



MYLLYMATKANTIE 6 JA MYLLYPURONTIE 22
VARTIOKYLÄ, MYLLYPURO
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12328
PÄIVÄTTY 27.1.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro)
korttelin 45136 tonttia 1, korttelia 45137 sekä
liikenne-, puisto- ja katualueita

Kaavan nimi: Myllypurontie 6 ja Myllymatkantie 22
Hankennumero: 1821_4
HEL 2013-016412

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.1.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 24.2.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 13.3.–15.4.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 27.10.2015
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alue sijaitsee katuosoitteissa Myllymatkantie 6 ja Myllypurontie 22.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (14.10.2014)
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto
Meluselvitys
Liikenteen yleissuunnitelmat
Teknistaloudelliset suunnitelmat
Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Myllypuron täydennysrakentamismahdollisuudet, KSV 2013
Myllypuro Rakennusinventointi, KSV 1998

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

arkkitehti Petteri Erling
maisema-arkkitehti Mari Soini
insinööri Jussi Jääskä (liikennesuunnittelu)
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
diplomi-insinööri Kati Valkama (ympäristöasiat)
suunnitteluavustaja Sirkka Hinkkanen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

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. Uutta asuntokerrosalaa on 15 100 k-m² ja katutason liike- ja palvelutilaa 640 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kahdeksan mielipidettä ja kuusi kannanottoa.

Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla. Valmisteluaineistosta saatiin neljä kannanottoa ja 15 mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon. Lisäksi on saatu kaksi vuorovaikutusraporttia koskevaa mielipidekirjettä ja yksi, jossa todetaan, ettei asukkaiden ja Heka Myllypuro Oy:n mielipiteitä ole otettu huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin kaksi ja yksi nähtävilläoloajan ulkopuolinen kirje. Lausunnoissa esitettiin rakennustöiden joukkoliikennettä häiritsemättömään suorittamiseen, uuteen tarvittavaan jätevesiviemäriin ja siihen liittyvään kustannusarvioon, johtokujaa koskevaan määräkseen, ajoyhteyteen tontin 45136/4 pysäköintialueelle, pienten 60 k-m²:n liiketilojen autopaikkoihin, ison liiketilan aiheuttamaan vuokrankorotuksen paineeseen sekä täydennysrakentamisen lähtökohtana pidettäviin alueen 1960-luvun ominaispiirteisiin kohdistuvia huomautuksia. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Asemakaavan muutos toteutettaneen yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka), asuntotuotantotoimiston ja Helsingin opiskelija-asuntosäätiön (Hoas) kanssa.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta:

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.
- Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 5205 (hyväksytty 1.10.1962) ja nro 11686 (tullut voimaan 26.10.2007). Kaavan 5205 mukaan korttelissa 45137 oleva tontti 1 on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK), jossa rakennusalasta saa käyttää asuinrakentamiseen 85 % ja liikerakentamiseen 45 % (m). Kerrosalaa on yhteensä noin 14 900 k-m². Kaikki rakennusoikeus on käytetty. Tontti 45136/1 on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK), jossa rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen 85 %. Kerrosalaa on yhteensä noin 6 500 k-m². Kaikki rakennusoikeus on käytetty.

Kaava nro 11686 on katualuetta. Kaava-alueeseen kuuluu myös muita puisto- ja katualueita.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Jokeri 2 Hankesuunnitelman seutulinja 560 aloittaa liikennöinnin Myllymestarintiellä (Kehä I) syksyllä 2015.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 25.6.2014.

Maanomistus

Kaupunki omistaa kaava-alueen. Tontit ovat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnassa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Myllypurossa noin 600–900 metrin etäisyydellä metroasemasta Myllypuron pyöräilyn ja kävelyn pääakselin Orpaanportaan varressa olemassa olevalla asuinkerrostaloalueella.

Ympäristön rakennukset ovat pääosin 1960–1970-lukujen 3–8-kerroksisia betonielementtitaloja. Kaava-alueen ja Myllypurontien länsipuolella alkaa Myllypuron pientaloalue ja kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee kallioinen puistoalue ja koira-aitaus, pysäköintialue sekä Myllypuron sairaala. Kaava-alue rajoittuu etelässä Orpaanportaan kävely- ja pyöräilyakseliin. Orpaanportaan eteläpuolella sijaitsee asuinkerrostaloja sekä kolme päiväkotia ja Myllypuron ala-asteen korttelikoulu. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee puisto sekä Myllypuron kirkko vuodelta 1986.

Kaava-alueella sijaitsee viisi vuosina 1964 ja 1966 rakennettua, Esko Hyvärisen sekä Kai Blomstedtin ja B. Stenbäckin suunnittelemaa kerrostaloa. Lamellitalojen kerrosluvut vaihtelevat neljästä kahdeksaan. Lisäksi kaava-alueella sijaitsee liikerakennus jossa toimii päivittäistavarakauppa sekä Mannerheimin Lastensuojeluliitto. Talot ovat Heka-Myllypuron vuokrataloja.

Palvelut ja virkistysmahdollisuudet

Kaava-alueella sijaitsee päivittäistavarakauppa sekä kerhotila. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on kaksi suomenkielistä ja yksi

ruotsinkielinen päiväkot, sairaala, koira-aitaus sekä Myllypuron kirkko. Lisäksi Myllypurontien ja Orpaanportaan risteyksessä on kirjastoauton pysäkki. Myllypuron uusi ostoskeskus, jossa on kattavat kaupalliset palvelut, sijaitsee alle puolen kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Ostoskeskuksessa sijaitsee kaksi päivittäistavarakauppaa, sekä muita pienempiä liikkeitä. Lisäksi ostoskeskuksen keskellä ovat asukastila Mylläri ja Myllypuron kirjasto. Metroaseman pohjoispuolella on terveysasema ja länsipuolella lisäksi Liikuntamylly, jossa on liikuntapalveluja. Kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsee lisäksi muita liikuntahalleja, kaksi koulua ja leikkipuisto.

Myllypuron alueella on hyvät virkistyspalvelut. Keskeisimmät alueen sisäiset jalankulun ja pyöräilyn reitit ovat Orpaanportaan ja Myllynsiiven raittiakselit, joihin alueen sisäinen muu jalankulun ja pyöräilyn verkosto liittyy. Etelässä reitit liittyvät Myllypuron ja Puotinharjun väliselle virkistysalueelle, jolla sijaitsee mm. liikuntaviraston ylläpitämä liikuntapuisto. Sen kautta kulkeva seudullinen ulkoilureitti jatkuu Mustapuronlaaksoa pitkin etelässä Strömsinlahdelle ja idässä Mellunkylän purolaakson kautta Broändan purolaaksoon, Vartiokylän lahdelle ja Mustavuoreen. Lännessä ulkoilureitit johtavat Hallainvuoren ja Viikin kautta Vanhan kaupungin lahdelle.

Luonnonympäristö ja maisema

Myllypuron kerrostaloalue on rakentunut maastonmuodoiltaan tasaiselle kitkamaaselänteelle jota rytmittävät kallioiset lakialueet. Maaston korkeimmat kohdat muodostavat alueen kautta kulkevan vedenjakajan ja kaava-alue sijoittuu Viikinojan valuma-alueelle.

Myllypuron viheralueet muodostuvat pääosin kaupunkimetsistä ja kaupunginosassa on rakennettuja viheralueita niukasti. Myös pienemmät korttelialueiden väliin sijoittuvat puistoalueet ovat suurelta osin metsäisiä. Kerrostaloalueen yleisilme on kuitenkin suurelta osin puistomainen ja alueen sisäiset näkymät ovat pitkiä, sillä keskeisillä puistoalueilla ja pihoilla valtaapuuna ovat mänty ja erilaiset lehtipuut, aluskasvillisuuden ollessa vähäisempää. Kaava-alueen välittömään läheisyyteen etelässä sijoittuu rakenteilla oleva Alakivenpuisto ja sitä reunustavat Korkeakallionpuiston ja Mustapuronlaakson laajahkot viheralueet, jotka ovat osa maakuntakaavassa osoitetun viheralueverkoston runkoa.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole rauhoitettuja tai arvokkaaksi inventoituja luontokohteita.

Pihatiloissa ja korttelien välisillä puistovyöhykkeillä on vaihtelua paikoin metsäisistä alueista jyrkkäpiirteisiin avokallioihin, leikkipihoihin ja nur-

mikenttiin. Tonttien ja yleisten alueiden rajoja ei juuri havaitse alueella liikkuesssa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Liikenne

Kaava-alue rajoittuu lännessä Myllypurontiehen, joka on alueellinen kokoojakatu. Myllypurontien liikennemäärä on noin 5 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne-ennusteen mukaan liikenne Myllypurontiellä tulee lisääntymään 7 500 ajoneuvoon vuorokaudessa. Myllypurontiellä on bussireitti 92 linjalla Myllypuro-Itäkeskus sekä pienkalustolinjat 805 Itäkeskus-Myllypuro ja 812 Mellunmäki-Myllypuro.

Myllypurontie kuuluu suurten 6 m x 7 m erikoiskuljetusten runkoverkkoon.

Myllymatkantie on alueen asuntokatu, jonka eteläpäässä on yleinen pysäköintialue ja kuorma-autojen pysäköintialue. Kuorma-autojen pysäköintialue on vajaakäytössä ja ei sijainniltaan sovellu erityisen hyvin asuntoalueen sisään.

Myllypurontiellä on molemmin puolin ajorataa yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Alueen eteläpuolella on Orpaanporras, joka Myllypuron jalankulun ja pyöräilyn itä-länsisuuntainen pääyhteys. Itäpuolella on Myllyn-siipi, joka on pohjois-eteläsuuntainen vastaavanlainen pääyhteys.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi kitkamaata, paikoitellen kallion pinta on näkyvässä tai hyvin lähellä maanpintaa. Harakkamylyntien ja Myllypurontien risteysalueella esiintyy moreenin yläpuolista savialuetta. Perustamisolosuhteet ovat hyvät.

Ympäristöhäiriöt

Osa kaava-alueesta on Myllypurontien liikenteen melualueella. Myllypurontien moottoriajoneuvoliikenne heikentää ilmanlaatua kadun läheisyydessä. Alueella ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta tai aiempaa, mahdollisesti maaperää pilannutta toimintaa.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda täydennysrakentamisen edellytyksiä Heka-Myllypuron tonteilla Myllypurontien varrella, Orpaanportaan pohjoispuolella. Nykyiset kevyen liikenteen reitit säilytetään. Nykyisistä asuinkerrostalotonteista muodostetaan uusia ohjeellisia tontteja lisärakentamista varten. Rakennusoikeuden lisäys on 15 100 asutokerrosalaneliömetriä ja katutason liike- ja palvelutilaa 640 k-m². Suunnittelussa huomioidaan Myllypuron metsälähiön piirteitä. Uudisrakentaminen tulee sovittaa maastoon ja nykyiseen avoimeen korttelirakenteeseen alueen yhtenäisen ilmeen säilyttämiseksi. Uudisrakennusten suunnittelussa tulee huomioida 1960- ja 1970-lukujen modernistinen ilme. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että sillä on mahdollisimman vähän vaikutuksia pihojen käytölle tai näkymiin nykyisistä asunnoista. Tavoitteena on säilyttää alueelle tyypillisiä laajoja pihaluoteita puustoineen ja pitkiä näkymineen väljästi rakennetulla alueella, silti paikoin kehittää ympäristö- tai katukuvaa rakentamalla jäsenöidymin.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavoitus käynnistettiin kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksen lähtökohtana on vuoden 2013 selvitys, jossa tutkittiin seitsemällä Hekan tontilla ja samassa yhteydessä täydennysrakentamisen mahdollisuuksia, lähtökohtia ja reunaehtoja koko Myllypuron alueella. Asemakaavan muutoksessa esitetty asuinrakentamisen mitoitus sopii kaikenlaisiin omistus-, hallinta- ja asumismuotoihin, myös opiskelija-asumiseen. Pysäköinti on maan tasossa, pysäköintilaitoksissa ja osin lamellitalojen alla. Lisärakentaminen on sijoitettu tonteille pistetaloina ja lamelleina. Uudet rakennukset on mahdollista sijoittaa omille tonteilleen, osoittaen niille kuuluvat pihatoiminnot ja pysäköintipaikat kortteliin. Suunniteltua täydennysrakentamista on sovitettu ympäristöönsä ja nykyisiin rakennuksiin. Pistetalot sijoittuvat nauhamaisesti itä-länsi-suuntaisen Orpaanportaan kevyen liikenteen reitin varrelle, jatkuen lamelleina kohti pohjoista. Korttelirakenne säilyy edelleen avoimena ja vehreän läpivirtaavan puistomaisena. Rakennukset jättävät edelleen vanhalle rakennuskannalle tilaa, huomioiden niiden omaa, vahvaa suoraviivaista luonnetta. Orpaanportaan länsipäässä oleva aukio jäsennellään uudelleen selkeämmäksi ja rajataan uudisrakennusten liike- ja palvelutiloilla.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 5,53 ha. Kaava-alueella on asuinrakentamista 36 498 k-m². Lisärakentamista on 15 740 k-m², josta katutason liike- ja palvelutilaa on 640 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialuetta on 4,06 ha, puistoaluetta 0,33 ha ja katualuetta ja aukiota 1,13 ha. Keskimääräiseksi asuinkortteleiden tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,9$.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Määräyksellä sallitaan asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennettavaksi myös opiskelija- ja erityisasumista sekä ikäihmisten palveluasumista. Myllypurontie 22:n tonttia täydennetään kahdella uudella nelikerroksisella lamellilla, pysäköintilaitoksella ja kolmella pistetalolla. Lamellitalot jatkavat Myllypuron tien varressa tontin eteläpuolella olevien rakennusten sarjaa. Tätä on tarkoitus myös jatkaa Myllypurontien varrella muillakin tonteilla, joihin lisärakentamista suunnitellaan. Rakennukset ovat osin pysäköintilaitoksen päällä, jossa on pääosa Myllypurontie 22:n uudisrakentamisen pysäköinnistä. Pysäköintilaitoksen ajoneuvoliittymä ja sisäänkäynti on pohjoispäädystä, ja liikenne on erillään muun tontin liikenteestä. Pysäköintilaitoksen julkisivulle on annettu kaavamääräyksiä ja sen eteläpäätyyn on mahdollista sijoittaa yhteistiloja lyhentämään muurimaista pintaa ja elävöittämään kadun ja aukion suuntaa. Rakennusrungon suhteen sisäänvedetyistä parvekkeista on annettu määräys liittyen muun muassa tontin nykyisten rakennusten lineaariseen ilmeeseen. Lamellitalojen pihat on sijoitettu rakennuksien itäisivulle melulta suojaisalle puolelle. Rakennusten julkisivumateriaaleista ja väreistä sekä kattomuodoista on annettu kaavassa määräyksiä.

Pistetalo on suunniteltu tasaiseksi nauhaksi Orpaanportaan varrelle. Läntisimmän pistetalon katutasossa on liiketila ja päällä seitsemän asuinkerrosta. Viereiset kaksi pistetaloa ovat seitsenkerroksisia, ja räystäslinjan erot tasoittuvat maaston kohotessa kohti itää. Rakennukset sijoittuvat lähemmäs Orpaanporrasta, joten reitille muodostuu ehyempi reuna. Pihat ovat pistetalojen väleissä. Korttelin keskelle mahdolliseen toimintapihaan voidaan koota erilaisia aktiviteetteja esimerkiksi pelikenttiä ja puutarha.

