



23.11.2015

Kaj/1

§ 1120

V 2.12.2015, Vartiokylän korttelin 45136 tontin 1 ja korttelin 45137 sekä liikenne-, katu- ja puistoalueiden asemakaavan muuttaminen (Myllypuro, Myllymatkantie 6 ja Myllypurontie 22, nro 12328)

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45136 tontin 1 ja korttelin 45137 sekä liikenne-, katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 27.1.2015 päivätyn ja 27.10.2015 muutetun piirustuksen nro 12328 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12328 kartta, päivätty 27.1.2015, muutettu 27.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12328 selostus, päivätty 27.1.2015, muutettu 27.10.2015, päivitetty Kslk:n 27.10.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 27.10.2015
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 27.1.2015 liitteineen, täydennetty 10.2.2015, 24.2.2015 ja 27.10.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio
- 7 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 1, lähtötietoja, 10.11.2015
- 8 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 2, suunnitteluperiaatteet, 10.11.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,



23.11.2015

Kaj/1

asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 7
Liite 8

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Jatkokäsittelystä tiedon
pyytäneet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen lisärakentamisen Myllypurontie 22 ja Myllymatkantie 6 tonteilla. Tontteja laajennetaan hieman etelä- ja pohjoisreunastaan nykyisille puistoalueille ja länsireunastaan nykyiselle katu- ja puistoalueelle. Nykyiset kävely- ja polkupyöräraitit kaava-alueella säilytetään. Katuyhteydet uusille tonteille ovat Myllypurontieltä ja Myllymatkantieltä. Myllymatkantien eteläpäässä oleva yleinen pysäköintialue liitetään tonttiin.

Uutta asuntokerrosalaa on 15 100 k m² ja katutasen liike- ja palvelutilaa 640 km². Aasukasmäärän lisäys on noin 350–500 henkeä. Asemakaavassa esitetty asuinrakentamisen mitoitus soveltuu eri omistus-, hallinta- ja asumismuotoihin, myös opiskelija-asumiseen.

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on vuonna 2013 tehty selvitys, jossa tutkittiin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja reunaehtoja Myllypuron alueella.



Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Asemakaavan muutos on tehty kaupungin aloitteesta.

Alue sijaitsee Myllypurossa noin 600–900 metrin etäisyydellä metroasemasta pääosin 1960-luvulla rakennetulla asuinkerrostaloalueella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.11.2015 hyväksynyt Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet. Suunnitteluperiaatteitten mukaan nykyisten kerrostalokortteleiden täydennysrakentaminen suunnitellaan tonteille hankekohtaisesti.

Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on alue on kerrostalovaltaista aluetta palveluineen. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1962 ja 2007. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 45137/1 on yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta ja 45136/1 asuinkerrostalojen korttelialuetta. Myllypurontie ja Myllymatkantie ovat katualuetta. Nykyistä rakentamista alueella on 21 398 k-m².

Kaupunki omistaa alueen ja on vuokrannut tontit pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Nykyään kaava-alueen tonteilla on viisi vuosina 1964 ja 1966 rakennettua kerrostaloa ja siellä on liikerakennus, jossa toimii päivittäistavarakauppa ja Mannerheimin Lastensuojeluliitto. Lamellitalojen kerrosluvut vaihtelevat neljästä kahdeksaan. Asuintalot ovat Heka-Myllypuron vuokrataloja.

Myllypuron viheralueet ovat suurimmalta osalta kaupunkimetsiä. Alueen yleisilme on vehreä ja sisäiset näkymät pitkiä.

Alue tukeutuu Myllypuron ostoskeskuksen ja Itäkeskuksen palveluihin.

Alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Maaperä on suurimmaksi osaksi kitkamaata ja kallion pinta on paikoin näkyvissä. Perustamisolosuhteet ovat hyvät. Osa kaava-alueesta on Myllypurontien liikenteen melualueella ja moottoriajoneuvoliikenne heikentää ilmanlaatua kadun läheisyydessä.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytyksiä täydennysrakentamiselle Myllypuron hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Asuinkerrostalorakennusten korttelialueet (AK) sijoittuvat Myllypurontien ja Orpaanportaan varteen sekä Myllymatkantien pääteen tuntumaan. Määräyksellä sallitaan rakennettavaksi myös opiskelija ja erityisasumista sekä ikäihmisten palveluasumista. Pistetalot ovat tasaisena nauhana Orpaanportaan varrella. Läntisimmän pistetalon katutasossa on liiketila ja päällä on seitsemän asuinkerrosta. Muiden pistetalojen kerrosluku vaihtelee kuudesta seitsemään. Myllypurontien varressa sen suuntaisesti on kaksi viisikerroksista lamellitaloa maanpäällisen yksikerroksisen pysäköintitalon päällä. Ne liittyvät alueen eteläpuolella olevaan kadun varren tuntuman rakentamiseen. Lisäksi Myllymatkantien pääteen tuntumassa on kortteleiden välisen kapean puistoakselin ja ulkoilureitin suuntainen viisikerroksinen lamellitalo ja sen itäpuolella erillinen pysäköintitalo. Nykyisen rakentamisen ja lisärakentamisen autopaikat ovat maantasossa ja kahdessa pysäköintilaitoksessa.

Alueen liikenneyhteydet ovat hyvät eri kulkumuodoilla. Myllypurontiellä on useita bussiliikenteen yhteyksiä Itäkeskukseen ja Mellunmäkeen. Metroasema on 600 metrin päässä. Tontit liittyvät autoliikenteen osalta liikenneverkkoon Myllypurontieltä ja Myllymatkantieltä. Myllypurontiellä on molemmin puolin ajorataa jalankulku- ja pyörätie. Alueen eteläpuolella on Orpaanporras, joka Myllypuron jalankulun- ja pyöräilyn itä-länsisuuntainen pääyhteys ja itäpuolella Myllynsiipi, vastaavanlainen pohjois-eteläsuuntainen pääyhteys. Autopaikkojen määrät ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymän autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisia. Vieraspysäköintipaikat voivat olla pääosin tonteilla.

Ohjeelliselle tontille 45137/3 on osoitettu kerrosalaa enintään 640 k-m² liike-, myymälä-, kahvila-, ravintola-, sosiaalipalvelu-, terveydenhuolto-, toimisto- tms. tiloja varten. Kaavassa on määräys rakennusalan osasta, jossa saa olla tiloja ympäristölle haittaa tuottamatonta liike-, työskentely-, palvelu- tai toimistotiloja varten asemakaavassa annetun kerrosalan lisäksi enintään 60 k-m².

Puistovyöhykkeiden jalankulun ja pyöräilyn reittiyhteydet säilyvät, samoin puistoalue Orpaanportaalta pohjoiseen.

Uudisrakentaminen on sovitettu nykyisen luonnonympäristön ja puiston maastonkorkeuksiin siten, että liittyminen nykyiseen ympäristöön olisi vähäeleistä ja luontevaa. Pienemmät korttelialueiden väliin sijoittuvat puistoalueet säilyvät entisellään metsäisinä. Kerrostaloalueen yleisilme



säilyy puistomaisena, lisärakentamisen luodessa uusia, paikoin hieman tiiviimpiä pihatiloja.

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto, asemakaavan toteuttaminen edellyttää johtosiirtoja, tonttiliittymien järjestelyjä sekä katuvalaistuksen muutoksia.

Asemakaavamuutosta varten on tehty melun leviämiselvitys. Pääosalla julkisivuista saavutetaan tavanomaisilla rakenteilla riittävä asuntojen ääneneristys. Kuitenkin Myllypurontien puoleisille julkisivuille kohdistuu enimmillään 67–68 dB keskiäänitaso, joten niille julkisivuille on annettu määräys asuinrakennuksen julkisivun äänitasoerosta. Asunnot tulee suunnitella siten, että ne eivät avaudu yksinomaan Myllypurontien puolelle. Julkisivuille, joille kohdistuu yli 65 dB melua, ei suositella sijoitettavaksi parvekkeita. Kuitenkin niiden asemasta viherhuoneita on sallittu rakennettavaksi kerrosalan lisäksi edellyttäen, että melutason ohjearvot eivät muilla ratkaisuilla ylittyisi.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Asuntojen täydennysrakentaminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varten ja monipuolisten palvelujen lähelle on tarkoituksenmukaista maankäyttöä.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonalisäveroa seuraavasti:

Katualueet	120 000 euroa
Aukio	100 000 euroa
Sähköverkko	80 000 euroa
Johtosiirrot	
vesihuolto	100 000 euroa
kaukolämpö	50 000 euroa
kaasu	30 000 euroa
tietoliikenne	20 000 euroa
Yhteensä	500 000 euroa

Toteutus

Mannerheimin Lastensuojeluliitto (MLL) toimii olemassa olevassa liiketilassa tällä hetkellä. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että MLL:n toiminta voi jatkua väliaikaisissa tiloissa kunnes uusi liiketila on valmis.



Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita on esitelty yleisötilaisuudessa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien, kuntayhtymien ja liikelaitosten sekä Helsingin opiskelija-asuntosäätiön ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat mahdollisiin meluhaittoihin Myllypurontien varressa, toimivien kulku- ja liikenneyhteyksien sulkemattomuuteen, nykyisten ja siirrettävien vesihuoltolinjojen tilavarauksiin ja tonttien väliseen vesijohtoon sekä jäte- ja hulevesiviemäriin, joukkoliikenteen häiriytymättömyyteen rakennustöiden aikana sekä siihen, että lisärakentamisesta ei aiheutuisi nykyisille asukkaille ylimääräisiä lisäkustannuksia pysäköintijärjestelyistä.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa laatimalla kaavoituksen yhteydessä meluselvitys liikenteen melun torjumiseksi. Muilta osin kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on esitetty kirjeitse yhteensä 29 mielipidettä. Mielipiteistä 8 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä 15 päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan valmisteluaineistoa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saadut mielipiteet kohdistuivat muun muassa kaupunkisuunnitteluviraston selvitykseen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista vuodelta 2013, kestäväan kehityksen toteuttamiseen suunnitelmassa, slummiutumiseen, omistus- ja hallintamuotojen valintaan ja tasapainoon sekä asumismuotoihin, arvioihin kiinteistöjen ja asuntojen hinnanmuodostuksesta, kaavasuunnittelun lähtökohtiin ja siihen liittyvään vuorovaikutukseen, valmisteluaineiston esitystapoihin, lisärakentamisen arkkitehtuurin luonteeseen, hankkeen kerrosalan suureen kokonaismäärään, lisärakentamisen kerroslukuihin, rakennusalojen sijainteihin ja Myllypurontien varren pysäköintilaitoksen



ajoneuvoliittymän sijaintiin, palveluiden tarpeeseen, liike-, sosiaalipalvelu-, ja toimistotilojen tarpeisiin, lisärakentamisen varjostusvaikutuksiin ja asumisen yksityisyyteen, nykyisiin kävely- ja pyörätieyhteyksiin, vehreisiin kävelyraitteihin ja viheralueisiin, Myllymatkantien liikenteeseen, ajoneuvoyhteyteen Myllymatkantie 22 tontille, piha- ja ulko-oleskelutiloihin, pelastusteihin, autopaikkajärjestelyihin, teknisen huollon riittävyys, toteutukseen ja ylläpitoon, maansiirtoon liittyvistä räjäytystöihin sekä tietoliikenneverkkojen toimivuuteen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että valmisteluaineistossa uuden kerrosalan kokonaismäärä oli 16 470 k-m² ja se pienennettiin kaavaehdotukseen 15 100 k-m². Kaavaan on myös lisätty eräitä asuinrakennusten rakennusaloja koskeva määräys rakennukseen sallittavaksi tiloja ympäristölle haittaa tuottamatonta liike-, työskentely-, palvelu- tai toimistotiloja varten asemakaavassa annetun kerrosalan lisäksi enintään 60 k-m², joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa. Lisäksi kaksi pistetaloa on siirretty pois päin Orpaanportaasta ja sen varten on annettu kaavamääräys luonnonmukaisena säilytettävistä tai puilla ja pensailta istutettavista alueen osista, joissa muun muassa tulee katuun tai pihaan liittyvät maaston tasoerot sovittaa yhteen viheralueen maanpinnan kanssa maisemaan sopivin luiskin ja joissa istutukset ja välttämättömät maastotyöt on suoritettava alueen luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.3.–15.4.2015.

Ehdotuksesta on tehty 2 muistutusta. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, kiinteistövirasto, Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), kaupunginmuseon johtokunta, Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä (HSL) ja asuntotuotantotoimisto.

Ehdotuksesta on lisäksi pyydetty rakennusvalvontaviraston, opetusviraston ja varhaiskasvatusviraston lausunnot. Näillä ei ole ollut lausuttavaa tai kommentoitavaa. Varhaiskasvatusvirasto ilmoittaa, että se on osallistunut neuvotteluihin kaavan valmisteluvaiheessa.



Muistutukset ja niiden johdosta tehdyt muutokset

Muistutuksissa kiinnitettiin huomiota Orpaanportaan varren tuntumassa sekä Myllymatkantien pääteen tuntumassa olevien rakennuspaikkojen hankaliksi koettuihin sijainteihin, Myllypurontien varteen ehdotettuun virheelliseksi arvioituun uudisrakentamiseen, alueen vehreän luonteen säilymisen riskeihin, täydennysrakentamisperiaatteiden asemaan suhteessa asemakaavatyöhön ja merkitykseen, nykyisten palvelutoimintojen sijoittumisen tarpeeseen tulevaisuudessa sekä Orpaanportaan länsipään aukion luonteeseen ja nimeen.

Muistutukset otettiin huomioon niin, että nimistötoimikunta nimesi 16.9.2015 Orpaanportaan ja Myllypurontien risteuksen tuntuman aukion Orpaanportaanpihaksi (Lättgården). Se lisättiin kaavaehdotukseen.

Kirje

Kirjeessä kysyttiin asemakaavan vuorovaikuttamisesta lautakuntapäätöksen jälkeen sekä Myllypurontien liikenteen aiheuttamien haittojen rajoittamisesta.

Kirje ei johtanut muutoksiin kaavassa.

Lausunnot ja niiden johdosta tehdyt muutokset

Kiinteistövirasto kannattaa tonttien täydennysrakentamista, eikä sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen. Pelastuslautakunnalla, ympäristökeskuksella, Helen Oy:llä ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei myöskään ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta ja huomauttaa, että kävely- ja pyöräilyraiteista Orpaanporras on nostettu esille rakennusviraston arvoympäristöinventoinnissa 1960-luvun lähiöideologiaa ilmentävänä jalankulkuakselina. Asemakaavan muutoksen myötä Orpaanportaan länsipäässä oleva aukio jäsennellään uudelleen ja rajataan uudisrakennusten liike- ja palvelutiloilla. Myllymatkantien päähän rakennetaan tavallinen asuntokadun kääntöpaikka, josta rakennetaan jalankulku- ja pyörätieyhteys kaava-alueella kulkevalle pohjois-eteläsuuntaiselle puistoraitille.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) esitti lausunnossaan, että rakennustöiden aikana on huolehdittava, että työt suoritetaan joukkoliikennettä häiritsemättä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY vesihuoltohuomauttaa, että tonttia 45137/3 varten



joudutaan rakentamaan uutta jätevesiviemäriä, jonka rakentamista tulee esittää kustannusarvioineen asemakaavaselostuksessa ja liitteessä. Johtokujaa koskevaan määräykseen tulee lisätä, että johtokujalle ei sallita myöskään kiinteitä rakenteita, maanleikkausta eikä täyttöjä. Asuntotuotantotoimisto muistuttaa, että tontilla 45136/4 olevalle viheralueen viereiselle pysäköintialueelle ajo vaikuttaa mutkikkaalta. Lisäksi pienet noin 60 k-m²:n laajuiset liiketilat tulisi määräyksellä vapauttaa kokonaan autopaikkojen rakentamisesta. Suuresta 640 k-m² kokoisesta liiketilasta todetaan sen aiheuttavan todennäköisesti vuokran korottamisen painetta verrattuna nykyiseen, minkä epäillään kerrostaloon kytkettynä vaarantavan asuntojen toteuttamisen. Kaupunginmuseon johtokunta toteaa, että Myllypuron täydennysrakentamisen lähtökohtana tulee olla 1960-luvulla rakennetun alueen ominaispiirteet ja niiden täydentäminen, joten se kokee vieraana poikkeamisen nykyisten rakennusten koordinaatistosta. Lisäksi Orpaanportaan varren tuntumassa olevan lisärakentamisen koetaan sijoittuvan liian lähelle jalankulkuväylää, joka on alueen vehreän akselisommitelman osa alkuperäisessä 1960-luvun asemakaavassa, jonka tulisi olla kaavoituksen lähtökohta.

