



12.8.2024

Asia/12

12

V 28.8.2024, Tuomarinkylän Kuusmiehentien ja Tuohuskujan ympäristön asemakaavan muutos (nro 12871), sis. liikennesuunnitelman

HEL 2021-008099 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää 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.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee omakoti-, rivi- tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta sekä katu- ja lähivirkistysaluetta Tuomarinkylän kaupunginosassa Paloheinässä. Kuusmiehentien ja Tuohuskujan risteyksen tuntumassa olevien neljän tontin 35015/7, 35015/10, 35015/11 ja 35015/12 käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelialueeseen liitetään 416 m² lähivirkistysaluetta. Kaavamuutosalueen ulkopuolisen lähivirkistysalueen olemassa olevat kulkuyhteydet säilyvät. Korttelialueelle mahdollistetaan kolme- ja neljäkerroksisten asunrakennusten rakentaminen keskeispihan ympärille. Autopaikoista n. 60 % järjestetään tontilla paikoitushallissa kannen alla ja n. 40 % autopaikoista on maantasossa piha-alueella. Suunniteltavien rakennusten arkkitehtuuria ja julkisivujen materiaalia ohjataan kaavamääräyksin.

Kaavaratkaisu on tehty yksityisomisteisten tonttien tarpeesta kehittää tonttejaan yleiskaavan linjauksien mukaisesti. Muutos tukee yleiskaavan tavoitetta Torpparinmäen ja Paloheinän rajalle esitetystä lähikeskustan muodostumisesta. Muuta ympäröivää aluetta tehokkaampi rakentaminen tukeutuu alueen hyviin julkisiin liikenneyhteyksiin. Suunnittelualueen vieritse kulkee mm. runkolinja 560.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan yleiskaavan tavoitteiden yhteensovittaminen olemassa olevan pientaloalueen luonteen ja ominaispiirteiden kanssa.

Tontin laskennallinen tehokkuusluku on $e=0,98$. Asukasmäärän lisäys on noin 100.



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7400), jonka mukaan Tuohuskujan varteen mahdollistetaan jalkakäytävän rakentaminen. Suunnitelma edellyttää katualueen leventämistä siten, että korttelialueesta liitetään 72 m² katualueeseen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen kaupunkikuva muuttuu kaavamuutosalueen osalta kaupunkimaisemmaksi ja asuntotyyppitarjonta monipuolistuu alueella. Kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukaisen Torpparinmäen lähikeskustan ympäristön ensimmäinen aluetta tehostava asemakaavamuutos.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3, jossa aluetta 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. Suunnittelualueen pohjoispuolella, Kuusmiehentiellä on pikaraitiotien merkintä. Kyseessä on joukkoliikenteen nopea runko-yhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 ei ole alueelle kohdistuvia varauksia. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on asuntotuotannon edistäminen siten, että täydennysrakentamista esitetään pääosin olemassa oleville korttelialueille hyvien julkisten liikenneyhteyksien lähelle, yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Alueelle on mahdollista rakentaa uusia asuntoja ja monipuolistaa alueellista asuntotyyppitarjontaa. Kerrostaloihin on mahdollista toteuttaa hissillisiä asuntoja.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä samalla huomioiden alueiden erityispiirteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Paloheinä on arkkitehtonisesti kerroksellista pientaloaluetta, jota luonnehtii eri aikakausien ja tyylien, julkisivumateriaalien, kattomuotojen ja rakennusten massoittelun monipuolinen kokonaisuus. Aluetta leimaa runsas täydennysrakentaminen. Torpparinmäessä rintamamiestalon ovat pääosin säilyneet, mutta suurille tonteille on täydennysrakennettu pientaloja 1980-luvulta lähtien. Vuonna 1981 Torpparinmäessä järjestettiin asuntomessut, ja ko. alueen kaupunkikuva on muuta aluetta yhtenäisempää. Torpparinmäessä Tulustien ja Tuohuskujan ympäristössä



sijaitsee muinaismuistolaililla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös, jonka aluerajaus ulottuu suunnittelualueelle.

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa vuosilta 1972, 1990 ja 1999. Korttelialuetta koskevan asemakaavan käyttötarkoitus on omakoti-, rivi- tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. Muut asemakaavat ohjaavat lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa, katu- ja lähivirkistysalueen omistaa kaupunki. Kaavaratkaisu on tehty hakijoiden hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia uuden jalkakäytävän rakentamisesta.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Lautakunnan esityksen mukaan kaavan hyväksyminen edellyttäisi maankäyttösopimusneuvottelua (Kaupunginhallituksen päätös 26.4.2021 § 310).