Lamellien ja pistetalojen kulmassa on aukio, jota rajaavat pohjoisessa lamellien yhteistilat ja idässä liiketila pistetalon kivijalassa. Länsipuolen rajausta liikenneympyrää vasten muodostetaan täydennettävällä puustolla. Aukio on kevyen liikenteen päätteessä asukkaiden kohtaamis- ja tapahtumapaikka sekä kirjastoauton pysähdyspaikka. Matalammat rakennusten osat muodostavat aukiolle inhimillistä mittakaavaa. Liiketilän sisäänkäyntijulkisivu on sijoitettavissa aukion puolelle aktivoimaan aluetta ja tuomaan kaupalle näkyvyyttä. Liikenne on jäsenöity liiketilän lyhytaikaiseen pysäköintiin, sen huoltoreittiin sekä sitä seuraavalle py-

säköintialueelle. Pyöräilylle ja kävelyllä on osoitettu omat reitit pysäköintialueen sivustoista. Risteämistä tapahtuu mahdollisimman vähän. Myllymatkantie 6:n pistetalot Orpaanportaan varressa jatkavat pistetalojen rivistöä Myllypurontien suunnasta, madaltuen kuusikerroksisiksi maaston kohotessa lievästi itään. Uudisrakennuksissa voi olla opiskelija-asuntoja ja niiden autopaikat sijaitsevat tontilla pysäköintilaitoksessa nykyisen pysäköintipaikan jatkeena. Nykyisten asuntojen ikkunoista säilyvät edelleen avarat näkymät pistetalojen lomitse. Asukaspihat ovat rakennusten väleissä liittyen korttelin yhteispihaan.

Lisäksi Myllymatkantien päätteen tuntumassa on kortteleiden välisen kapean puistoakselin ja ulkoilureitin suuntainen viisikerroksinen lamellitalo.

Korttelissa 45136 Myllymatkantien päässä vähäinen määrä katualuetta muutetaan asuinkorttelialueeksi ja pysäköimisaluetta muutetaan katualueeksi. Paikalle järjestellään uusi kääntöpaikka ja ajoneuvoyhteydet tai -liittymät kortteleihin 45136 ja 45137.

Puistoalue (VP)

Myllypurontien varressa korttelin 45137 ja kadun välinen koillis-lounaissuuntainen puistovyöhyke poistuu ja osa puistoalueesta siirtyy tontin osaksi kaava-alueen luoteisnurkassa. Myös Orpaanportaan pohjoispuolella oleva puistovyöhyke muuttuu tonttimaaksi raitin eteläpuolisen puistovyöhykkeen säilyessä viheralueena. Puistoalue Orpaanportaalta pohjoiseen sekä puistovyöhykkeiden jalankulun ja pyöräilyn reitit yhteydet säilyvät.

Liikenne

Orpaanportaan länsipäässä aukion liikennejärjestelyjä muutetaan. Aukiolla oleva pysäköintialue poistuu. Jalankulku- ja pyörätiejärjestelyt linjataan vähäiseltä osin uudestaan. Kirjastoauton pysäkkimahdollisuus säilyy.

Myllypurontie 22 tonttiliittymä siirtyy Myllypurontien ja Harakkamyllyntien kiertoliittymään.

Myllymatkantien eteläpäässä oleva yleinen pysäköintialue liitetään tonttiin ja kadun päähän rakennetaan tavallinen asuntokadun kääntöpaikka. Kadun päästä rakennetaan jalankulku- ja pyörätie yhteys kaava-alueella kulkevaan pohjois-eteläsuuntaiseen puistoraittiin.

Palvelut

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 ympäristölle haittaa tuottamatonta liike-, työskentely-, palvelu- tai toimistotilaa asemakaavassa annetun kerrosalan lisäksi enintään 60 k-m². Tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuojaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen tontin 45137/3 osassa mäkisen maaston kohdalla sekä liittymisessä pihakannen tasoon tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Pienemmät korttelialueiden väliin sijoittuvat puistoalueet säilyvät entisellään metsäisinä. Kerrostaloalueen yleisilme säilyy puistomaisena, tosin lisärakennukset tonteilla luovat uusia paikoin hieman tiiviimpiä pihatiloja. Silti näkymiä säilyy edelleen rakennusten väleistä. Tonttien ja yleisten alueiden rajat muodostuvat lisärakentamisen johdosta selkeämmiksi. Orpaanportaan varteen on määrätty luonnonmukaisena säilytettävää tai istutettavaa aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

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

Täydennysrakentaminen liitetään kahteen nykyiseen muuntopiiriin. Jakelumuntamot sijaitsevat Orpaanportaan eteläpuolella asuinkerrostalojen yhteydessä. Muuntamokaapelointi on toteutettu Orpaanportaan suunnasta. Muuntamotilat ovat osoitteissa Neulapadontie 4 ja 8.

Tontin 45137/3 liittämiseksi yleiseen vesihuoltoverkoston tulee rakentaa uutta jätevesiviemäriä noin 130 metriä sekä vesijohtoa 50 metriä. Maanalaisten tilojen kuivatus- ja jätevedet tulee johtaa tarvittaessa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkoston.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi moreenia, paikoitellen kallion pinta on näkyvässä tai hyvin lähellä maanpintaa. Rakennukset perustetaan anturoilla maan tai kallion varaan.

Olemassa olevan tiedon mukaan kaava-alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa josta olisi aiheutunut maaperän pilaantumista.

Ympäristöhäiriöt

Kohteesta on laadittu Myllypuron asemakaavamuutoksen kortteleita 45136 ja 45137 koskeva meluselvitys (Akukon 143120-01.1, 7.11.2014), jossa ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik CADNA/A 4.4 tietokoeohjelmalla käyttäen pohjoismaisia tie- ja raideliikenteen laskentamalleja. Laskennassa käytetyt liikennetiedot on esitetty meluselvityksen taulukossa 1a ja 1b.

Asemakaavamuutoksessa on annettu ympäristöhäiriöitä koskevia määräyksiä. Kaavamuutoksen alueella pääosalla julkisivuista saavutetaan tavanomaisilla rakenteilla riittävä asuntojen ääneneristys. Kuitenkin Myllypurontien puoleisille julkisivuille kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso päivällä on enimmillään 67–68 dB. Näille julkisivuille on annettu kaavassa 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 täytyisi.

Suurimmalla osalla kaavamuutoksen alueesta asuinrakennusten piha-alueilla liikenteen aiheuttama melutaso alittaa ympäristömelun ohjearvot, joten pihaja voi sijoittaa laajalle alueelle ilman melusuojaustarvetta. Asemakaavamuutoksen kahden Myllypurontien varren asuinrakennuksen sekä niiden välisen pysäköintilaitoksen rakennusmassat suojaavat leikki- ja oleskelupihaksi suunniteltua piha-aluetta Myllypurontien liikennemelulta.

Hyväksyttävän sisäilmanlaadun varmistamiseksi kaavassa edellytetään korttelissa 45137 Myllypurontien varressa koneellista ilmanvaihtoa, jossa tuloilmaa ei tule ottaa Myllypurontien puolelta.

Pelastusturvallisuus

Nykyiset rakennukset ovat 4-, 5- ja 8-kerroksisia sekä suunnitellut 1-, 5-, 6-, 7- ja 8-kerroksisia. Suunnittelun lähtökohtana on ollut, että ole-

massa olevien rakennusten poistumisturvallisuusratkaisuja ei heikennetä. Rakennusten ympärillä oleviin pelastusteiksi käytettävissä oleviin reitteihin ei pääosin tehdä muutoksia. Siltä osin kuin näihin olemassa oleviin reitteihin joudutaan tekemään täydennysrakentamisesta johtuvia muutoksia, on korvaaville nykymääräysten mukaisille reiteille varattavissa tilaa. Uusia rakennuksia varten on suunniteltavissa nykymääräysten mukaiset varatie- ja pelastustiejärjestelyt. Kerrostaloille joille ei ole järjestettävissä pelastustietä rakennuksen ympäri, on mahdollista järjestää varatieporras. Liitteenä olevassa liikenteen yleissuunnitelmassa on osoitettu pelastusreitit viitteellisesti. Osa viitteellisistä nostopaikoista on esitetty katualueelle. Tarkemmasta sijoituspaikasta on sovittava rakennusviraston kanssa. Muut nostopaikat ovat joko omilla tonteilla tai olemassa olevien rakennusten tonteilla. Pelastustien ajoreiteistä ja nostopaikoista on tehtävä mahdollisesti tarvittavat rasitesopimukset jatko-suunnittelun edetessä.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta, sillä uudet kerrostalot rakennetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään. Uudisrakentaminen on lohkottavissa omille tonteilleen, joka mahdollistaa Myllypuron yhdyskuntarakenteen monipuolistamisen.

Kaava vaikuttaa Myllypuron metsälähiön kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön tuomalla uuden talotyypin, pistetalon alueelle. Myllypuron pääakselin Orpaanportaan varteen rakennettavilla pistetaloilla on merkitystä Orpaanportaan kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, koska pistetalot tulevat osaksi Myllypuron pääakselia. Myllypurontien varteen on sijoitettu kaksi lamellirakennusta jatkoksi etelässä tien varrella sijaitseville lamelleille. Kuten olemassa olevatkin lamellit, uudisrakennukset sijoittuvat polveilevasti suhteessa tiehen. Rakennusten massoittelu seuraa vanhaa rakennuskantaa ja niiden maltillinen korkeus on suhteutettu Myllypurontien länsipuolella sijaitseviin pientaloihin. Lamellien porrastuvaa jonoaihetta voidaan jatkaa myöhemmin Myllypurontien varrella pidemmälle kohti pohjoista.

Paikallisesti jotkin alueen sisäisistä näkymistä muuttuvat uuden rakentamisen myötä, mutta rakennusten sijoittelussa on pyritty säilyttämään pitkiä näkymiä edelleen rakennusten väleistä ja välttämään olevien asuntojen ikkunanäkymien peittämistä.

Kaavan toteutuessa Myllypurontien varteen sijoittuu kaksi uutta rakennusta pysäköintilaitoksineen ja Orpaanportaan varteen viisi uutta ra-

kennusta. Sekä Myllypurontien varsi että Orpaanportaan luonne muuttuu paikallisesti kaupunkimaisempaan suuntaan.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Myllymatkantieltä poistuu 21 yleistä pysäköintipaikkaa henkilöautoille ja 8 kuorma-autojen pysäköintipaikkaa. Orpaanportaan länsipäästä poistuu 8 asiointikäytössä ollutta pysäköintipaikkaa. Lisärakentamisen vaikutukset katujen liikennemääriin ovat vähäiset.

Toteutuessaan asemakaava vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Vaikutukset luontoon ja virkistysmahdollisuuksiin

Toteutuessaan Myllypurontien ja Orpaanportaan varsille suunnitellut uudisrakennukset pienentävät hieman tonttien laidoilla nykyisin sijaitsevien puistovyöhykkeiden pinta-alaa. Rakentamisesta ei aiheudu muutostarpeita nykyiselle jalankulun ja pyöräilyn reitille ja ne säilyvät nykyisellään. Toteutuessaan lisärakentaminen tuo jonkin verran muutoksia tonttien pihajärjestelyihin. Rakentamisella on välittömiä muutosvaikutuksia rakentamispaikan ekologiaan paikallisesti. Uusi rakentaminen lisää alueen asukasmäärää ja tuo lisää käyttäjiä Myllypuron yleisille alueille. Käyttäjämäärän lisääntyminen voi lisätä kulutusta alueella, mutta uudisrakentamisen sijoitus olevien reittien ja infrastruktuurin yhteyteen vähentää näitä välillisiä vaikutuksia. Lisärakentaminen olevan kaupunkirakenteen sisälle, hyvien liikenneyhteyksien varrelle on kestävä kehityksen mukaista ja kokonaisuutena arvioidaan, että kaavan mukaisella lisärakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia Myllypuron luontoon ja virkistysmahdollisuuksiin.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja elinkeinoelämään

Alueelle tulee noin 350–500 uutta asukasta. Palvelujen käyttäjiä tulee lisää ja uusien palvelujen syntyminen on mahdollista. Uudet rakennukset vaikuttavat kaavoitettavien ja naapuritonttien näkymiin hieman: Myllypurontie 22 kahden läntisimmän rakennuksen länsipuolelle tulee kaksi uutta rakennusta, jotka vaikuttavat läntisimpien asuntojen näkymiin länteen. Uudisrakennukset ovat kuitenkin melko kaukana olemassa olevista rakennuksista. Lisäksi ne ovat selvästi matalampia kuin olemassa olevat. Orpaanportaan varteen tulevat pistetalot vaikuttavat Myllymatkantie 6:n lännen puoleisen rakennuksen näkymiin, mutta uudisrakennukset ovat melko kaukana olemassa olevista rakennuksista.

Ilmastovaikutukset

Täydennysrakentaminen olemassa olevien infrastruktuurin ja palveluiden sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen on ilmastovai-
kutuksiltaan edullista

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	120 000 euroa
Aukio	100 000 euroa
Johtosiirrot	
vesihuolto	100 000 euroa
kaukolämpö	50 000 euroa
kaasu	30 000 euroa
tietoliikenne	20 000 euroa
 Yhteensä	 420 000 euroa

Lisäksi asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa uudisrakentamisesta kustannuksia sähköverkon lisärakentamisesta Helen sähköverkko Oy:lle noin 80 000 euroa sekä vesihuollon lisärakentamisesta HSY:lle noin 50 000 euroa.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN 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.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeillä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 13.12.2013 ja 2.1.2014). Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilai-

suudessa 22.1.2014. Lisäksi järjestettiin talotoimikuntien työpaja 19.2.2014.

Osallisille lähetettiin (kirje päivätty 14.10.2014) asemakaavan valmisteluaineisto ja 14.10.2014 päivitetty, liitteenä oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla, info- ja näyttelytila Laiturilla 27.10.–10.11.2014, sekä verkko-osoitteessa www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt. Valmisteluaineistoa koskeva kaavapäivystys pidettiin 4.11.2014.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginkanslian, kiinteistöviraston, rakennusviraston, opetusviraston, asuntotuotantotoimiston, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja varhaiskasvatusviraston kanssa.

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunnot kiinteistövirastolta, pelastuslaitokselta, ympäristökeskukselta, rakennusvirastolta, varhaiskasvatusvirastolta, asuntotuotantotoimistolta, rakennusvalvontavirastolta, sosiaali- ja terveystieteiden virastolta, opetusvirastolta, Helsingin Energia -liikelaitokselta, kaupunginkanslialta, Helsingin seudun liikenteeltä (HSL) ja Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) vesihuollolta.