Lausunnot otettiin huomioon niin, että Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) lausunnon johdosta kaavaselostusta täydennettiin vesihuollon osalta ja lisättiin korttelin 45137 tontin 3 toteuttamista edellyttävät vesihuoltoverkoston lisärakentamisen kustannusarvio sekä päivitettiin vesihuoltoverkoston kartta. Määräykseen johtokujasta lisättiin, että johtokujalle ei sallita kiinteitä rakenteita, maanleikkauksia eikä täyttöjä. Asuntotuotantotoimiston lausunnon johdosta 60 k-m²:n tiloja koskevaan kaavamääräykseen lisättiin lause: "Tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuojaa" ja määräys: "Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi porrashuoneita saa laajentaa niin, että ne voidaan varustaa hissillä. Porrashuoneen laajennus saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle enintään 3 metriä".

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista, kirjeestä ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Lisäksi kaavaan tehtiin muutos, joka ei johtunut muistutuksista ja lausunnoista: Huleveden hallintaa koskevasta määräyksestä on poistettu viittaus kaupungin hulevesistrategiaan, koska se on käytössä vain toistaiseksi.

Lopuksi

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.



23.11.2015

Kaj/1

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän tarkistetun esityksen mukainen.

Kiinteistövirasto tekee tonttien 45137/1 ja 45136/1 nykyisiin vuokrasopimuksiin asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset. Samalla vuokralaisille tullaan maksamaan täydennysrakentamiskorvausta voimassa olevien kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti. Uusien asuinkerrostalotonttien varausesitykset tehdään myöhemmin kaavan saatua lainvoiman.

Bostads Ab Kvarnhyddan hallitus (Neulapadontie 10, 00920 Helsinki) on ilmoittanut haluavansa tiedon asian jatkokäsittelystä.

Kirjeen (Ki1) lähettäjä on kysynyt Asunto Oy Sihtikuja 2 ja Asunto Oy Rihlakuja 1 puolesta kuullaanko Myllypuron länsipuolen yksityisiä kiinteistöomistajia osallisina jatkossa enempää, mikä tulkitaan pyynnöksi saada tiedot asian jatkokäsittelystä

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12328 kartta, päivätty 27.1.2015, muutettu 27.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12328 selostus, päivätty 27.1.2015, muutettu 27.10.2015, päivitetty Kslk:n 27.10.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 27.10.2015
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 27.1.2015 liitteineen, täydennetty 10.2.2015, 24.2.2015 ja 27.10.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio
- 7 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 1, lähtötietoja, 10.11.2015
- 8 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 2, suunnitteluperiaatteet, 10.11.2015

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Otteen liitteet

Esitysteksti



23.11.2015

Kaj/1

ja ympäristökeskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 7

Liite 8

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Jatkokäsittelystä tiedon
pyytäneet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Tiedoksi

Asuntotuotantotoimisto
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Opetusvirasto
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Varhaiskasvatusvirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Helsingin kaupungin asunnot Oy

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2015 § 308

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



23.11.2015

Kaj/1

Ksv 1821_4, Myllymatkantie 6, Myllypurontie 22

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.1.2015 päivätyn ja 27.10.2015 muutetun 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45136 tontin 1, korttelin 45137 sekä liikenne-, puisto- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12328 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

24.02.2015 Ehdotuksen mukaan

10.02.2015 Pöydälle

27.01.2015 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467

petteri.erling(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 16.09.2015 § 26

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Nimistötoimikunta keskusteli Myllypurossa sijaitsevan, Orpaanportaan läntisenä päätepisteenä sijaitsevan nimettömän aukion nimeämisestä. Nimistötoimikunta käsitteli asiaa edellisen kerran 13.5.2009 ja esitti aukiolle silloin nimeä Orpaanportaanaukio–Lättanplatsen.

Asemakaavoituksen muistutusvaiheessa tulleen asukaspalautteen perusteella asia otettiin uuteen käsittelyyn. Muistutuksessa on ehdotettu tälle nimettömälle kohteelle nimeä Orpaanpiha. Nimistötoimikunta ei kuitenkaan pidä ehdotettu nimeä mahdollisena, sillä sananosalla *orvas:orpaan ei yksinään liene merkitystä. Asiallisempi tapa on johtaa uusi nimi koko nimestä Orpaanporras. Orpaanporras on tukki, johon myllynkiveä pyörittävä pystyakseli tukeutuu ja jolla nostetaan ja lasketaan myllynkiveä.

