



## § 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 valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana 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](http://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 Kylk: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 ympäristöpalvelut -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 muut-  
taminen

Liite 8

Suomen pakkauskierrätys  
Rinki Oy

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

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 pysäköinti- paikan 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-m<sup>2</sup>. 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 toteuttamista. 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 varressa 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-m<sup>2</sup> 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 arvonnäkövetoa seuraavasti: Kaavaratkaisun edellyttämät liikennejärjestelyiden muutokset maksavat arviolta 100 000 euroa. Kustannusarvio sisältää liikerakennustontin uuden ajoliittymän Torpparimäentien, 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 viranomaisten 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 joukkoliikenne-  
pääkatu.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-  
sesti nähtävillä. Suomen pakkauskierrätys Rinki Oy:n esittämät huo-  
mautukset kohdistuivat kierrätyspisteen tärkeyteen ja pisteen kierräty-  
sastioiden sijoittelusuunnitelmaan.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, He-  
len 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 tarkoi-  
tuksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen  
huomautusten johdosta.

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

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

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lauta-  
kunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja ar-  
viointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuus-  
ton sijaan kaupunkiympäristölautakunta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n  
kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkit-  
täviä vaikutuksia.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta  
asemakaavaselistuksesta.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hal-  
lintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkai-  
sulla 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 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielenpitoensa 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