kaupunginmuseo piti tärkeänä, että rakentamiselle ja kaventuvalle virkistysalueelle annetaan asemakaavassa riittävät määräykset, joilla turvataan alueen puuston ja vehreyden säilyminen.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavaehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen suunnittelualueelle, eikä tätä pienimittakaavaisempaa rakentamista ole osoitettu millekään osalle korttelialuetta. Vuorovaikutusraportin mukaan viitesuunnitelmassa Tuohuskujan varteen esitettyä hyvin maltillista kolmikerroksista kerrostalorakentamista pidetään yleiskaavan tavoitteet huomioiden alueelle tarkoituksenmukaisena ja sopivana. Kuitenkin yleiskaavan toteuttamisohjelman mukaan kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi huomioiden kaupunginosien omaleimaisuutta ja ominaispiirteitä. Valittaen kaupunginmuseo toteaa, että esillä olevaa Kuusmiehentien ja Tuohuskujan alueen suunnittelua vaikuttaa ohjanneen ennen kaikkea rakentamisen määrän korottaminen yleiskaavan tehokkuustavoitteiden mukaisesti eikä alueen pientalovaltainen ja vehreä ympäristö,



sen mittakaava ja alueelle ominaiset rakennustyytit ja täydennysrakentaminen näistä lähtökohdista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa mukana ollutta, alueen itäreunan virkistysaluetta ei kaavaehdotuksessa ole mukana kuin korttelialueeseen liitettävältä osaltaan, joten virkistysalueen vehreyden vahvistamistavoitteet jäävät tämän asema-kaavamuutoksen ulkopuolelle.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikaisen linnoituslaitteen Tukikohta XVI:2 (Paloheinä) aluerajaus. Kyseessä on Tuohuskujan ja Tulustien ympäristöön välillä 1915–1918 rakennettu puolustusasema, joka on muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Puolustusaseman Tukikohta XVI:2 säilyneisyydestä kaavamuutosalueella ei ole tarkkaa tietoa, sillä alueen rakentumisen myötä linnoiterakenteita ei ole enää havaittavissa maan pinnalla. On kuitenkin mahdollista, että rakenteita on säilyneenä maan alla.

Kaavatyön aikana on arvioitu kaavamuutosalueella sijaitsevien linnoituslaitteiden suojele- ja tutkimustarvetta. Kohteesta on käyty muinaismuistolain §13 edellyttämät viranomaisneuvottelut Museoviraston, maanomistajan, kaavoituksen, kaupunginmuseon ja hankkeeseen ryhtyvän kanssa. Neuvotteluissa kohteen poistaminen on nähty mahdolliseksi riittävien arkeologisten tutkimusten jälkeen. Tämä tuodaan asianmukaisesti esille kaavakartalla, kaavamääräyksessä sekä kaavaselostuksessa. Muistiot neuvotteluista ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Kaavaselostuksessa kuvataan myös, että vastuu tutkimusten asianmukaisesta tilaamisesta, suorittamisesta ja kustannuksista tulevat rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Tutkimuksen myötä kohteen säilyneisyydestä saadaan uutta tietoa. Kaavamuutosalueen arkeologinen kulttuuriperintö on siis huomioitu hankkeessa eikä kaupunginmuseolla ole tähän huomautettavaa.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501

anne.salminen(a)hel.fi

Heini Hämäläinen, tutkija, puhelin: 310 64993

heini.hamalainen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.08.2023 § 52

HEL 2021-008099 T 10 03 03

Päätös

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

FO-nummer

0201256-6



28.08.2024

Ärende/14

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12871 pohjakartan kaupunginosassa 35 Tuomarinkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12871
Kaupunginosa: 35 Tuomarinkylä
Kartoituksen työnumero: 38/2023
Pohjakartta valmistunut: 10.8.2023
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 09 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 20.12.2021

HEL 2021-008099 T 10 03 03

Hankennumero 0574_3

Helsingin kaupunginmuseon lausunto asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kohteessa Kuusmiehentie 2, Torpparinmäki, Helsinki