Nimistötoimikunta esittää aukiolle nimeä

Orpaanportaanpiha–Lättgården (aukio)

Perustelu: Liitynnäinen, Orpaanportaan mukaan.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 21.05.2015 § 51

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antoi seuraavan lausunnon asemakaavan muutosehdotuksesta Myllypurossa, osoitteessa Myllypurontie 22 ja Myllymatkantie 6.

Asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteena on mahdollistaa lisärakentamista Myllypurontie 22 ja Myllymatkantie 6 tonteilla. Tontteja laajennetaan hieman etelä- ja pohjoisreunastaan nykyisille puistoalueille ja länsireunastaan nykyiselle katu- ja puistoalueelle. Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 15 100 k-m² ja katutasan liike- ja palvelutilaa 640 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus perustuu täydennysrakentamisajatukselle, jossa Orpaanportaan varteen sijoitetaan viisi pistetaloa, joiden kerrokorkeus vaihtelee 6-8 kerroksen välillä. Myllypurontien varteen sijoitetaan kaksi viisikerroksista lamellitaloa. Lisäksi kortteliin 45136 on sijoitettu uusi, viisikerroksinen lamellitalo. Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut Myllypuron täydennysrakentamisen mahdollisuuksista selvityksen (Ksv 2003,



arkk.yo Emma Valtonen), mutta tämä asemakaavamuutos perustuu tarkempaan viitesuunnitelmaan, joka on arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen laatima (11.4.2014).

Myllypuron asemakaavan suunnittelija oli arkkitehti Pentti Ahola. Vuonna 1962 vahvistetun asemakaavan perusajatuksena oli kokoojakatu, joka sijoitettiin kehämäisesti asuinkerrostaloalueen ulkopuolelle ja suuret korttelit, joiden rakennukset sijoitettiin järjestelmällisesti riveihin tai neliömäisesti toisiaan kohti joko pohjois-eteläsuunnassa tai itä-länsisuunnassa. Ideana oli pääjalankulkuväylien ja rakennusten suorakulmainen koordinaatisto sekä auto- ja jalankulkuliikenteen erottaminen toisistaan. Jalankulkijoille muodostettiin pääväyläksi kaksi toisiaan vastaan kohtisuoraan kulkevaa akselia: Orpaanporras (itä-länsi) ja Myllynsiipi (pohjoinen-etelä). Kaava-alueen viisi olemassa olevaa asuinkerrostaloa ovat Esko Hyvärisen, Kai Blomstedtin ja B. Stenbäckin suunnittelemat. Lamellitalojen kerrosluvut vaihtelevat neljästä kahdeksaan. Lisäksi kaava-alueella sijaitsee liikerakennus, jossa toimii päivittäistavarakauppa ja Mannerheimin Lastensuojeluliitto. Talot ovat Heka-Myllypuron vuokrataloja.

Asemakaavan muutoksen mukaan täydennysrakentamista sijoitetaan erityisesti Orpaanportaan varteen, johon esitetään viisi pistetalojen rakennusala. Läntisin talo on 8-kerroksinen ja kaksi seuraavaa ovat 7-kerroksisia, loput kaksi ovat 6-kerroksisia. Orpaanporras on valittu yhdeksi rakennusviraston arvoympäristöt -kohteista, koska se on asemakaavahistoriallisesti merkittävä 1960-luvun lähiöideologiaa ilmentävä jalankulkuakseli. Metsän keskelle sijoitettu ristinmuotoinen akselisommitelma on osa alueen viheraluerakennetta.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että täydennysrakentaminen sijoittuu liian lähelle jalankulkuväylää, sillä Orpaanportaan suunnitteluideana on ollut väylän molemmin puolin jäävät, väljät puistovyöhykkeet. Uudet pistetalot eivät huomioi tätä, vaan rakennusalat on sijoitettu lähes kiinni jalankulkuväylään. Rakennusten sijoittelu on siten alkuperäisen suunnitteluperiaatteen vastainen ja huonontaa nykytilannetta, kun puistomainen alue otetaan asumisen käyttöön ja yksityistetään.