Kaupunkiympäristön toimialalla on kuitenkin arvioitu asemakaavan muutosehdotuksen tuoma arvonnousua uudelleen. Sen mukaan kaavamuutoksen tuoma arvonnousu jää tonteilla alle merkittävän hyödyn alarajan (1 milj. euroa), joten kaavamuutos ei edellytä maanomistajien kanssa tehtäviä maankäyttösopimuksia ja kaava voi edetä hyväksyttäväksi.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineis-



tosta kohdistuivat täydennysrakentamisen kannatettavuuteen hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä, nykyisten yleisten vesihuolto-linjojen huomioimiseen suunnitelmassa sekä olemassa olevien rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon ja ympäristön arkeologiseen kulttuuriperinnön huomioimiseen. Kaupunginmuseo toteaa kannanotossaan mm., että viitesuunnitelma on tehty taiten, mutta Tuohuskujan varren rakentamista tulisi tutkia myös pienempimittakaavaisena, ja että alueen vehreyteen kiinnitettäisiin huomiota. Kannanotoissa esitetyjä näkemyksiä on otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnan lähtökohtina.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupungin strategiaan ja arvoihin, yleiskaavaan, EU:n biodiversiteettistrategian vastaisuuteen, asemakaavan mukaisuuteen, väestönusteeseen, alueen palveluihin, suunnittelualueen tehostumiseen, suunniteltujen rakennusten korkeuteen, massaan, muotoon ja sijaintiin tontilla, rakennusmateriaaleihin sekä asuntojen määrään ja viitesuunnitelmiin. Mielipiteitä esitettiin myös pysäköinnistä, liikenneturvallisuudesta, katujen kunnossapidosta, liikennejärjestelmästä ja pelastustoimen riittävydestä. Mielipiteitä kohdistui lisäksi virkistysalueen muuttamiseen korttelialueeksi, luontoarvoihin, puustoon, biodiversiteetin ja hiilinielun vähenemiseen, viherkäytävän säilymiseen, aluesuunnitelman tavoitteisiin, piharatkaisuihin ja lintujen elinoloihin. Osa mielipiteistä kohdistui infrastruktuurin ja teknisten järjestelmien kestäväyyteen, muinaismuistoihin, rakennusaikaiseen häiriöön, kaavoitusprosessiin, asukkaiden tasapuoliseen kohteluun, vaikutusten arviointiin, selvitystarpeisiin, vuorovaikutukseen ja viestintään. Lisäksi esitettiin asukkaiden ehdotuksia täydennysrakentamisen korvaavalle sijainnille tai suunnittelualueelle esitetyn käyttötarkoituksen vaihtamiselle.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä kaavan tavoitteiden salimissa rajoissa. Esitetyjä huomioita on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaavaehdotuksen ratkaisuun, mm. korttelialueeseen liitettävän lähivirkistysalueen osan kokoa on pienennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui kaavan valmistelun aikana yhteensä 230, joista 3 kpl oli adresseja. Lisäksi saapui 5 kpl mielipiteitä, joita niiden esittäjät eivät halunneet ilmoittaa julkisuuteen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.9. - 24.10.2023, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.



Kaavaehdotuksesta tehtiin 45 muistutusta, joista yksi oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 1 494).

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- HSL
- HSY
- Museovirasto
- kaupunginmuseo

HSY:n lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavaan merkittyyen johtokujan, jonka alueella sijaitsee yleinen jätevesiviemäri. Lausunto koski johtokujan aiheuttamia rajoitteita mm. rakentamiselle.

Kaupunginmuseo ilmoitti lausunnossaan, että alueelta ei ole laadittu selvitystä rakennuskannasta mutta kaavamuuotosalueen rakennuksilla ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja eikä kaupunginmuseo aseta varsinaisia suojelutavoitteita suunnittelualueen rakennuksille. Kaupunginmuseon mukaan Tuohuskujan varteen osoitettua täydennysrakentamista olisi tullut tutkia myös pienempimittakaavaisena ja siten alueen ja lähiympäristön rakennuskantaan paremmin sopeutuvana, esimerkiksi rivitalorakentamisena. Virkistysalueen vehreyden vahvistamistavoitteet jäävät asemakaavamuutoksen ulkopuolelle, koska kaava-alue ei koske kaava-alueen itäpuolella sijaitsevaa virkistysaluetta. Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta mainitaan, että kohteesta on käyty muinaismuistolain 13 §:n edellyttämät viranomaisneuvottelut, ja että muinaismuistokohteen poistaminen on nähty mahdolliseksi riittävien arkeologisten tutkimusten jälkeen.

Helen Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole huomautettavaa. HSL ilmoitti, ettei sillä ole kaavavalmistelun aikaisemmassa vaiheessa annettuun kannanottoon lisättävää. Museovirasto ilmoitti kaavalausunnon antajaksi alueellisten vastuumuseoiden työhön perustuen kaupunginmuseon, lisäksi arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Museovirasto ilmoitti, että kaavavalmisteluun liittyvät viranomaisneuvottelut on pidetty ja muistiot niistä löytyvät asianmukaisesti kaava-aineistosta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.



12.8.2024

Asia/12

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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)

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun lii-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti



12.8.2024

Asia/12

kenne -kuntayhtymä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY	Esitysteksti
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6
Kaavamuutoksen hakijat	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Asemakaavoitus
Kaupunginmuseo
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto