



Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

suunnitteluperiaatteet

10.11.2015



Suunnitteluperiaatteiden valmistelu

Helsingin kaupunki
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Mikko Näveri
toimistopäällikkö Anri Linden
liikenneinsinööri Jussi Jääskä (liikennesuunnittelu)
diplomi-insinööri Raila Hoivanen (teknillistaloudellinen suunnittelu)
maisema-arkkitehdit Mari Soini (ympäristö)
suunnitteluavustaja Jaana Collanus

OSA-ALUEITA

M1. Myllypurontien ja omakotialueen välinen vyöhyke



M2. Kehä I:n ja Myllypurontien välinen vyöhyke



M3. Myllypurontien ja kerrostaloalueen välinen vyöhyke



M4. Metrokuilun ja -aseman vyöhyke



M5. Kehä I:n ja Alakiventien välinen vyöhyke



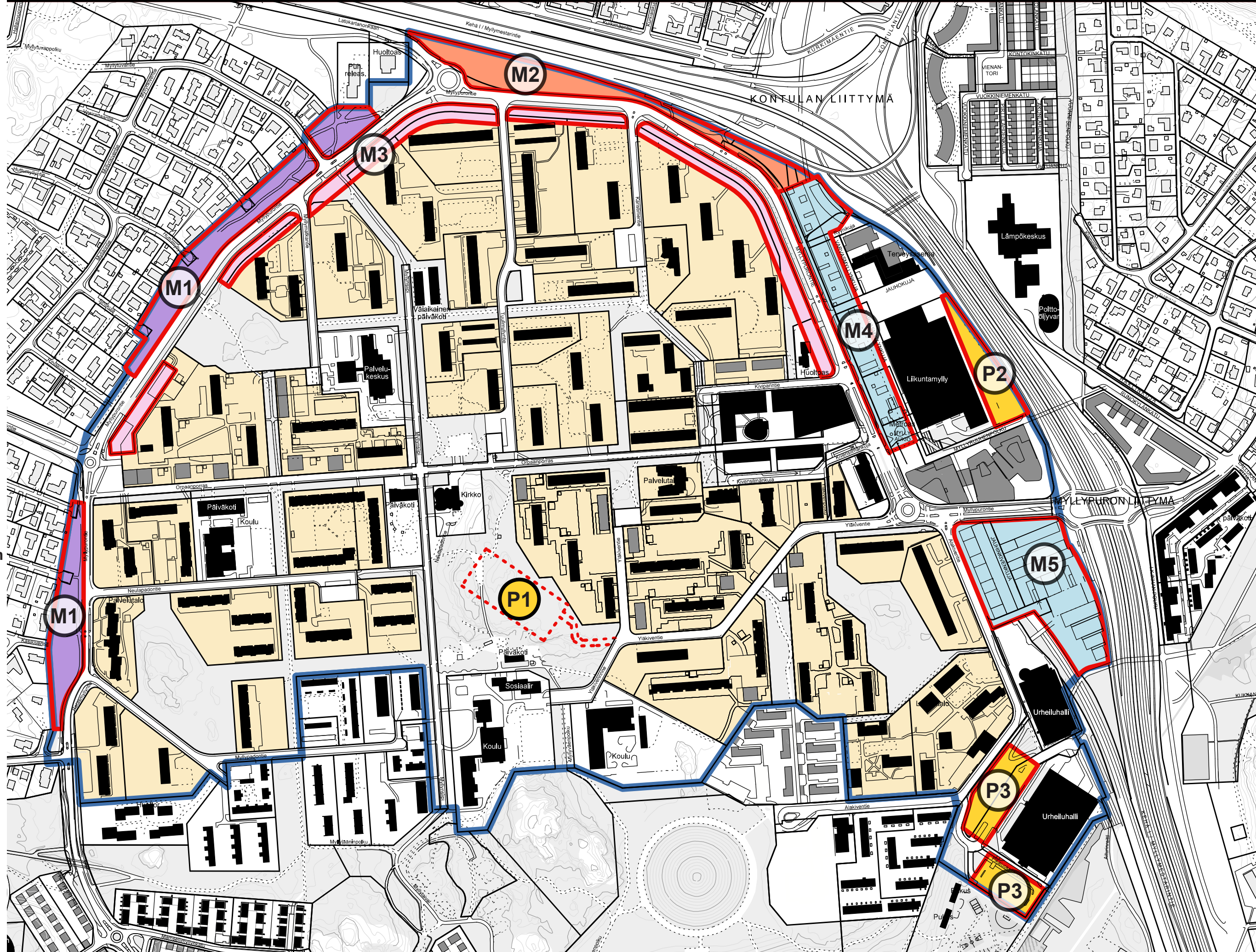
suunnittelualueen sisällä olevat asuinkrstalotontit

Kartta esittää nykyiset rakennukset (musta) sekä lautakunnan hyväksymien kaavojen mukaiset tulevat rakennukset (harmaa). Täydennysrakentaminen suunnitellaan tonteille hankekohtaisesti.

P1, P2 ja P3. Mahdollinen keskitetyn pysäköinnin laitos



Ks. osa-alueiden selitykset selostuksesta.



TIIVISTELMÄ

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet, osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita nykyisten tonttien ulkopuolelta ja linjaavat mahdollisia käytötarkoitusten muutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Suunnitteluperiaatteet koostuvat kahdesta erillisestä dokumentista: lähtötiedoista sekä varsinaisista suunnitteluperiaatteista.

SUUNNITTELUPERIAATTEET

Määrällisiä tavoitteita

Valmisteilla olevassa uudessa yleiskaavassa varaudutaan kaupungin kasvuun ja tiivistymiseen myös rakennetuilla esikaupunkialueilla. Yleiskaavan ehdotuksessa 6.10.2015 Myllypuron nykyinen asuinkerrostalojen alue kuuluu vyöhykkeeseen A2, jossa korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0 -2,0. Näin ollen alueen täydennysrakentamisen pitkän tähtäimen vähimmäistavoitteena voidaan pitää noin 100 000 kerrosneliometriä uusia asuntoja (noin 2500 uutta asukasta). Tämän lisäksi tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen Metroaseman alueella ja Myllypurontien kaaren laidoilla.

► Ks. karttaliite 08, "suunnitteluperiaatteiden osa-alueet".

TÄYDENNYSRAKENTAMINEN NYKYISEN KERROSTALOALUEEN SISÄLLÄ

- Alueelle tehdään yhden tai useamman tontin alueille kaavamuu-toksia täydennysrakentamista varten. Kaavamuutosalueet voivat ulottua osittain nykyisten tonttirajojen yli osa-alueella M3 ja muualla perustelluista syistä siten, että nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet säilyvät ja muutos ei johda merkittävään maisemalliseen haittaan.
- Kaavasuunnitteluun ryhdytään kiinteistöjen haltijoiden tekemien hakemusten perusteella. Useammasta tontista koostuvat ryhmähankkeet ovat toivottavia.
- Tavoitteena on mahdollistaa merkittävä alueen rakentamisen ja asukasmäärän lisäys.
- Tonttikohteisissa kaavamuutoksissa tulee pyrkiä tehokkaaseen maankäyttöön. Kukin hanke ja sitä määrittelevä lähtötilanne arvioidaan erikseen.
- Täydennysrakentaminen voi tapahtua myös nykyisiä rakennuksia korottamalla ja osittaisen tai koko kiinteistön kattavan purkamisen kautta. Jokainen täydennysrakennushanke ja mahdolliset rakennussuojelulliset kysymykset punnitaan ja ratkaistaan tapauskohtaisesti.
- Uudisrakennusten kerroslukumäärät ovat pääsääntöisesti alueen nykytilanteen mukaisia (8 kerrosta tai vähemmän), mutta kaupunkikuvallisesti perustelluista ja tarkoituksenmukaiseen tontinkäyttöön liittyvistä syistä on mahdollista tutkia myös yli 8-kerroksista rakentamista.
- Uudisrakennukset pyritään pääsääntöisesti suunnittelemaan alueen olevan rakennuskannan mukaisesti nykyiseen suorakulmaiseen koordinaatistoon sovitettuina, linjakkaan kappalemaisina rakennusmassoina, joissa on tasakatto ja parvekkeet ovat sisäänvedettyjä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavia.
- Täydennysrakentamisen myötä alueen kaupunkirakenne väistämättä tiivistyy ja kaupunkimaistuu, mutta suunnittelussa otetaan huomioon alueen nykyinen maisemallinen luonne ja arvot. Uusien rakennusten sijoitukset ja massoittelu suunnitellaan siten, että alueelle tyypillisiä, tonttien rajat ylittäviä avoimia ja