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa, ettei se vastusta Myllypuron alueen täydennysrakentamista. Se näkee kuitenkin vieraana alueen ominaisuutteen säilymiselle sen kehittämisen tonttikohtaisten kaavojen kautta ja alkuperäisten piirteiden muuttamisen, jolloin alueen alkuperäinen kokonaissuunnitelmaan perustuva, rakennusten ja kulkuväylien suorakulmainen koordinaatisto ja suurten korttelipihojen luonnonmukaisen ympäristön teema hämärtyy.



23.11.2015

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että Myllypuron täydennysrakentamisen lähtökohtana tulee olla 1960-luvulla rakennetun alueen ominaispiirteet ja niiden täydentäminen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 19.5.2015

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Kiinteistövirasto toteaa, että kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueen.

Alueella sijaitsevat asuintontit 45137/1 ja 45136/1 on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla Helsingin kaupungin asunnot oy:lle.

Muutoksessa nykyisistä asuinkerrostalotonteista sekä puistoalueen osista muodostetaan kaksi uutta tonttia lisärakentamista varten (tontit 45136/4 ja 45137/3). Tonteille on merkitty uutta asuinrakennusoikeutta yhteensä 15 100 k-m² ja katutason liike- ja palvelutilaa 640 k-m².

Kiinteistövirasto tekee tonttien 45137/1 ja 45136/1 nykyisiin vuokrasopimukseen asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset. Samalla vuokralaisille tullaan maksamaan täydennysrakentamiskorvausta voimassa olevien kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Uusien asuinkerrostalotonttien varausesitykset tehdään myöhemmin kaavan saatua lainvoiman.

Kiinteistövirasto kannattaa tonttien täydennysrakentamista, eikä sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 06.05.2015 § 212

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



23.11.2015

Kaj/1

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa lisärakentamisen Myllypurontie 22 ja Myllymatkantie 6 tonteilla.

Tontteja laajennetaan hieman etelä- ja pohjoisreunastaan puistoalueelle ja länsireunastaan katu- ja puistoalueelle. Myllymatkantien eteläpäässä oleva yleinen pysäköintialue liitetään tonttiin. Ajoyhteydet uusille tonteille ovat Myllypurontieltä ja Myllymatkantieltä.

Myllymatkantien päähän rakennetaan tavallinen asuntokadun kääntöpaikka, josta rakennetaan jalankulku- ja pyörätieyhteys kaava-alueella kulkevalle pohjois-eteläsuuntaiselle puistoraitille.

Nykyiset kävely- ja polkupyöräraitit kaava-alueella säilytetään. Kävely- ja pyöräilyraiteista Orpaanporras on nostettu esille rakennusviraston arvoympäristöinventoinnissa 1960-luvun lähiöideologiaa ilmentävänä jalankulkuakselina. Asemakaavan muutoksen myötä Orpaanportaan länsipäässä oleva aukio jäsenellään uudelleen ja rajataan uudisrakennusten liike- ja palvelutiloilla.

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia arviolta seuraavasti: katualueet 120 000 euroa ja aukio 100 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Myllypuron asemakaavan muutoksen nro 12328 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 24.4.2015

HEL 2013-016412 T 10 03 03



Täydennysrakentaminen kaava-alueella on tehty uusin rakennusmassoin, ei nykyisiä korottamalla. Tämä helpottaa täydennysrakentamisen toteutumismahdollisuuksia, kun uusi rakentaminen ei ole sidoksissa nykyisten rakennusten peruskorjausten aikatauluihin.

ATT pitää hyvänä, että kaavamuutoksessa on edelleen pysäköintiä myös maantasossa nykyiseen tapaan. Rakenteellinen pysäköinti vapauttaa maapinta-alaa muuhun käyttöön, mutta samalla on tehtävä pitkäaikaisia investointeja pysäköintiin. Kustannusten kohdistaminen uusille ja olemassa oleville yhtiöille tulee tällöin ratkaistavaksi.