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavotuspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen Torpparinmäessä sijaitsevaan tonttiin osoitteessa Kuusmiehentie 2. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä kaksi yksikerroksista rivitaloa. Tontti on yksityisomistuksessa ja asemakaavan muutos on lähtenyt vireille tontin



omistajan hakemuksesta. Kaavamuutoksessa tonttiin on tarkoitus lisätä lähivirkistysaluetta nykyisen tontin itälaidalta ja tontille suunnitellaan rakennettavan kaksi uutta asuinkerrostaloa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontille kahden asuinkerrostalon rakentamisen. Kuusmiehentien varrelle rakennettava kerrostalo on neljäkerroksinen, ja tontin eteläreunassa sijaitseva kerrostalo on kolmikerroksinen. OAS:in mukana on esitetty viitese suunnitelma (ARK-house arkkitehdit Oy, päivätty 25.5.2021). Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää olemassa olevien rivitalojen purkamista. Kaavaratkaisu on tehty, koska yleiskaavan linjauksien mukaisesti Torpparinmäen lähi-keskustan aluetta on tarkoitus kehittää ja mahdollistaa sinne tehokkaampaa asuinrakentamista. Yleiskaavassa kaava-alue on asuntovaltainen alue A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Yleiskaavassa on lisäksi esitetty pikaraitiotievaaraus Kuusmiehentielle.

Kaava mahdollistaa kahden yksikerroksisen rivitalon purkamisen. Rivitalot ovat valmistuneet vuonna 1975. Niillä ei ole kaupunginmuseon näkemyksen mukaan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, vaan ne edustavat valmistumisajalleen tyypillistä rakennustapaa. Uudisrakennuksista museo toteaa, että vaikka kerrostalot poikkeavat kooltaan ja korkeudeltaan ympäristössään, on rakennukset kuitenkin sijoitettu ja massoiteltu tontille taiten: korkein massa rajautuu katutilaan ja tontin eteläosaan sijoittuva massa on matalampi.

Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta myös arkeologisen kulttuuriperinnön vaalimisen näkökulmasta. Tulustien ja Tuohuskujan ympäristössä sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, jonka aluerajaus ulottuu Kuusmiehentie 2 -tontin länsiosaan. Kyseessä on ensimmäisen maailmansodan aikainen puolustusasema XVI:2 (Paloheinä), jonka länsiosan rakenteita on dokumentoitu kaupunginmuseon toimesta vuonna 2018 tontilla Tulustie 5.

Kuusmiehentie 2 –tontilla linnoitteen rakenteita ei näy maan pinnalle, mutta aiemman tutkimustiedon perusteella Museoviraston ylläpitämässä muinaisjäänösrekisterissä kohteesta mainitaan, että maan alla saattaa olla säilyneitä rakenteita.

Kaavan toteutuksen vaikutuksia linnoitekohteeseen on arvioitu kaavan valmistelun alkuvaiheessa museoviranomaisten toimesta. Muinaismuistolain suojelemaan puolustusasemaan liittyen on kesäkuussa 2021



käyty muinaismuistolain (1963/295) § 13 mukaiset viranomaisneuvottelut kaavoittajan, maanomistajan, Museoviraston ja kaupunginmuseon kesken. Neuvotteluissa käytiin läpi linnoitteen merkitsemistä tulevaan asemakaavaan, asianmukaista kaavamääräystä sekä kohteeseen liittyvien riittävien tutkimusten ja tutkimusvastuiden esille tuomista kaavasiakirjoissa ja kaavaselostuksessa. Muistio käydystä viranomaisneuvottelusta on yksi kaavaselostuksen asiakirjoista.

Kohteen aluerajaus merkitään kaavakarttaan (sm) ja kaavamerkintään liitetään kaavamääräys, jossa edellytetään kohteen riittäviä tutkimuksia.

Kaavamääräys voi olla esimerkiksi:

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset.

tai

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee suorittaa tontilla sijaitsevien muinaismuistolain suojaamien 1. maailmansodan aikaisten linnoitteiden riittävä arkeologinen tutkiminen ja dokumentointi muuttuvan maankäytön alueilla. Tutkimuksista vastaa hankkeeseen ryhtyjä.

Kaavaselostuksessa tulee tuoda esille, että muinaismuistolain § 13 mukaiset neuvottelut on käyty ja kuka vastaa tutkimuksesta. Kaupunginmuseo määrittelee riittävät tutkimukset. Muinaisjäännökseen liittyviä kaavamerkintöjä ja määräyksiä valmistellaan yhteistyössä asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon kanssa kaavaprosessin aikana.

Jos tontilla löytyisi muinaiskohteen rakenteita asemakaavassa esitetyn sm-aluerajauksen ulkopuolelta, täytyisi niistä ilmoittaa kaupunginmuseolle ja museovirastolle muinaismuistolain §14 mukaisesti.

Lisätiedot

Heini Hämäläinen, tutkija, puhelin: 0931064993
heini.hamalainen(a)hel.fi