puistomaisia näkymiä säilyy täydentämisen jälkeenkin. Tonteilla oleva puusto ja kalliot ovat näkymällisesti yhteistä omaisuutta ja otetaan mahdollisuuksien rajoissa suunnittelussa huomioon. Tontteja ei saa aidata.

► Ks. kuvaliite "teoreettisia esimerkkejä" selostuksen lopussa

MYLLYPURONTIEN URBANISOINTI

Tavoitteet yleisesti:

- Myllypurontien muuttaminen kaupunkimaiseksi kaduksi, jota reunustaa suojaviheralueiden ja puistokaistaleiden sijasta puurivit ja rakentaminen molemmin puolin katua.
- alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksien lisääminen kooltaan vaihtelevia talotyyppejä varten (kerrostalo, townhouse, rivitalo, pientalo)
- nykyisten asuintonttien melunsuojauksen parantaminen uudisrakentamisen avulla
- pysäköinnin mahdollisuuksien lisääminen kadun varrella ja sen lähiympäristössä
- jalankulun ja pyöräilyn tarpeiden huomioiminen molemmin puolin katua
- mahdolliseen Viikin suunnasta linjattavaan pikaraitiotieyhteyden varautuminen
- kaupunkiin suuntautuvien erikoiskuljetustarpeiden turvaaminen

M1

Myllypurontien ja omakotialueen välinen vyöhyke

Mitä alueelle suunnitellaan:

- Alueelle tutkitaan pientaloja, kytkettyjä pientaloja, townhouse-rakennuksia tai rivitaloja, joiden kerroslukumäärä on 2-3.

- Uudet rakennukset rajoittuvat Myllypurontiehen. Sijoitus mahdollisimman lähelle katua minimoi uudisrakennusten varjostavan vaikutuksen nykyisiin pientaloihin nähden.
- Uusien rakennusten pihat sijoittuvat melulta suojatulle puolelle tonttia. Uudisrakennukset suojaavat samalla Myllypurontien katumelulta myös nykyisiä pientaloja.
- Ajoneuvoliikenne uusille tonteille tutkitaan järjestettäväksi joko pientaloalueen päättyvien katujen kautta tai suoraan Myllypurontieltä.
- Nykyiset puistokaistaleiden sisällä kulkevat, Myllypurontien suuntaiset jalankulun ja pyöräilyn raitit poistuvat. Jalankululle ja pyöräilylle järjestetään yhtenäiset väylät Myllypurontien varrelle. Jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeet pientaloalueen päättyviltä kaduilta Myllypurontielle otetaan huomioon.

M2

Kehä I:n ja Myllypurontien välinen vyöhyke

Mitä alueelle suunnitellaan:

- Aluetta tutkitaan ensisijaisesti maisemoituna liikenteen ja pysäköinnin alueena.
- Pysäköintiä alueelle voidaan osoittaa täydennysrakentamisen aiheuttamien tarpeiden mukaan, tarpeen mukaan myös pysäköintilaitoksina.
- Suunnittelussa otetaan huomioon mahdollisen pikaraitiotien tilavaraus.
- Pitkän tähtäimen suunnitelmien mukaan aluetta kehitetään tehokkaasti rakennettuna työpaikka- ja asuntorakentamisen alueena, mikä todennäköisesti edellyttää muutoksia Kehä I:n ja Kontulan eritasoliittymän tilan käyttöön ja liikennejärjestelyihin.

M3

Myllypurontien ja kerrostaloalueen välinen vyöhyke

Mitä alueelle suunnitellaan:

- Alueelle tutkitaan kytkettyjä pientaloja, rivitaloja ja kerrostaloja.
- Koska vyöhyke ulottuu osittain puistokaistaleen ja osittain nykyisten kerrostalotonttien puolelle, on se osa tonttikohtaisen täydennysrakentamisen mahdollisuuksien kehittämistä. Vyöhykettä kehitetään yhteistyössä nykyisten kerrostalotonttien asunto-osakeyhtiöiden kanssa. Uudisrakentaminen sijoittuu puistosta ja nykyisistä kerrostalotonteista lohkaistaville omille tonteille tai se voidaan liittää osaksi nykyisiä kerrostalotontteja.
- Uudet rakennukset sijoittuvat Myllypurontien katualueen laidalle ja piha-alueet kerrostaloalueen puolelle rakennuksia. Uusi rakennusrintama suojaa Myllypurontien katumelulta myös nykyisiä kerrostaloja ja niiden piha-alueita.
- Ajoneuvoliikenne uusia rakennuksia ja tontteja varten tutkitaan Myllypurontieltä ja/tai nykyisten tonttien kautta.
- Rakentamisalueet eivät ulotu nykyisen koivukujanteen päälle, mutta liittyviä varten puuriviin on mahdollisesti tehtävä aukkoja.

M4

Metroradan ja -aseman vyöhyke

- Vuonna 2004 voimaan tulleesta toimitilakaavasta on toteutunut terveysasema ja lähivuosien aikana tullaan myös rakentamaan Metropolian ammattikorkeakoulukampus. Myllypuron keskukseen kaupunkikuvan kannalta harmillisen "arven", Liikuntamyllyn ja Myllypurontien välissä olevan metrokuilun päälle ei ole saatu käynnistettyä rakentamiseen johtavia toimitilahankkeita. Tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia parantaa haastavista olosuhteista kärsivän alueen (kallis kansirakentaminen metron päälle) rakentamisen edellytyksiä asemakaavamuutoksen avulla.
- Alueelle tutkitaan voimassa olevan kaavan käyttötarkoitusten (mm. toimistoja sekä opetuksen ja kulttuuripalveluiden tiloja)

lisäksi asuntoja. Haastavista pysäköinnin järjestämiseen liittyvistä olosuhteista johtuen pyritään painottamaan joukkoliikenteen hyviin yhteyksiin tukeutuvia toimintoja ja asumisen muotoja, jotka eivät edellytä runsasta pysäköintipaikkojen määrää.

- Nykyisen kaavan enimmäiskerroslukumäärää ja rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa. Tutkitaan tornitalorakentamista (9-16 kerrosta tai enemmän) yhtenä alueen ratkaisumallina.
- Tavoitteena on tehokas ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen hybridirakentaminen. Kaavoitusvaiheessa toteutuskelpoisuus tutkitaan ja hankkeet mahdollisesti suunnitellaan kumppanuuskaavoituksena.
- Voimassa olevan kaavan ratkaisun mukaisesti nykyinen metroasemarakennus puretaan ja metroaseman sisäänkäynnit ja sisätilat sijoittuvat uudisrakennusten pohjakerrokseen.
- Laadukkaat yhteydet alueen läpi mm. Liikuntamyllyyn ja terveysasemalle huomioidaan.

M5

Kehä I:n ja Alakiventien välinen vyöhyke

- Alue kuuluu edellä kuvattuun 2000-luvun alussa kaavoitettuun toimitila-alueeseen, ja myös tällä alueella rakennusalueet sijoittuvat osin nykyisen metrokuilun päälle.
- Alueelle tutkitaan nykyisen kaavan mukaisen käytön lisäksi mahdollisesti täydennysrakentamista tukevan, keskitetyn pysäköinnin tiloja.
- Alueen suunnittelussa huomioidaan mahdolliset Metropolian kampuksen laajentamistarpeet.

LIIKENNE YLEISESTI

- Varaudutaan mahdolliseen Myllypuron metroasemalle johtavaan joukkoliikenteen runkoyhteyteen, joka toteutetaan joko pikaraitiotie- tai bussiyhteytenä.
- Pyörätiejärjestelyt muutetaan vastaamaan nykyisiä suunnitteluperiaatteita: pyöräilyjärjestelyt katujen varsilla ovat ensisijaisesti yksisuuntaisia pyöräteitä tai kaistoja. Tämä koskee lähinnä alueen kokoojakatua Myllypurontie–Ratasmyllyntie. Alueen keskeiset erilliset jalankulku-pyörätiet ovat kaksisuuntaisia väyliä, jossa jalankulku ja pyöräily on erotettu toisistaan.
- Turvataan erikoiskuljetusten kulkumahdollisuudet Viikin ja Pasilan suuntaan.

PYSÄKÖINNIN KEHITTÄMINEN

- Tutkitaan keskitetyn pysäköinnin laitoksien rakentamista ja niitä hallinnoivien pysäköintiyhtiöiden perustamista alueellisen pysäköinnin tarpeisiin.
- Kadunvarsipysäköintiä voidaan tehostaa rakentamalla kadunvarsiiin kohtisuoria LPA-pysäköintialueita.
- Kadunvarsipysäköinti varataan ensi vaiheessa ensisijaisesti vieras- ja asiointipysäköintiin. Asukaspysäköintitunnuksien käyttönotossa edetään pysäköintipolitiikassa päätettyjen periaatteiden mukaisesti.
- Noudatetaan kaupunkisuunnitteluviraston hyväksymiä pysäköintipaikkojen laskentaohjeita.

P1

Kalliosuoja pysäköintilaitokseksi

- Yläkiventieltä autoilla saavutettavissa kalliosuoja on alun perin rakennettu alueen pysäköinnin käyttöön. Nykyinen käyttö on mm. kartingautojen ratana ja varastotiloina sekä alueellisena väestönsuojana.

- Tutkitaan tilojen mahdollista muutosta pysäköinnin käyttöön täydennysrakentamisen toteuttamisedellytysten kohentamiseksi. Käytettävyys väestönsuojana säilyisi.
- Alustavien tarkastelujen perusteella luolaan olisi sijoitettavissa 126 autopaikkaa. Muutos pysäköintikäyttöön edellyttäisi teknisiä ja rakenteellisia muutoksia (ilmanvaihto, savunpoisto, hissi-kuilut).

P2

Parkkikentästä pysäköintilaitokseksi

- Liikuntamyllyn pysäköintikenttää tutkitaan mahdollisena keskitetyn pysäköinnin laitoksen rakennuspaikkana.

P3

Parkkikentästä pysäköintilaitokseksi

- Pallomyllyn pysäköintikenttiä ja Alakiventien laidassa olevaa aluetta tutkitaan mahdollisena keskitetyn pysäköinnin laitoksen rakennuspaikkana.

Pysäköinti Myllypurontielle

- Myllypurontien varrelle tutkitaan kadunvarsipysäköintiä joko nykyiseen tai muutettuun katuleikkaukseen. Suunnittelussa otetaan huomioon mahdollinen Myllypurontien varrelle rakentaminen.
- Kehä I:n ja Myllypurontien välinen suojaviheralue: Ks. kohta M2.

JULKISET JA KAUPALLISET PALVELUT

- Nykyisiä päiväkotij- ja koulukiinteistöjä on mahdollista laajentaa nykyisten tonttien sisällä. Tilatarpeiden kasvaessa merkittävästi tutkitaan mahdollisuuksia laajentaa kiinteistöjä viereisten puistoalueiden puolelle. Päiväkotitiloja voidaan tämän ohella osoittaa uudisrakennusten pohjakerrokseen.
- Kaupallisille ja myös julkisille palveluille kehitetään tiloja metrokuilun ja -aseman alueelle.

YHDYSKUNTATEKNIikka

- Nykyisen teknisen verkoston riittävyttä suhteessa täydennysrakentamisen tavoitteisiin tutkitaan suunnitteluperiaatteiden ehdotusvaiheessa.

MAANKÄYTTÖKORVAUKSET JA ASUNTORAKENTAMISEN OHJAUS

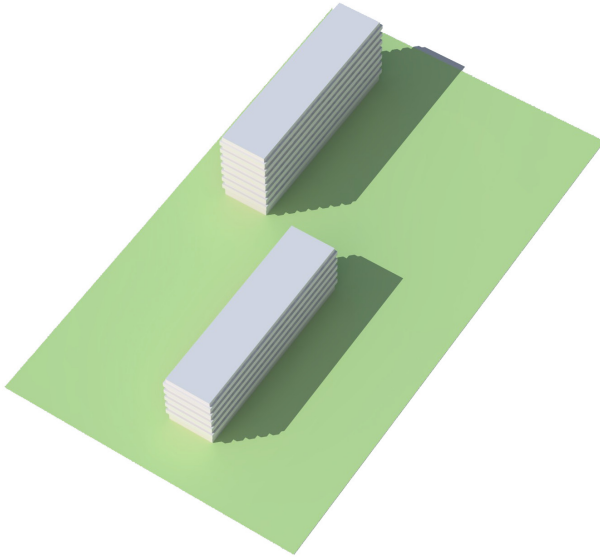
Kiinteistöviraston mukaan:

- Lähtökohtana täydennysrakentamiselle on yhteistyö taloyhtiöiden kanssa noudattaen kulloinkin voimassa olevia periaatteita ja päätöksiä täydennysrakentamis- ja maankäyttökorvausten osalta.
- Myllypuron alueen asuntojakauksessa korostuu tällä hetkellä ARA- vuokra-asuntojen osuus, joita on noin 32 % alueen asunnoista. Tästä syystä täydennysrakentamisen pääpaino Myllypurossa tulee olemaan muun muassa opiskelija-asuntotuotannossa, asumisoikeusasunnoissa sekä sääntelemättömässä asuntotuotannossa.

Esimerkkejä teoreettisen asuinkerrostalotontin täydentämisestä vaihtelevin tehokkuustavoittein

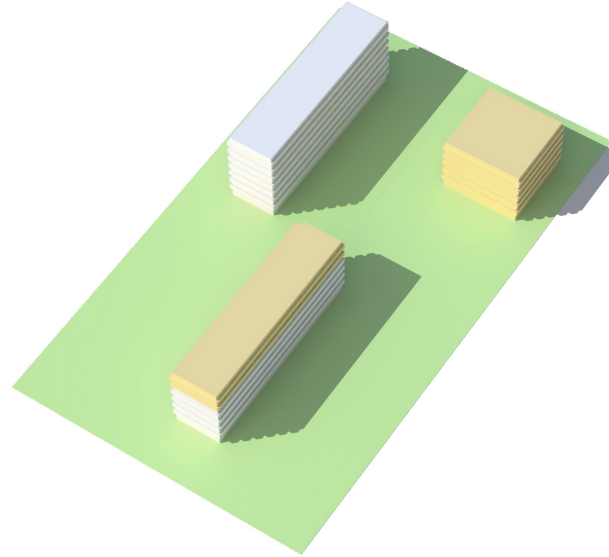
Esimerkeissä on havainnollistettu teoreettisen keskiarvotontin avulla, miten erilainen täydennysrakentamisen määrä voisi olla sijoiteltavissa ja massoiteltavissa tontille sekä miten rakentamisen määrä vaikuttaa pysäköintiratkaisuun.

Käytännössä jokainen täydennysrakennus-hanke on ratkaistava erikseen omista lähtökohdistaan käsin ja myös naapuruston olosuhteet huomioiden.



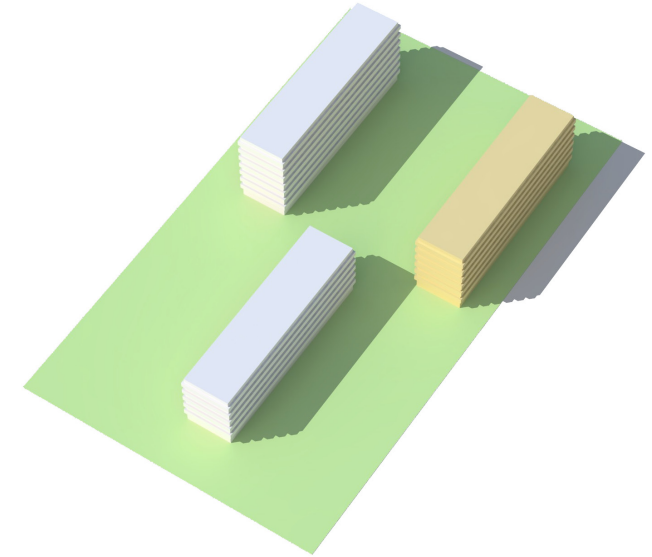
Nykytilanne tonttitehokkuus $e=0,66$

- esimerkki kuvaa teoreettista, mitoitukseltaan keskimääräistä Myllypuron kerrostaloalueen tonttia rakennuksineen
- tontin koko 13 000 m²
- 2 kpl asuinkerrostaloja, 7 krs ja 5 krs
- rakennettu yhteensä 8 600 k-m²
- maanpäällinen pysäköinti



Täydennysshanke ve1 tonttitehokkuus $\rightarrow e=1,0$

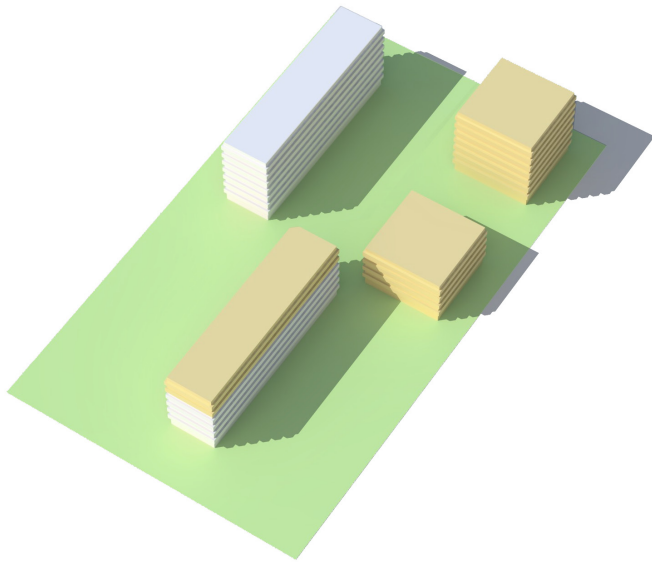
- toinen nykyisistä taloista korotettu 2 kerroksella
- uusi pistetalo 6 krs
- täydennysrakentamista yht. 4 400 k-m²
- kerrosalan lisäys 50 %
- kaikki tai osa lisärakentamisen autopaikoista tontilla pysäköintilaitoksessa tai keskitetyssä pysäköintilaitoksessa kohtuullisen etäisyyden päässä