Myllymatkantie 6 kohdalla uusi pysäköintilaitos sijoittuu lähelle rakennusta, jossa tulevan peruskorjauksen yhteydessä porrashuoneet laajenevat rungon ulkopuolelle pysäköintilaitoksen suuntaan. Nykyisten rakennusten rakennusala on merkitty tarkasti, jolloin uudet porrashuonelaajennukset tulevissa peruskorjauksissa ulottuvat kaavan osoittaman rakennusalueen rajan ulkopuolelle.

Tontilla 45136/4 olevalle viheralueen viereiselle pysäköintialueelle ajo vaikuttaa hivenen mutkikkaalta, kun sen sijainti on etäällä tontille ajosta Myllymatkantien päästä.

Kaava-alueelle on ilmoitettu salliva liiketilamääräys, joka ei velvoita liiketilan rakentamiseen. Tätä voi pitää positiivisena mahdollisuutena, kun liiketilaa voidaan toteuttaa, mikäli sellaiselle on kysyntää. Kaavan mukaan asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa erinäisiä asumista palvelevia tiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojia. Liiketiloja ei ole tässä määräysten tilaluettelossa mainittu, mutta asia on kaavaselostuksessa. Selvyyden vuoksi liiketilojen vapautus voisi sisältyä myös määräykseen.

Suuri 640 k-m² kokoinen liiketila on mitoitettu nykyisiä toimijoita silmälläpitäen ja se on kaavan mukaan rakennettava. Liiketila sijoittuu asuinkerrostalon yhteyteen ja ulottune osittain sen rungon alle. Todennäköisesti uuden liiketilan vuokralla on paineita muodostua korkeammaksi kuin nykyisen tilan. Mikäli uuteen liiketilaan ei saada jo varhaisessa vaiheessa sitoutuneita vuokralaisia, se voi kerrostaloon kytkettynä vaarantaa asuntojen toteuttamisen.

10.11.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi

Ympäristölautakunta 14.04.2015 § 155

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



23.11.2015

Kaj/1

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 14.04.2015 § 55

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Myllypuron (45.ko) Myllymatkantie 6 ja Myllypurontie 22 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12328.

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Rakennusvirasto 7.11.2014

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta katuosoiteissa Myllymatkantie 6 ja Myllypurontie 22. Asemakaavan muutos koskee Myllypuron asuinkerrostalotontteja 45137/1 ja 45136/1, sekä viher- ja katualueita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty aluerajauksen laajennuttua.



Alueelle on suunnitteilla lisärakentamista. Tavoitteena on, että tontille sijoitetaan opiskelija- ja perheasuntoja sekä liike- ja palvelutilaa. Myös muuta lisärakentamista tutkitaan.

Rakennusvirasto pyytää kiinnittämään erityistä huomiota tonttien pysäköintiratkaisuihin. Kadunvarsipysäköinti on ainoastaan täydentävä ratkaisu.

Rakennusvirasto esittää, että uusi rakennuskanta sijoitetaan mahdollisimman kauas Orpaanportaasta. On tärkeää, että arvoympäristökohteeksi luokitellun Orpaanportaan ominaispiirteet säilyvät myös täydennysrakentamisen myötä.

Jatkosuunnittelussa on huomioitava, että tähän kaava-alueeseen rajautuvasta koira-aitauksesta saattaa aiheutua melu- ja muita haittoja.

Rakennusvirasto toivoo, että yhteistyötä yleisten alueiden kaavoituksen osalta tehdään mahdollisimman varhaisessa vaiheessa tässä hankkeessa.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavayhteistyössä ovat lisätietojen antajat.

30.1.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto 7.2.2014

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Esitetty lisärakentaminen ei tuota haittaa viereisellä tontilla sijaitsevan Myllypuron monipuolisen palvelukeskuksen toiminnalle osoitteessa Myllymatkantie 4.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida:

- alue ja sen kevyenliikenteen reitit tulee toteuttaa esteettöminä ja nykyisiä toimivia yhteyksiä ei saa sulkea.

Alueen liikennesuunnittelussa tulee huomioida:



23.11.2015

Kaj/1

- monipuolisen palvelukeskuksen toiminta tuo alueelle ympärivuorokautista liikennettä, kuten henkilökunnan autot, asiakkaiden saattoliikenne, huoltoliikenne sekä ambulanssiliikenne ja vainajakuljetukset.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi
Juha Lempinen, arkkitehti, puhelin: 310 24504
juha.lempinen(a)hel.fi