Kannanottoja saatiin koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan valmisteluaineistoa. Ympäristökeskus kiinnitti huomiota mahdollisiin meluhaittoihin Myllypurontien varressa. Sosiaali- ja terveystieteiden virasto sekä kiinteistövirasto ilmoittivat, että toimivia kulku- ja liikenneyhteyksiä ei saa sulkea. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY totesi, että kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää johtosiirtojen tarve ja varmistaa riittävät tilavaraukset nykyisille ja siirrettäville vesihuoltolinjoille sekä kiinnitti huomiota tonttien välissä sijaitsevaa vesijohtoon sekä jäte- ja hulevesiviemäriin. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL ilmoitti, että rakennustyöt eivät saa häiritä joukkoliikennettä. Asuntotuotantotoimisto totesi, että täydennysrakentaminen tulisi ratkaista niin, että se ei aiheuta nykyisille asukkaille ylimääräisiä lisäkustannuksia pysäköintijärjestelyistä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja valmisteluaineistoa koskien 23 mielipidettä. Suulli-

sia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Lisäksi saapui kaksi vuorovaikutusraporttia koskevaa mielipidettä ja yksi, jossa todetaan, ettei asukkaiden ja Heka Myllypuro Oy:n mielipiteitä ole otettu huomioon.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta poiketen päätettiin pitää ylimääräinen Heka:n talotoimikunnille suunnattu työpaja, jossa konsulttien keskeneräisiä kommentoitiin ja kehitettiin suunnitelmia. Avoimia näkymiä lisättiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta saadut mielipiteet kohdistuivat kaupunkisuunnitteluviraston selvitykseen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista vuodelta 2013, kestävään kehityksen toteuttamiseen suunnitelmassa, slummiutumiseen, omistus- ja hallintamuotojen valintaan ja tasapainoon sekä asumismuotoihin, arvioihin kiinteistöjen ja asuntojen hinnanmuodostuksesta, kaavasunnittelun 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 riittävyteen, toteutukseen ja ylläpitoon, maansiirtoon liittyvistä räjäytystöihin sekä tietoliikenneverkkojen toimivuudesta.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että valmisteluaineistossa uuden asuntokerrosalan kokonaismäärä oli 16 470 k-m² ja sen määrä on vähennetty kaavaehdotuksessa 15 100 k-m²:iin. Kaavaan on myös lisätty eräitä asuinrakennusten rakennusaloja koskeva määräys rakennukseen sallittavaksi ympäristölle haittaa tuottamatonta liike-, työskentely-, palvelu- tai toimistotilaa asemakaavassa annetun kerrosalan lisäksi enintään 60 k-m², joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa. Lisäksi Orpaanportaan varteen on annettu kaavamääräys luonnonmukaisena säilytettävistä tai puilla ja penssailla istutettavista alueen osista, joissa muun muassa tulee katuun tai pihaan liittyvät maaston tasoerot sovittaa yhteen viheralueen maanpinnan kanssa ja maastotyöt on suoritettava alueen luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Muistutukset, kirje ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.3.–15.4.2015. Ehdotuksesta saatiin ympäristökeskuksen, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, kiinteistöviraston, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), kaupunginmuseon johtokunnan, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) ja asuntotuotantotoimiston lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Lisäksi nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutukset

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.

Muistutusten johdosta tehdyt muutokset:

- Nimistöimikunta on 16.9.2015 nimennyt aukion Orpaanportaanpihaksi (Lättgården) ja se on lisätty kaavakarttaan.

Kirje

Kirjeessä kysyttiin asemakaavan vuorovaikuttamisesta lautakuntapäätöksen jälkeen sekä Myllypurontien liikenteen aiheuttamien haittojen rajoittamisesta. Kirje ei johtanut muutoksiin kaavassa.

Lausunnot

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) esitti lausunnossaan, että rakennustöiden aikana on huolehdittava, että työt suoritetaan joukko-liikennettä häiritsemättä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) huomauttaa, 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 auto-paikkojen rakentamisesta. Suuresta 640 k-m² kokoisesta liiketilasta todetaan sen aiheuttavan todennäköisesti vuokran korottamisen painetta verrattuna nykyiseen, minkä epäillään kerrostaloon kytkettynä vaaran-

tavan 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. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautuksia.

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu lausuntojen johdosta seuraavasti:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY vesihuollon lausunnon johdosta tehdyt muutokset:

- Kaavaselostusta täydennettiin vesihuollon osalta ja lisättiin korttelin 45137 tontin 3 toteuttamista edellyttävät vesihuoltoverkoston lisärakentamisen kustannusarvio.
- Selostuksen liitteenä oleva vesihuoltoverkoston kartta on päivitetty.
- Kaavakartan määräykseen johtokujasta on lisätty, että johtokujalle ei sallita kiinteitä rakenteita, maanleikkauksia eikä täyttöjä.

Asuntotuotantotoimiston lausunnon johdosta tehdyt muutokset:

- 60 k-m²:n tiloja koskevaan kaavamääräykseen on lisätty lause: "Tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuojaa".
- Kaavamääräykseen on lisätty: "Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi porrashuoneita saa laajentaa niin, että ne voidaan varustaa hissillä. Porrashuoneen laajennus saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle enintään 3 metriä."

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.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 27.1.2015 ja se päätti jättää asian pöydälle. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.2.2015 esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 27.10.2015 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 27.10.2015

Olavi Veltheim

MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA MYLLYPURONTIE 22 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 2.1.2014 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualan rajausta on tarkistettu.

Suunnittelualue

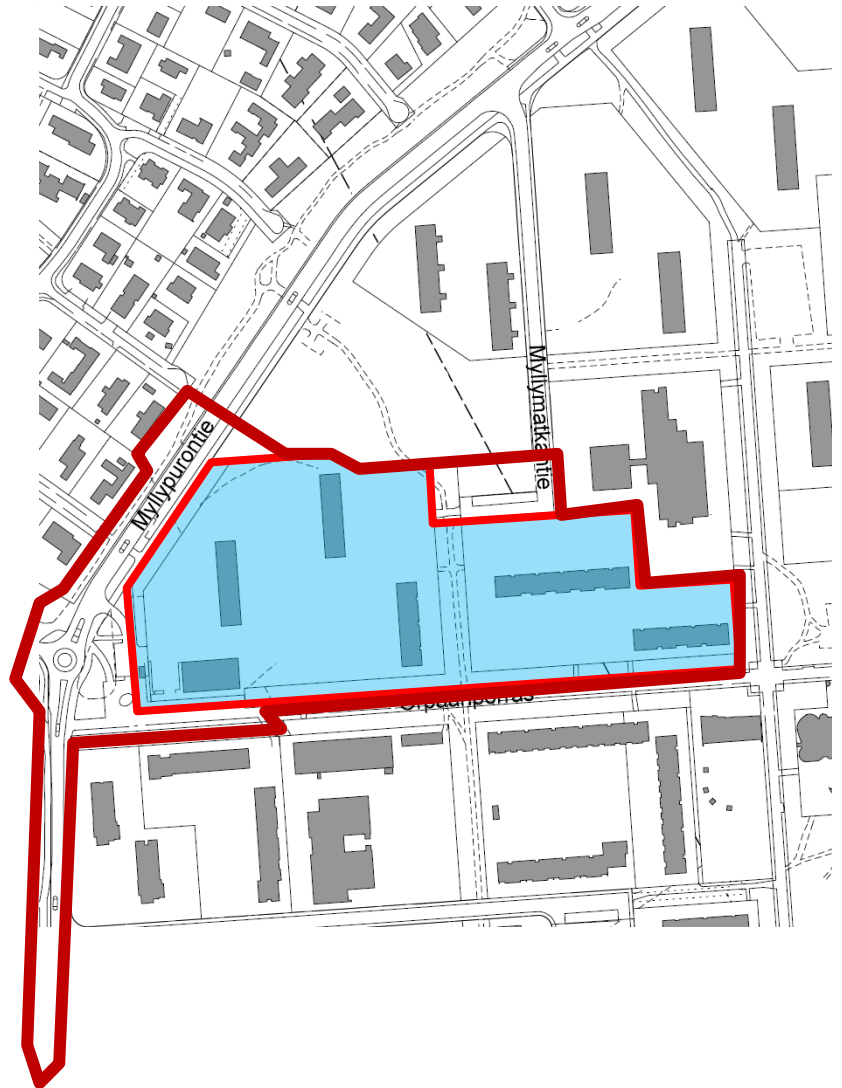
Asemakaavan muutos koskee Myllypuron asuinkerrostalontontteja 45137/1 ja 45136/1, sekä viher- ja katualueita. Tontit sijaitsevat osoitteessa Myllymatkantie 6 ja Myllypurontie 22. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty aluerajauksen laajennuttua.

Nykytilanne

Myllymatkantie 6:n tontilla sijaitsee kaksi kerrostaloa. Lamellitalot ovat nelikerroksisia. Asuinrakennukset on rakennettu vuonna 1966. Myllypurontie 22:n tontilla sijaitsee kolme kerrostaloa. Lamellitalot ovat kahdeksankerroksisia. Lisäksi tontilla sijaitsee yksikerroksinen liikerakennus. Tonttien välissä on puistoalue. Tontit viettävät loivasti etelään. Tontit ovat pääosin maaperältään kitkamaata, jossa avokalliota näkyy muutamana kumpareena.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla lisärakentamista. Tavoitteena on, että tontille sijoitetaan opiskelija- ja perheasuntoja, liike- ja palvelutilaa. Myös muuta lisärakentamista tutkitaan. Lähialueella on vireillä myös Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8 asemakaavamuutos.





Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontit.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1962 ja 2007. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 45137/1 on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja 45136/1 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Myllypurontien ja Myllymatkantien osat ovat katualuetta. Myllymatkantien päätteen tuntumassa on pysäköimisalue.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi palveluineen.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Myllypuron täydennysrakentamisen mahdollisuudet (Ksv, 2013)

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä

- yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- luontoon ja luonnonvaroihin
- maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämään

Arvioinnin tulokset esitetään kaavaselostuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 13.1.–3.2.2014. Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai esittää nähtävilläolon aikana. Lisäksi järjestettiin kyseisten tonttien talotoimikunnille työpaja 19.2.2014.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 27.10.–10.11.2014:

- Asukastalo Myllärissä, Kiviparintie 2 J
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Mielipiteet valmisteluaineistosta ja päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 10.11.2014.**

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle loppuvuodesta 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.





14.10.2014

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Naapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Myllypuro- seura
- Helsingin Yrittäjät
- Itä-Helsingin yrittäjät ry.
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helsingin Energia, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, pelastuslaitos, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, varhaiskasvatusvirasto, opetusvirasto, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto, asuntotuotanto-toimisto ja ympäristökeskus.
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun liikenne (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) - vesihuolto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutiset -lehdessä
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-

stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Petteri Erling
puhelin 310 37467
sähköposti [petteri.erling\(a\)hel.fi](mailto:petteri.erling(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Jussi Jääskä
puhelin 310 37129
sähköposti [jussi.jaaska\(a\)hel.fi](mailto:jussi.jaaska(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 12.02.2015
Kaavan nimi Myllypuro, Myllymatkanie 6 ja Myllypurontie 22 asemakaavan muutos
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

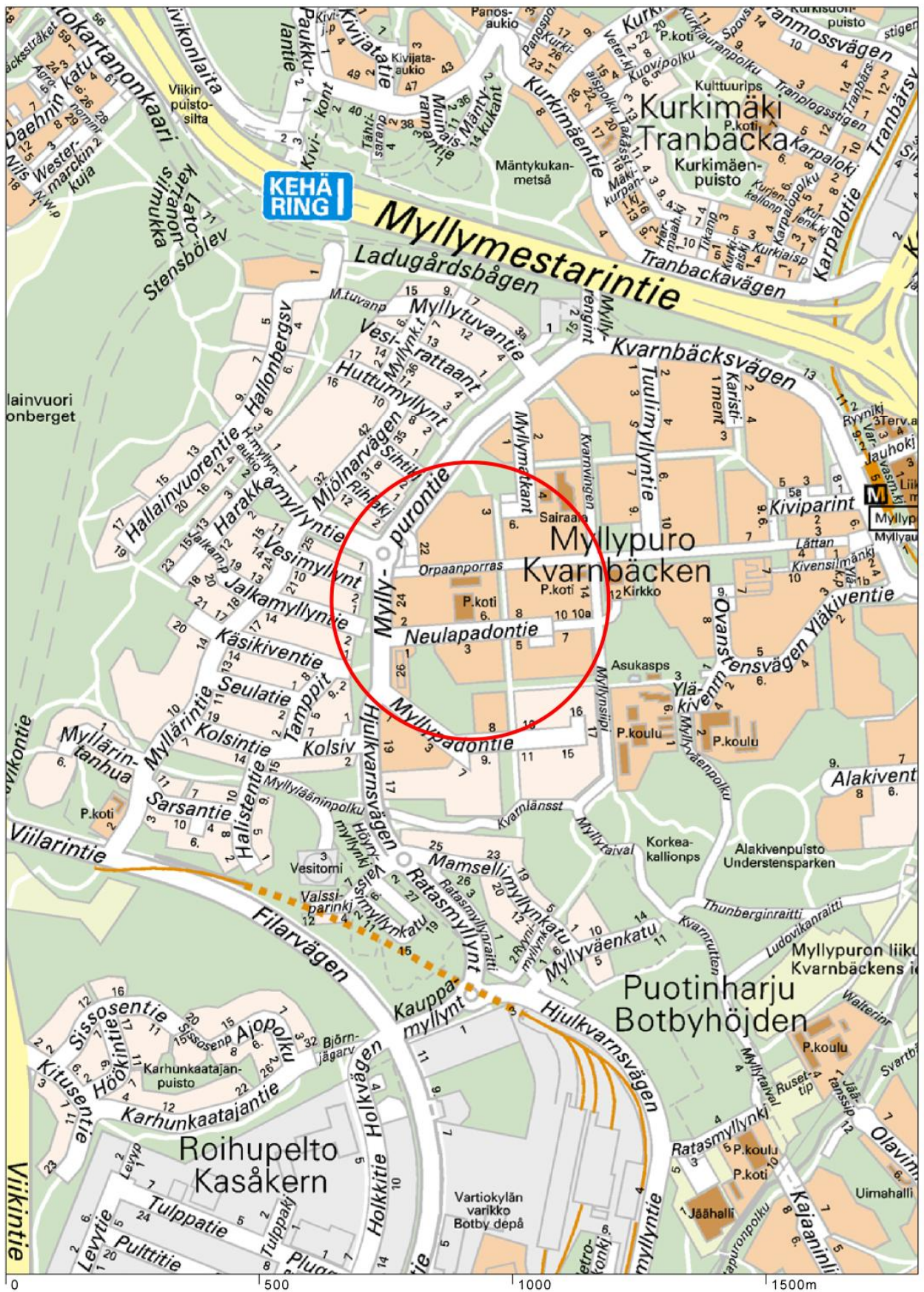
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,5251		36484	0,66	0,0000	15086
A yhteensä	4,0637	73,5	36484	0,90	0,7502	15086
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3269	5,9			-0,5124	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1345	20,5			-0,2378	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,5251		36484	0,66	0,0000	15086
A yhteensä	4,0637	73,5	36484	0,90	0,7502	15086
AK	4,0637	100,0	36484	0,90	2,8881	29984
ALK					-2,1379	-14898
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3269	5,9			-0,5124	
VP	0,3269	100,0			-0,5124	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1345	20,5			-0,2378	
Kadut	1,0448	92,1			-0,2355	
Katuauk./torit	0,0897	7,9			0,0897	
LP					-0,0920	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijaintikartta
Myllymatkantie 6 ja Myllypurontie 22