Täydennysshanke ve2 tonttitehokkuus $\rightarrow e=1,1$

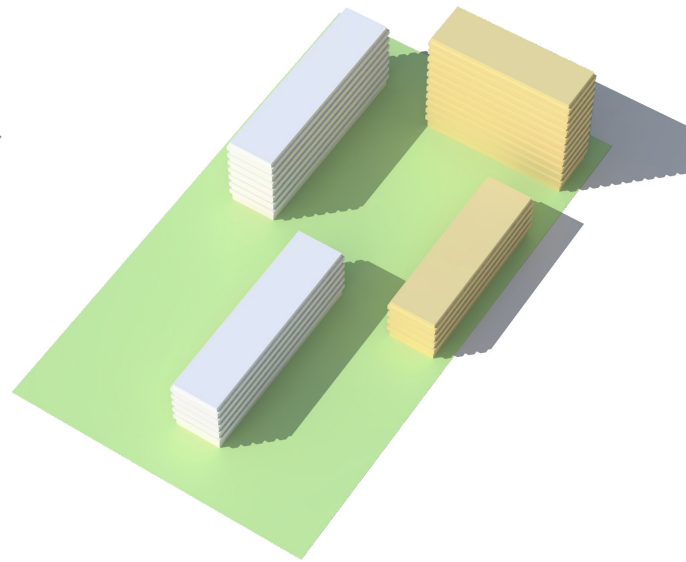
- nykyiset talot säilyvät ennallaan
- uusi lamellitalo 8 krs
- täydennysrakentamista yht. 5 700 k-m²
- kerrosalan lisäys 66 %
- kaikki tai osa lisärakentamisen autopaikoista tontilla pysäköintilaitoksessa tai keskitetyssä pysäköintilaitoksessa kohtuullisen etäisyyden päässä

Esimerkkejä teoreettisen asuinkerrostalotontin täydentämisestä vaihtelevin tehokkuustavoittein



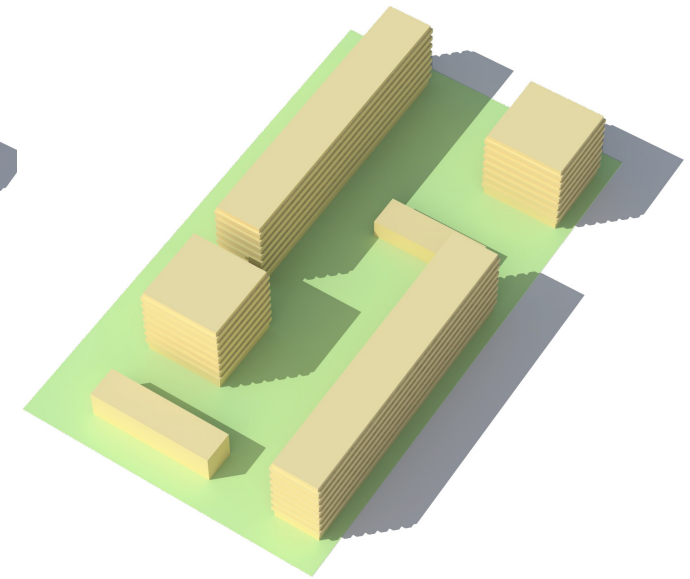
Täydennyshanke ve3 tonttitehokkuus → e=1,25

- toinen nykyisistä taloista korotettu 2 kerroksella
- uudet pistetalot 8 ja 5 krs
- täydennysrakentamista yht. 7 700 k-m²
- kerrosalan lisäys 90 %
- kaikki lisärakentamisen autopaikat ja mahdollisesti osa nykyisistä autopaikoista tontilla pysäköintilaitoksessa tai keskitetyssä pysäköintilaitoksessa kohtuullisen etäisyyden päässä



Täydennyshanke ve4 tonttitehokkuus → e=1,4

- nykyiset talot säilyvät ennallaan
- uudet lamellitalot 12 ja 5 krs
- täydennysrakentamista yht. 9 500 k-m²
- kerrosalan lisäys 110 %
- kaikki lisärakentamisen autopaikat ja osa tai kaikki nykyisistä autopaikoista tontilla pysäköintilaitoksessa tai keskitetyssä pysäköintilaitoksessa kohtuullisen etäisyyden päässä



Täydennyshanke ve5 tonttitehokkuus → e=2,0

- nykyiset talot puretaan
- uudisrakentaminen 2 - 8 krs erilaisin talotyypein
- täydennysrakentamista yht. 17 400 k-m²
- kerrosalan lisäys 200 %
- kaikki autopaikat tontilla pysäköintilaitoksessa tai keskitetyssä pysäköintilaitoksessa kohtuullisen etäisyyden päässä