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto

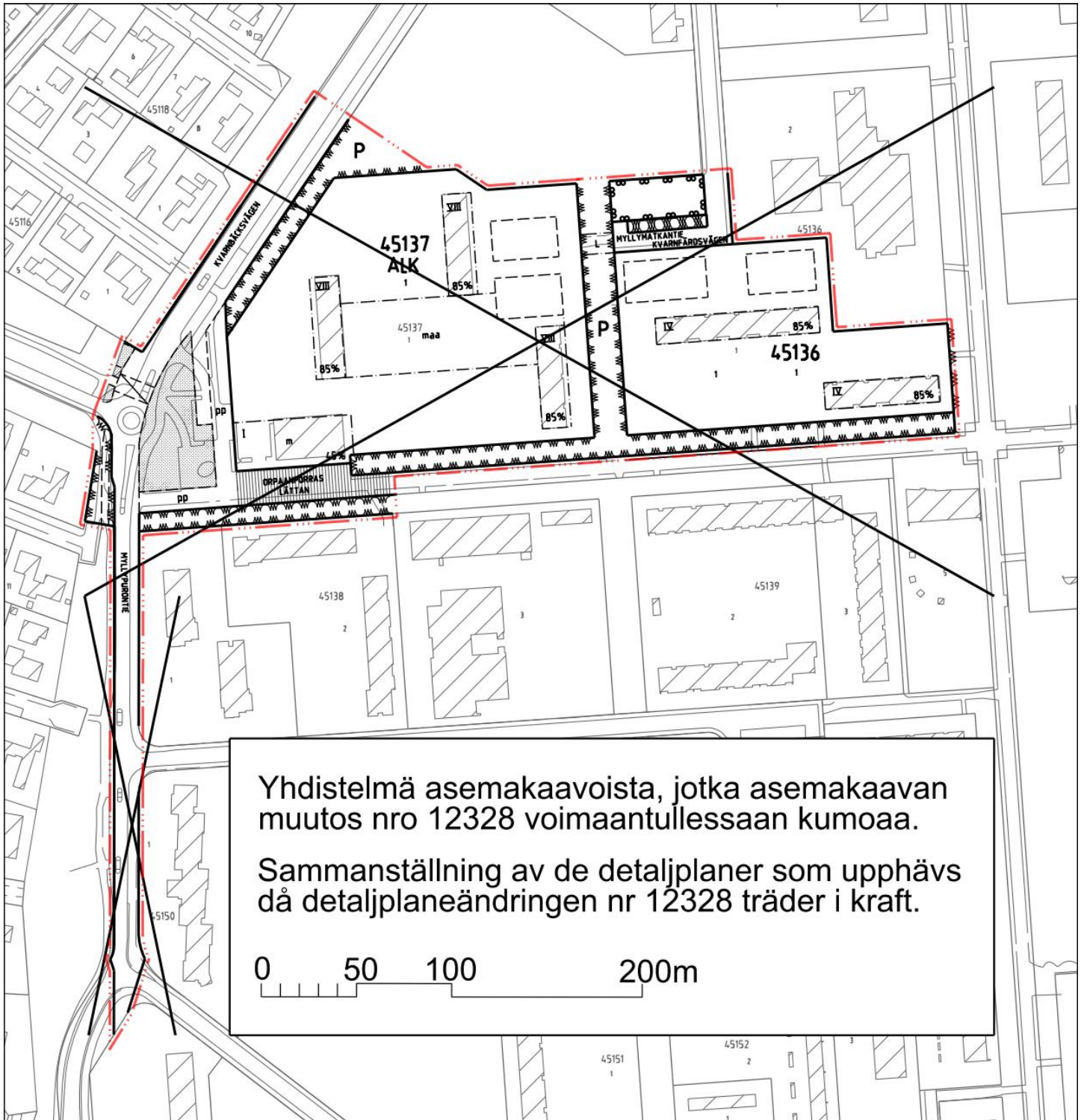




ILMAKUVA
Myllymatkantie 6 ja Myllypurontie 22
Alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen osasto





45. kaupunginosa, Vartiokylä
Myllypuro
Kortteli 45136, tontti 1
Kortteli 45137
Liikenne-, puisto- ja katualueet
Asemakaavan muutos 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
- MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue. Tonteille 45136/4 ja 45137/3 saa rakentaa myös opiskelija-asuntoja, erityisasumista ja ikäihmisten palveluasumista.



Puisto.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



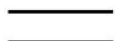
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

45136

Korttelin numero.

2

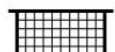
Ohjeellisen tontin numero.



Katu.

MYLLYMAT-

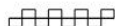
Kadun tai katuaukion nimi.



Katuaukio/tori.

1700

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



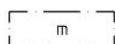
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

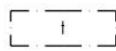


Rakennusala.

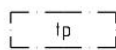


Rakennusalan osa, johon tulee asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa maantasoon, kadun puolelle liike-, myymälä-, kahvila-, ravintola-, palvelu-, sosiaalipalvelu-, terveydenhuolto-, toimisto- tms. tiloja enintään luvun osoittama kerrosneliömetrimäärä.

m-tilat tulee varustaa sellaisin lvis-ratkaisuoin, että tilojen käyttö asemakaavan sallimiin käyttötarkoituksiin on mahdollista ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia.



Rakennusala, jolle saa rakentaa jäte- ja varastotiloja sisältävän yksikerroksisen rakennuksen rakennusoikeuden lisäksi.



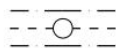
Rakennusalan osa, jossa saa olla tiloja ympäristölle haittaa tuottamatonta liike-, työskentely-, palvelu- tai toimistotiloja varten asemakaavassa annetun kerrosalan lisäksi enintään 60 k-m². Tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuojaa.



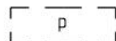
Istutettava puurivi.



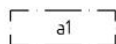
Luonnonmukaisena säilytettävä tai puilla ja penssilla istutettava alueen osa. Istutettavalla alueen osalla tulee katuun tai pihaan liittyvät maaston tasoerot soviittaa yhteen viheralueen maanpinnan kanssa maisemaan sopivin luiskin tai vähäisesti terassoida maastoon. Istutukset ja välttämättömät maastotyöt on suoritettava alueen luonteeseen soveltuvalla tavalla ja ne on suunniteltava niin, että pelastuslaitoksen nostoautoa varten on varattu vapaata tilaa. Alueelle ei saa sijoittaa muita rakenteita tai rakennelmia.



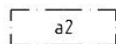
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, johon ei sallita kiinteitä rakenteita, maaleikkauksia tai täyttöjä. Johtokuja-alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.



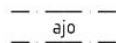
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Pysäköintilaitoksen rakennusala johon saa sijoittaa autopaikkoja, jätetiloja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla metalli- tai puusälettä. Luku osoittaa vesikaton likimääräisen ylimmän korkeusase- man merenpinnasta. Rakennuksessa tulee olla viherkatto ja se on osittain rakennettava ulko- oleskelupaikoiksi. Yläpohjan rakennepaksuuden tulee olla riittävä kannen tasoon tehtäville istutuksille.



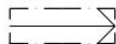
Ohjeellinen pysäköintilaitoksen rakennusala johon saa sijoittaa autopaikkoja, jätetiloja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon.



Alueen osa, jossa ajoyhteys naapuritontille on sallittu.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama dBA-määrä.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

ASEMAKAAVASSA OSOITETUN KERROSALAN LISÄKSI SAA RAKENTAA:

- asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä harraste-, koontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa maanpäällisinä enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
- kattoterassien ja parvekkeiden asemasta puoillämpimiä viherhuoneita, jos melutason ohjeavrot niin vaativat.
- saa laajentaa porrashuoneita niin, että ne voidaan varustaa hissillä. Porrashuoneen laajennus saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle enintään 3 metriä.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

KORTTELIALUEELLA:

- Asunnot eivät saa avautua yksinomaan niille julkisivuille, joille on annettu ääneneneristävyyssmääräys ja joilla parvekkeet tulee lasittaa. Asunnot tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdoilla. Tuloilman sisäänottoa ei tule sijoittaa niille julkisivuille, joille on annettu ääneneneristävyyssmääräys.
- Leikki- ja oleskelupihaksi suunniteltavilla alueilla on saavutettava alle 55 dB keskiäänitaso päivällä.
- On asuinrakennusten kattomuodon oltava laakea, julkisivujen oltava pääosin rapattuja tai väribetonia ja niiden tulee olla väriiltään pääosin valkoisia ja niissä saa käyttää tehosteena maasävyjä tai rakkaita perusvärejä.
- On pihan erillisten jäte- ja varastotiloja sisältävän rakennuksen julkisivujen oltava puupintaisia ja rakennuksissa tulee olla viherkatto.
- Pihan erilliset jäte- ja varastotiloja sisältävät rakennukset tulee sijoittaa pysäköintialueen tai pysäköintilaitoksen yhteyteen tai syväkeräysastioihin pihalle. Leikki-, ulko-oleskelu-, jätteidenkeräys-, pyykinkuivaus-, tomutus-, lumenkeräys- ja polkupyöräpaikkoja saa rakentaa kiinteistöille yhteisiksi sopimuksella kortteleissa tällä kaava-alueella.
- Rakennusten Myllypurontien katualueeseen rajautuvat sisäänkäynnit tulee sijoittaa rakennuksen rungon suhteen kokonaan 2 m sisäänvedettyinä.
- Viherhuoneiden ulkoseinistä on vähintään 2/3 oltava lasia.
- Viherhuoneiden rakenteet eivät saa ylittää alempien kerrosten ulkoseinien ja parvekkeiden ulkopintaa. Sisääntulokatokset, parvekkeet ja kuistit saavat ulottua enintään 2,5 m rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.
- Myllypurontien suuntaan avautuvien parvekkeiden ja viherhuoneiden tulee sijoittua rakennuksen rungon suhteen kokonaan sisäänvedettyinä.
- Kerroksiin saa rakentaa yhteissaunaosastoja, monikäyttötiloja ja teknisiä tiloja asukkaiden käyttöön.

- Korttelialueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon hulevesien hallinta. Tonteilla tulee imeyttää pinta- ja kattovesiä maaperään ja hidastaa niiden virtausta mahdollisimman paljon. Ensisijaisesti hulevedet tulee käsitellä syntypaikallaan imeyttämällä tai viivyttämällä. Jos tämä ei ole mahdollista, vedet on johdettava eteenpäin hidastaen tai viivyttäen ojien, painanteiden tai muiden pintajohtamismenetelmien kautta tai hulevesiviemäriin.
- Viheralueisiin rajoittuvien tonttien rakennukset tulee voida rakentaa ja huoltaa tontilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 0,7 ap/asunto ja 1 ap/1000 k-m² (vieras). Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 20 %:lla. Jos tontilla on senioriasuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 25 %:lla. Opiskelija-asuntojen, erityisasumisen ja ikäihmisten palveluasumisen autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/200 k-m².

- Liike-, sosiaalipalvelu-, toimisto-, myymälä- tms. tilat 1 ap/60 k-m².

Tontille 45136/3 saa sijoittaa tontin 45136/4 autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa, joista puolet tulee sijoittaa rakennuksiin

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkeinä, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina, leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on istutettava.

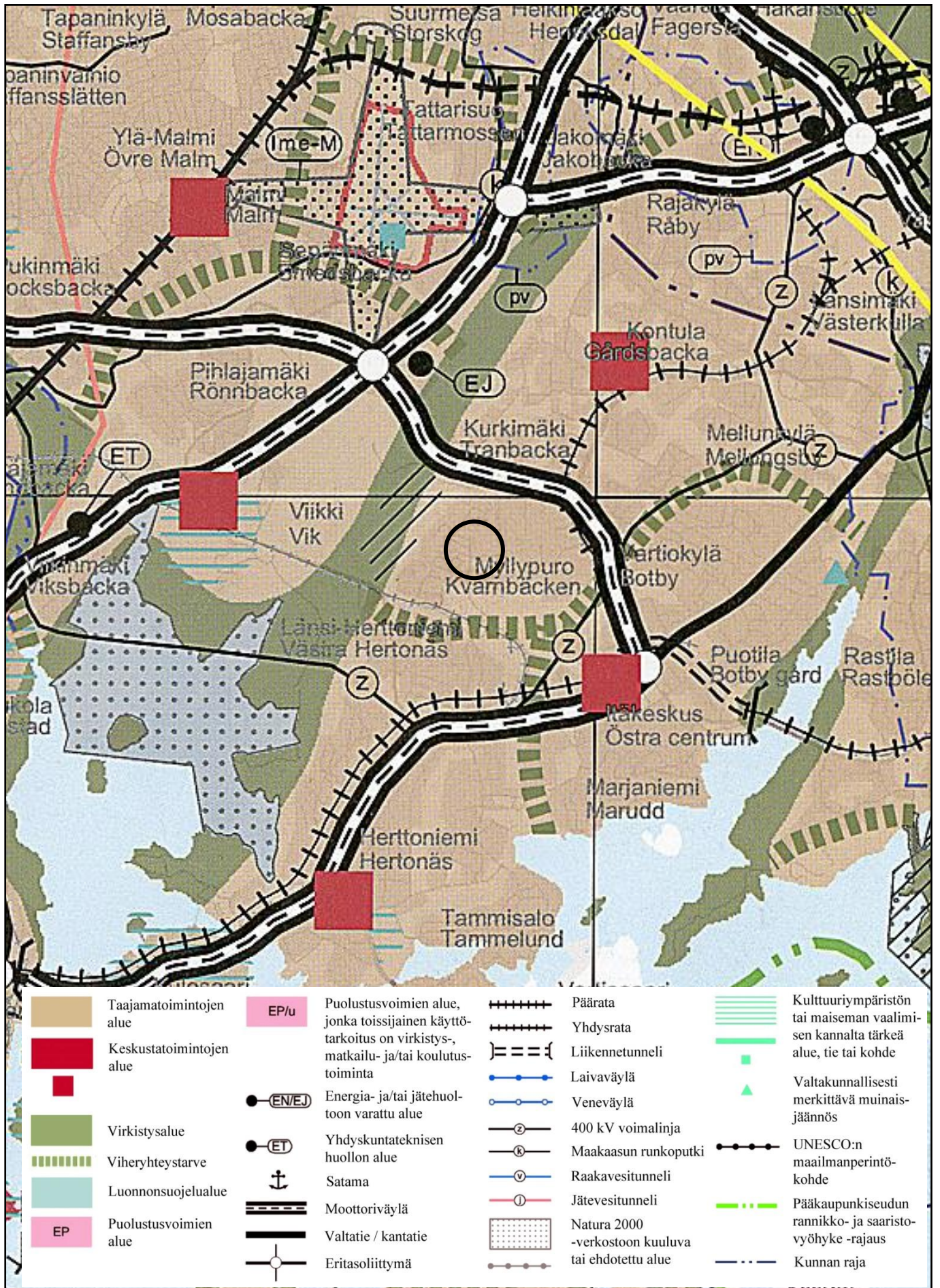
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA MYLLYPURONTIE 22
 ASEMAKAAVAN MUUTOS ksik 27.10.2015
 HAVAINNEKUVA 1:2000

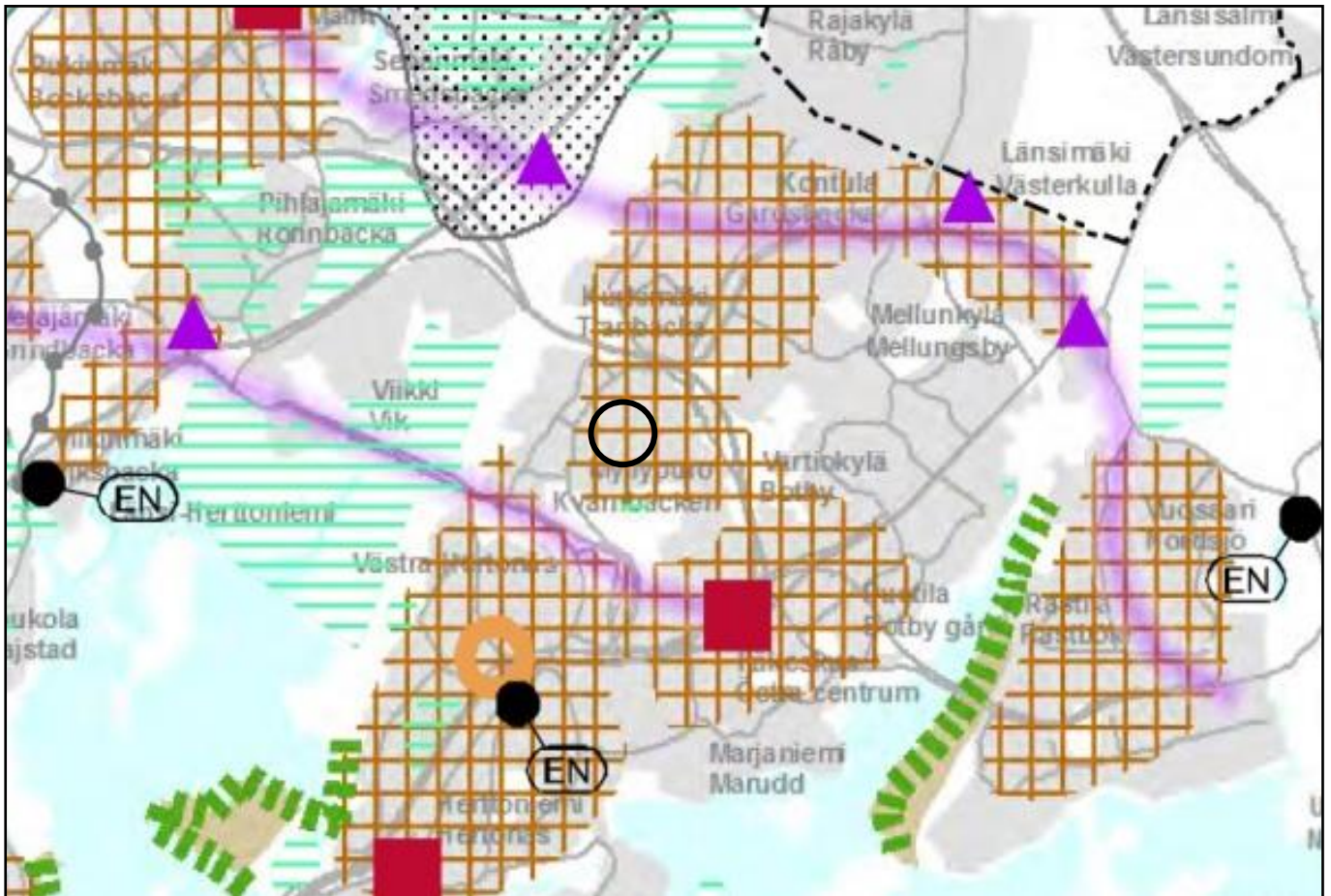
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto/itäinen toimisto
 Petteri Erling / SH





Ote maakuntakaavasta
Myllymatkantie 6 ja Myllypurontie 22
Liite kaavaan nro 12328

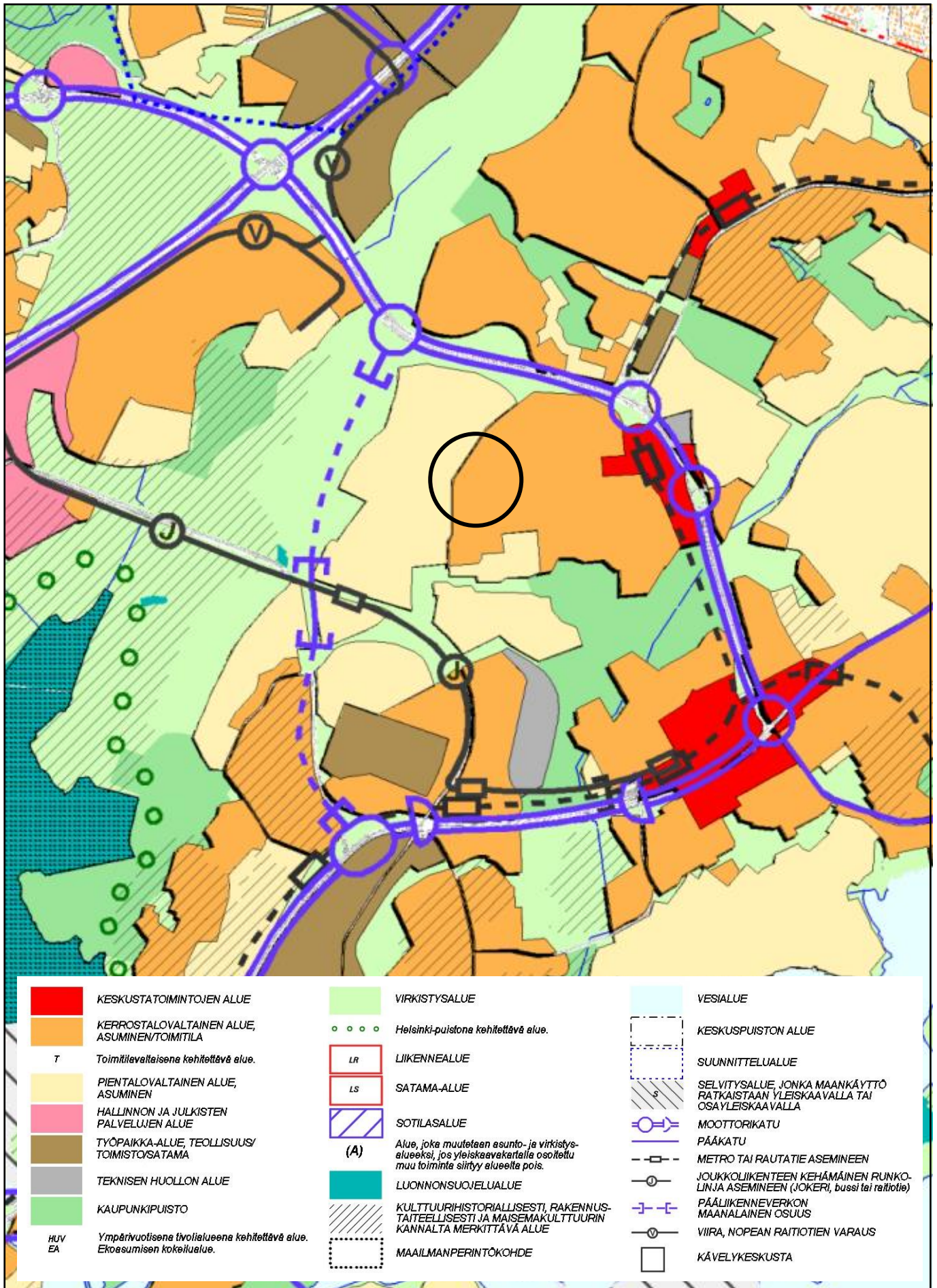




Merkinnet Beteckningar

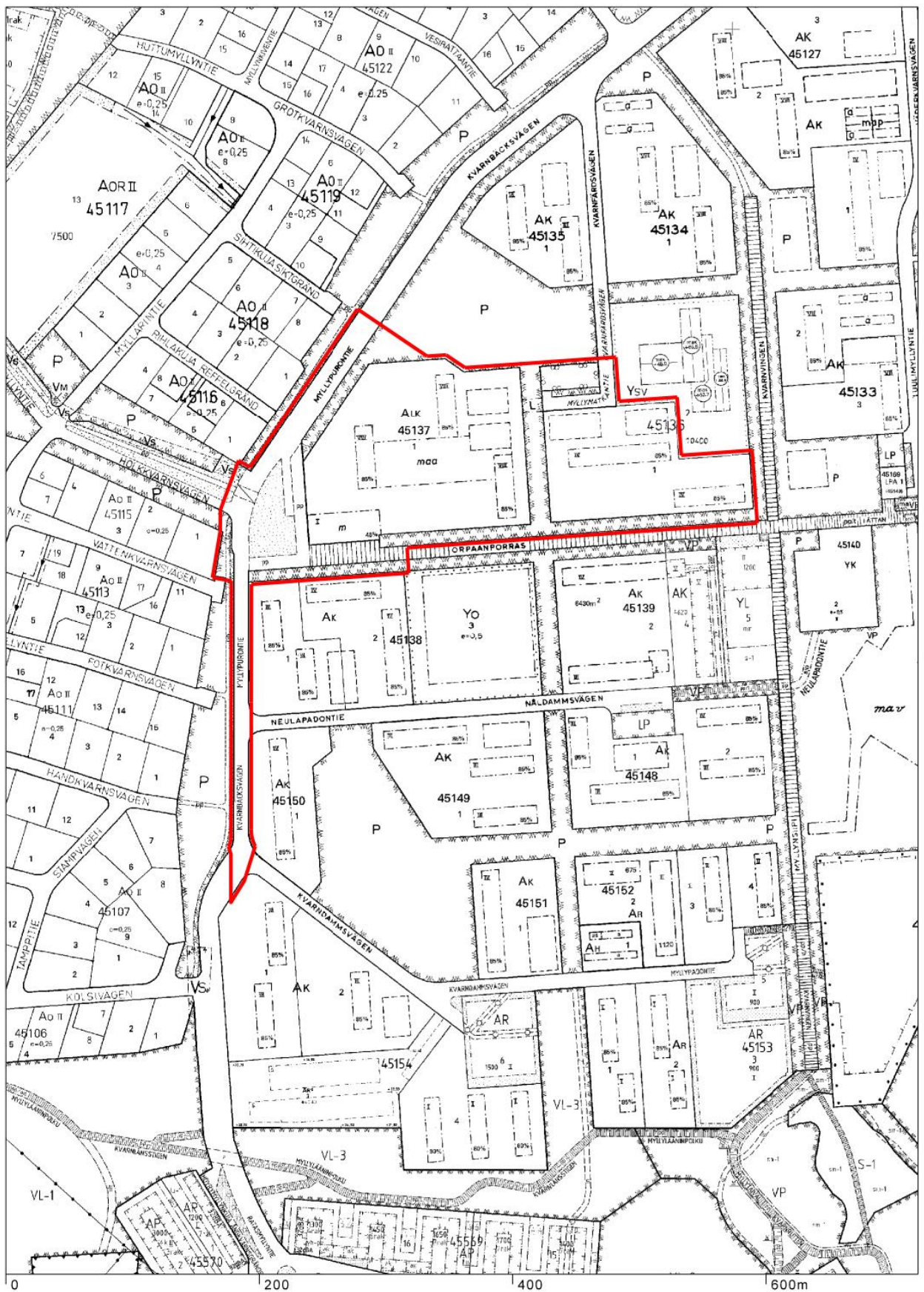
	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Moottoriväylä Motorled		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplats		Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Estlink 1
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spå		Seututie Regional väg		Estlink 2
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemansuodun kehitysalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig		Yhdistie Förbindelseväg		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse
	Kylä By		Eritasoliittymä Planskild anslutning		Energihuollon alue Område för energiförsörjning
	Palvelujen alue Område för service		Päärata Huvudbana		Siirtoviemäri Avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Yhdysrata Förbindelsebana		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Liikennetunneli Trafiktunnel		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Lentomelualue M (L _{Aeq7-22} yli 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq7-22} över 55 db)
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Liikenneväylän kulkuvaihtoehtoja osoittava vaihtoehtoinen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq7-22} yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L _{Aeq7-22} över 55 db)
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
	Teollisuusalue Industriområde		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omstigningsplats för kollektivtrafik		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefullt område eller annan värdefull geologisk formation
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Liikenneväylän kulkuvaihtoehtoja osoittava vaihtoehtoinen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplaneområdet
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Liikenneväylän kulkuvaihtoehtoja osoittava vaihtoehtoinen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning





Ote Yleiskaava 2002:sta
Myllymatkantie 6 ja Myllypurontie 22
Liite kaavaan nro 12328

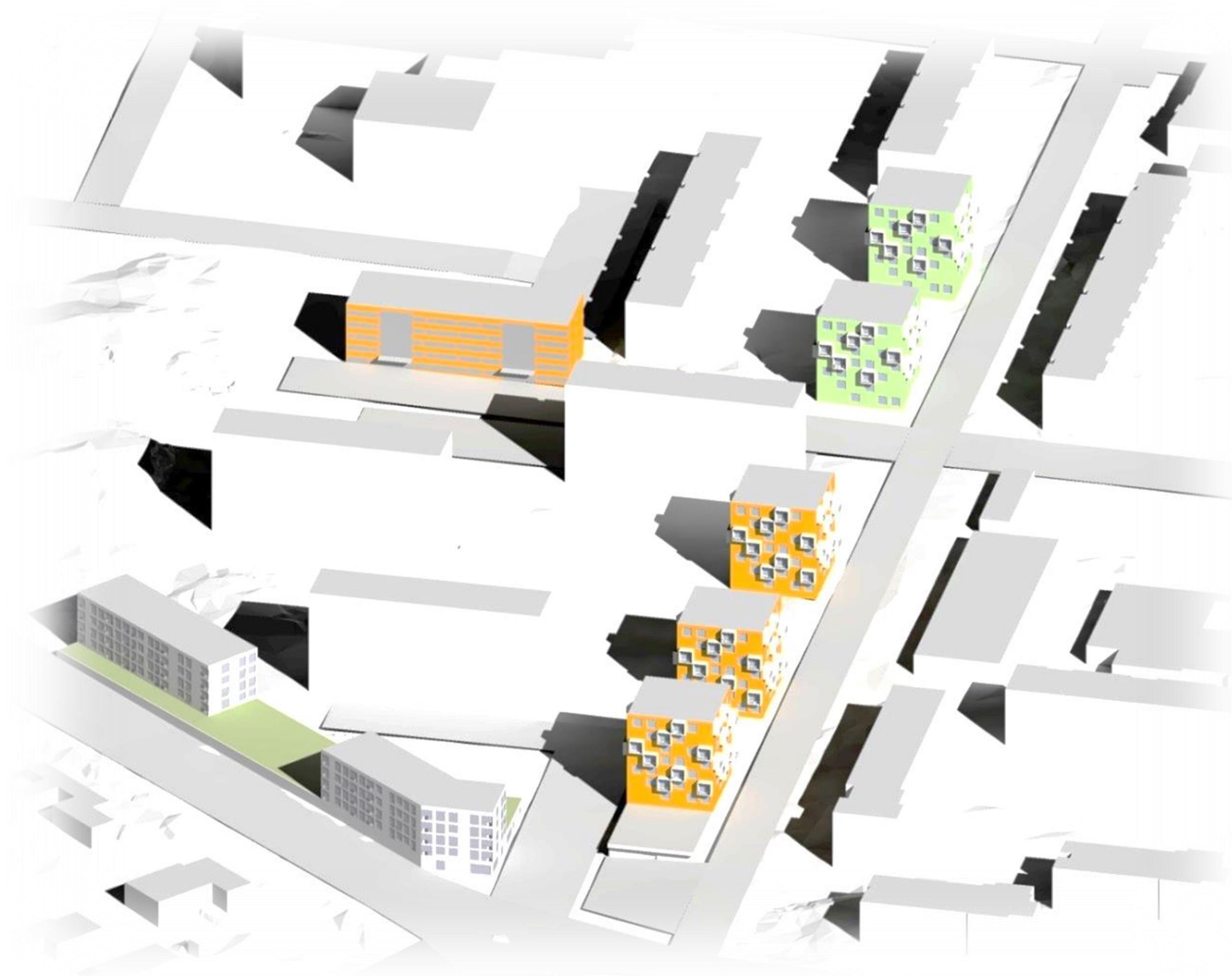





Ote ajantasa-asemakaavasta
Myllymatkantie 6 ja Myllypurontie 22

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto





- Havainnekuva
- Sijainti
- Palvelut
- Joukkoliikenne
- Topografia
- Rakennettu ympäristö ja luontotiedot
- Virkistysalueverkko
- Yleiskaava
- Asemakaava
- Maanomistus ja rakennusoikeus
- Asemakaavamuutoksen tärkeimmät tavoitteet ja suunnittelun taustaa
- Valokuvia nykytilanteesta
- Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmat



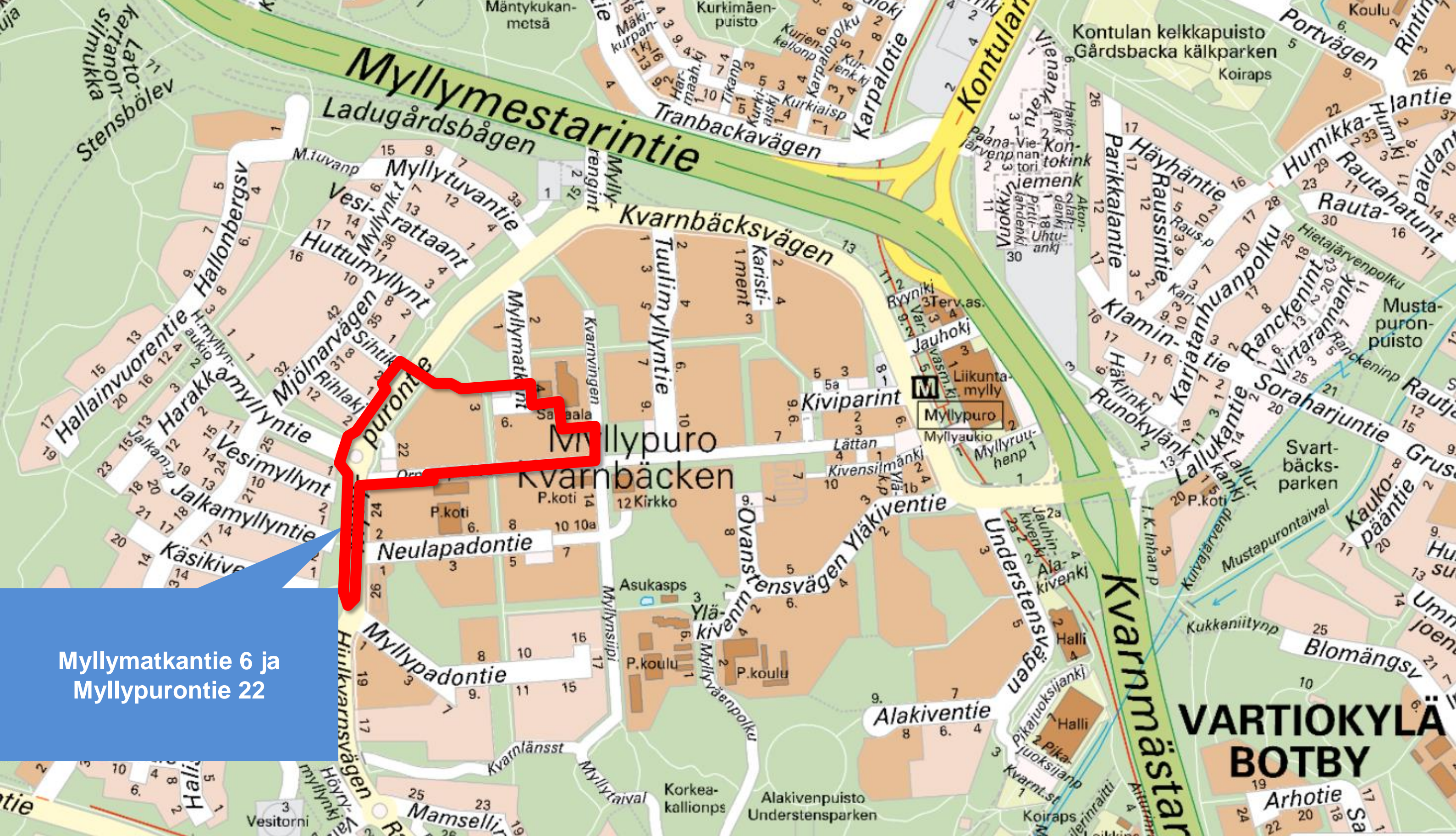
Myllymatkantie 6,
uusi asuinkerrostalo
2700 k-m²

Myllymatkantie 6
Orpaanportaantien varressa,
2 uutta asuinkerrostaloa
yhteensä 3400 k-m²

Myllypurontie 22,
2 uutta asuinkerrostaloa
4000 k-m² ja pysäköintilaitos

Myllypurontie 22
Orpaanportaantien varressa,
3 uutta asuinkerrostaloa
yhteensä 6000 k-m² sekä
640 k-m² liike- ja palvelutilaa

Uutta kerrosalaa
kahdella tontilla
yhteensä 16 470 k-m²



Myllymatkantie 6 ja
Myllypurontie 22

Sijainti

**MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA
MYLLYPURONTIE 22
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

VALMISTELUAINNEISTON
NYKYTILANTEEN HAVAINNEKUVA 27.10. 2014
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, ASEMAKAAVAOSASTO, ITÄINEN TSTO, PE



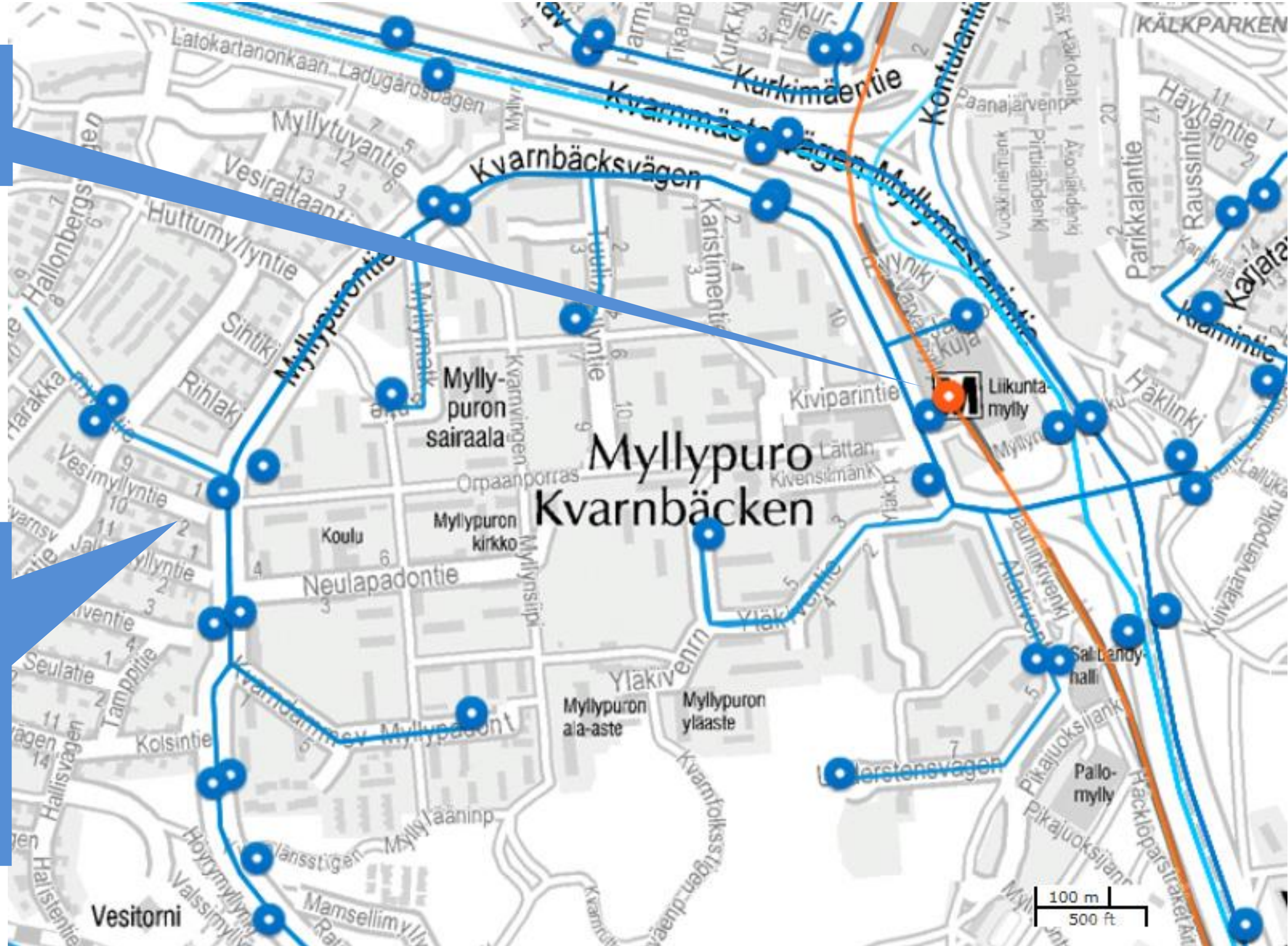
Palvelut

MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA MYLLYPURONTIE 22 ASEMAKAAVAN MUUTOS

VALMISTELUAINEISTON NYKYTILANTEEN HAVAINNEKUVA 27.10. 2014
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, ASEMAKAAVAOSASTO, ITÄINEN TSTO, PE

Metroasema,
etäisyys kaava-alueelta
570 – 900 metriä

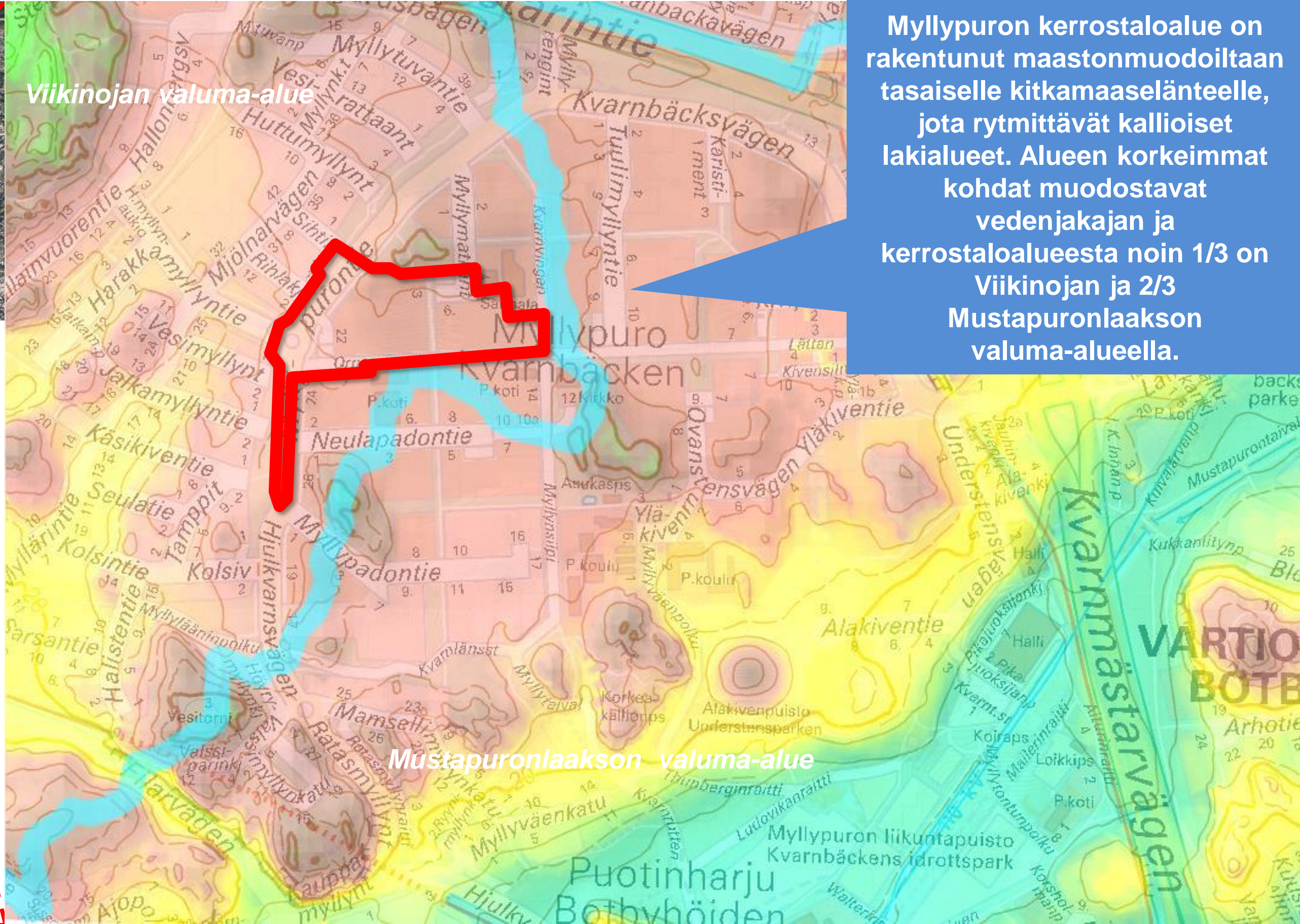
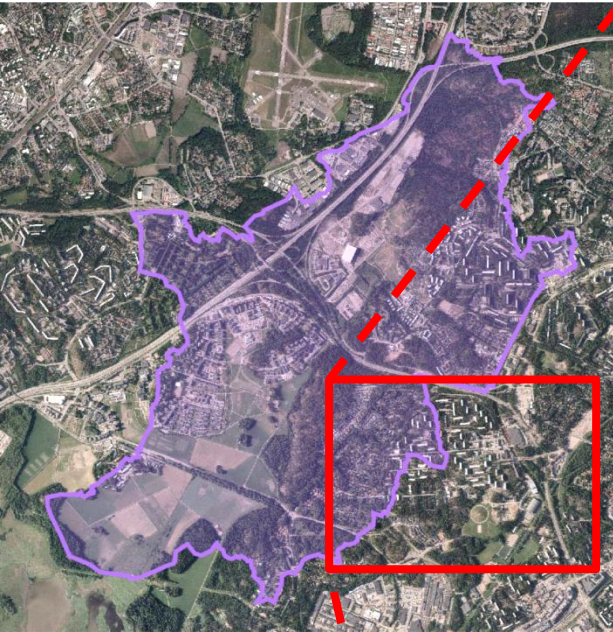
Linja-autojen
palvelulinjoja liikennöi
Myllypurontielle,
Yläkiventielle,
Myllypadontielle ja
Myllymestarintielle, joista
yhteyksiä muun muassa
Itäkeskukseen,
Mellunmäkeen ja
lentoasemalle



Joukkoliikenne

**MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA
MYLLYPURONTIE 22
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

VALMISTELUAINNEKUVAN
NYKYTILANTEEN HAVAINNEKUVA 27.10. 2014
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, ASEMAKAAVAOSASTO, ITÄINEN TSTO, PE



Myllypuron kerrostaloalue on rakentunut maastonmuodoiltaan tasaiselle kitkamaaselänteelle, jota rytmittävät kallioiset lakialueet. Alueen korkeimmat kohdat muodostavat vedenjakajan ja kerrostaloalueesta noin 1/3 on Viikinojan ja 2/3 Mustapurontaan laakson valuma-alueella.

Viikinojan valuma-alue

Mustapurontaan laakson valuma-alue

Topografia

MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA
MYLLYPURONTIE 22
ASEMAKAAVAN MUUTOS

VALMISTELUAINEISTON
NYKYTILANTEEN HAVAINNEKUVA 27.10. 2014
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, ASEMAKAAVAOSASTO, ITÄINEN TSTO, PE

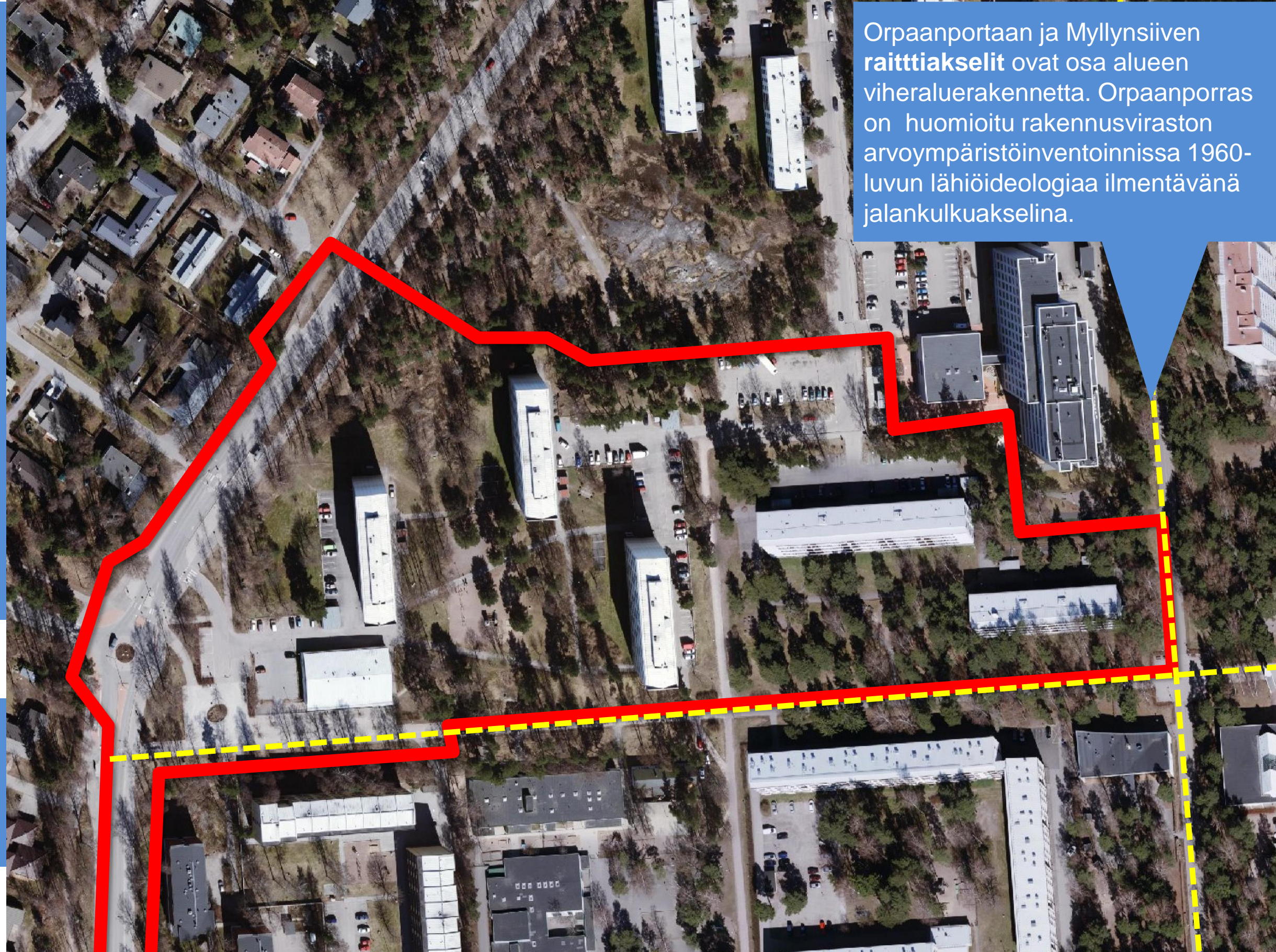
Pääosa ympäristön ja suunnittelualueen kerrostaloista on rakennettu vuosina 1964-66.

Pihatiloissa ja korttelien välisillä vyöhykkeillä on vaihtelua paikoin metsäisistä alueista avokallioihin, leikkipihoihin ja nurmikenttiin. Tonttien rajoja ei juuri havaitse alueella liikkessa. Korttelialueiden pihoilla valtapuuna on mänty.

Alueen laajimmat pysäköintialueet ja asfalttipinnat sijoittuvat Myllymatkantien ja etelä-pohjois-suuntaisen jalankulkuraitin nivelkohtaan sekä Myllypurontien kainaloon.

Kaava-alueella ja sen välittömässä lähiympäristössä ei ole rauhoitettuja tai arvokkaaksi inventoituja luontokohteita.

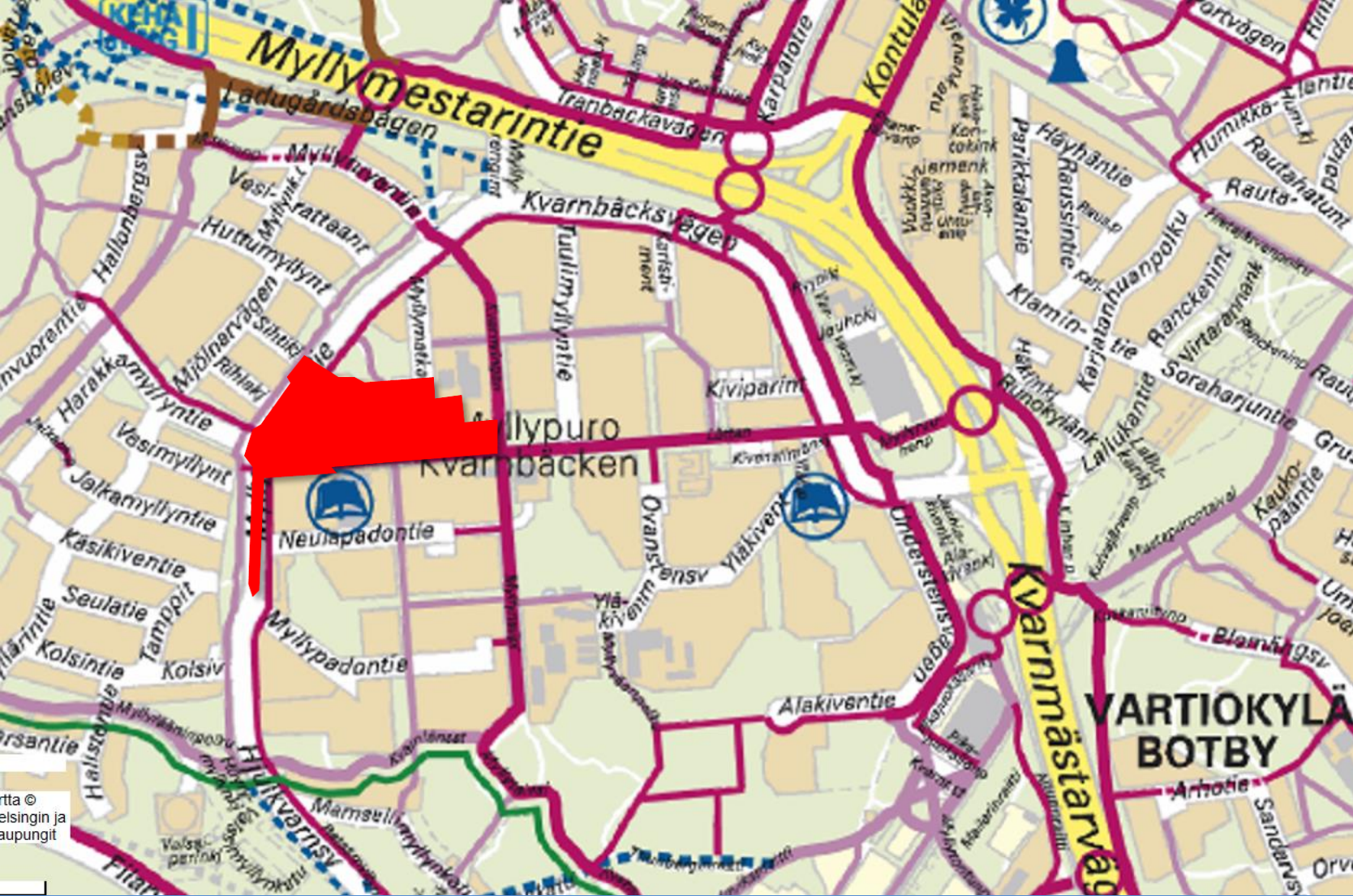
Orpaanportaan ja Myllynsiiven **raittiakselit** ovat osa alueen viheraluerakennetta. Orpaanporras on huomioitu rakennusviraston arvoympäristöinventoinnissa 1960-luvun lähiöideologiaa ilmentävänä jalankulkuakselinä.



Rakennettu ympäristö ja luontotiedot

**MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA
MYLLYPURONTIE 22
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

VALMISTELUAINNEISTON
NYKYTILANTEEN HAVAINNEKUVA 27.10. 2014
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, ASEMAKAAVAOSASTO, ITÄINEN TSTO, PE



Ote pääkaupunkiseudun pyöräilykartasta

Pyöräilyn pääreitit sijoittuvat Orpaanporras- ja Myllynsiipi-kaduille ja paikallisreitti kulkee Myllypurontietä. Ne liittyvät muun muassa Myllymestarintielle, Kurkimäkeen, Mellunkylään ja Itäkeskukseen johtaville reiteille.



Ote pääkaupunkiseudun ulkoilukartasta

Orpaanportaan ja Myllynsiiven kautta on talvella aurattu ulkoilureitit, jotka ovat yleensä valaistut. Sen varrella on koira-aitaus. Etelässä Myllypuron ja Puotinharjun välisen laakson puistossa on hiihtolatu ja jalankulkureitti

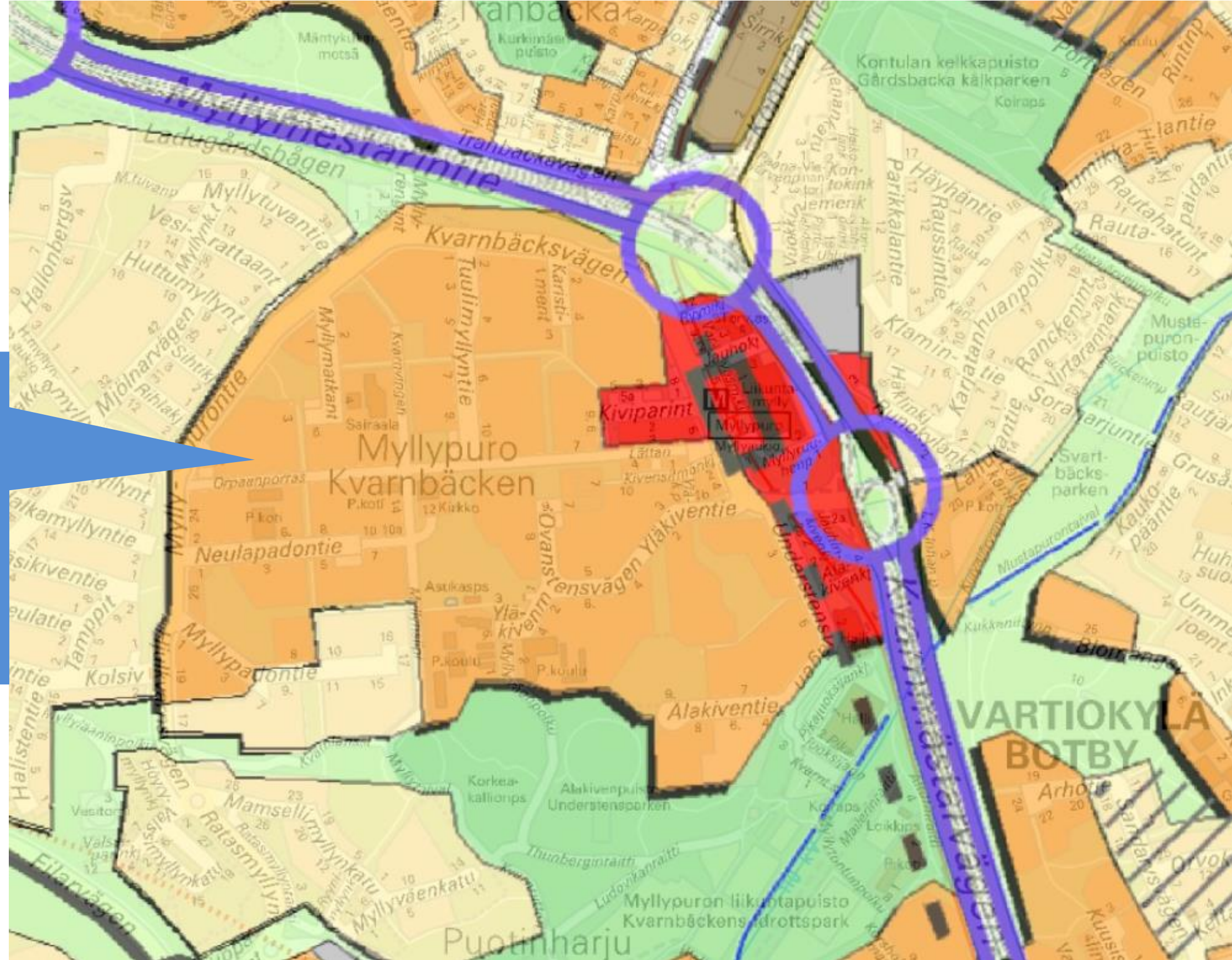
Virkistysalueverkko

**MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA
MYLLYPURONTIE 22
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

VALMISTELUAINNEISTON
NYKYTILANTEEN HAVAINNEKUVA 27.10. 2014
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, ASEMAKAAVAOSASTO, ITÄINEN TSTO, PE

Ote yleiskaava 2002:sta

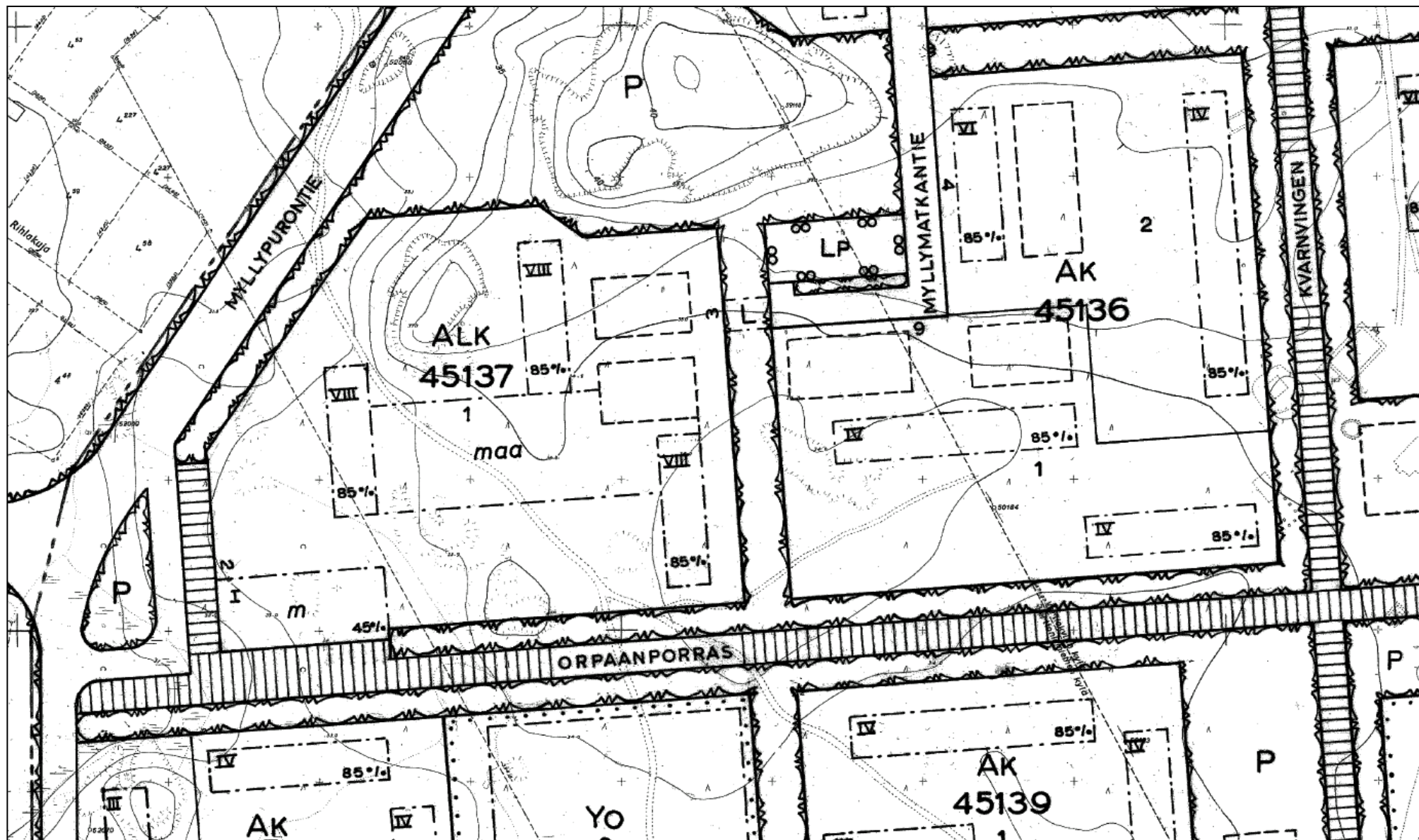
Muutosalue on kerrostalovaltaista aluetta, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistykseen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön.



Yleiskaava

**MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA
MYLLYPURONTIE 22
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

VALMISTELUAINEISTON
NYKYTILANTEEN HAVAINNEKUVA 27.10. 2014
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, ASEMAKAAVAOSASTO, ITÄINEN TSTO, PE



Ote asemakaavasta nro 5205

Vuodelta 1962 olevan asemakaavan mukaan

- kortteli 45137 on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK)
- kortteli 45136 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK)

Niiden välissä, pohjois- ja eteläpuolella on puistoaluetta (P).

Korttelin 45136 pohjoispuolella on pysäköintialue (LP).

Orpaanporras on yleiselle jalankululle varattua aluetta.

Asemakaava

**MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA
MYLLYPURONTIE 22
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

VALMISTELUAINEISTON
NYKYTILANTEEN HAVAINNEKUVA 27.10. 2014
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, ASEMAKAAVAOSASTO, ITÄINEN TSTO, PE

Maanomistus:

Kaava-alueella kaupunki on vuokrannut kiinteistöt korttelissa 45137 ja tontilla 45136/1. Katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.



Rakennusoikeudet:

Tontilla 45137/1 (Myllypurontie 22) on rakennusoikeutta 14 885 k-m² (e=0.72), josta toteutunut 14 898 k-m²

Tontilla 45136/1 (Myllymatkantie 6) on rakennusoikeutta 6521 k-m² (e=0.56), josta toteutunut 6500 k-m²

Maanomistus ja rakennusoikeus

**MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA
MYLLYPURONTIE 22
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

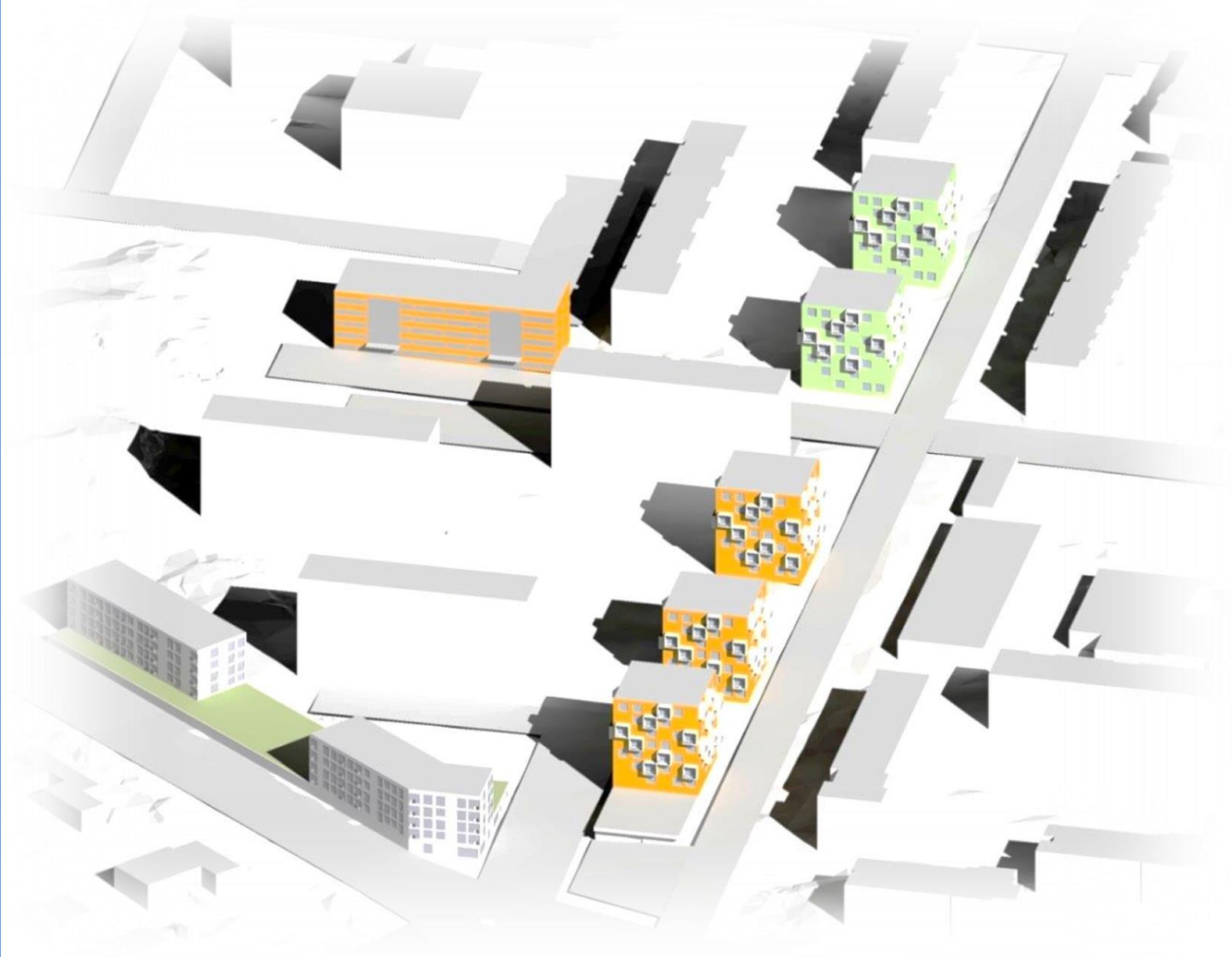
VALMISTELUAINNEISTON
NYKYTILANTEEN HAVAINNEKUVA 27.10. 2014
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, ASEMAKAAVAOSASTO, ITÄINEN TSTO, PE

Tärkeimmät tavoitteet

- Uusien opiskelija- ja perheasuntojen ja palvelutilan lisärakentamisen mahdollistaminen nykyisillä asuinkerrostaloteilla olemassa olevien hyvien palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen.
- Tuodaan uusia käyttäjiä alueen palveluille.
- Säilytetään nykyisen ympäristön arvoja, kuitenkin osin jäsentäen katutiloja. Lisärakentaminen sovitetaan ympäristöön.
- Lisärakentamisen tulee olla laadultaan hyvää sekä kustannuksiltaan kohtuullista.
- Myllypurontien ja Orpaanportaan kadunvarsien rakentaminen kaupunkimaisemmaksi.

Suunnittelun taustaa

- Kaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta.
- Kaavamuutos on tehty yhteistyössä HEKA-Myllypuro Oy:n, Helsingin Asuntotuotantotoimiston ATT:n ja Helsingin opiskelija-asuntosäätiön HOAS:N kanssa.
- Suunnitelman pohjaksi on Huttunen–Lipasti–Pakkanen Arkkitehdit laatinut viitesuunnitelman.



Asemakaavan muutoksen tärkeimmät tavoitteet ja suunnittelun taustaa

Viitesuunnitelma johon kaavan valmistelu perustuu

- Huttunen–Lipasti–Pakkanen Arkkitehdit (11.4. 2014)



KERROSALALASKELMA:
Myllymatkantie 6:
3400 kem2 (opisk.as.)
Autopaikkatarve 18 ap (1ap/ 200 k-m2)
Myllypurontie 22:
9800 kem2
Autopaikkatarve 82 ap (1ap/ 120 k-m2)

Asemapiirustus
1:1000
11.04.2014

MYLLYPURON LISÄRAKENTAMINEN:
MYLLYMATKANTIE 6 JA MYLLYPURONTIE 22

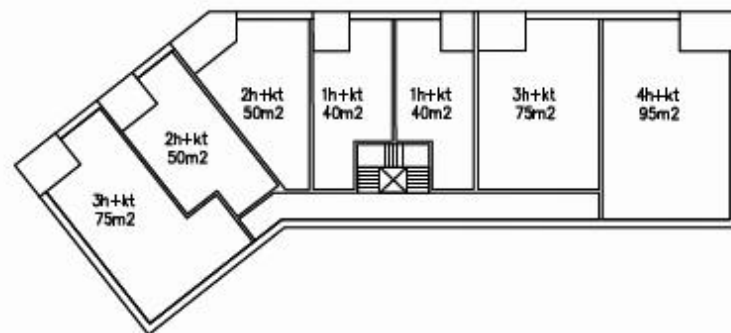
HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724
mail@h-l-p.fi

Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelma

MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA
MYLLYPURONTIE 22
ASEMAKAAVAN MUUTOS

VALMISTELUAINIESTON
HAVAINNEKUVA 27.10. 2014
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, ASEMAKAAVAOSASTO, ITÄINEN TSTO, PE

LAMELLI / IV
2000 K-M2
17AP



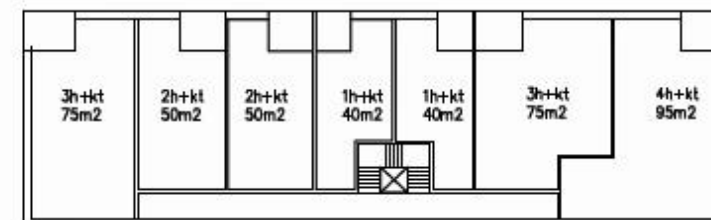
PERUSKERROS

BRUTTOALA: 2300 brm2
KERROSALA: 2000 k-m2
AUTOPAIKAT (1/120ap): 17AP
ASUNNOT: 28 kpl/ ka. 59m2
YHTEISTILA-TARVE: n.300 k-m2 (pys.hallin tasossa)

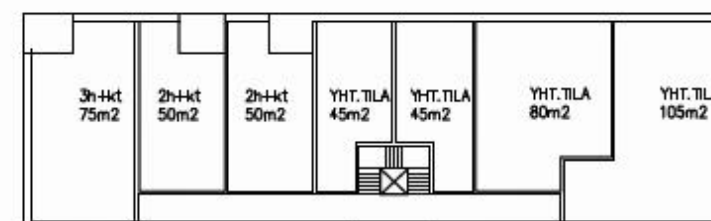
ASUNTOJAKAUMA:

4H+KT 95/ 4 KPL
3H+KT 75/ 8 KPL
2H+KT 55/ 8 KPL
1H+KT 40/ 8 KPL

LAMELLI / IV
1800 K-M2
15AP



PERUSKERROS



MAANTASOKERROS

BRUTTOALA: 2350 brm2
KERROSALA: 1800 k-m2
AUTOPAIKAT (1/120ap): 15AP
ASUNNOT: 24 kpl/ ka. 60m2
YHTEISTILA-TARVE: n.270 k-m2 (1.kerrossessa)

ASUNTOJAKAUMA:

4H+KT 95/ 3 KPL
3H+KT 75/ 7 KPL
2H+KT 55/ 8 KPL
1H+KT 40/ 6 KPL

Viitesuunnitelma johon kaavan valmistelu perustuu

- Huttunen–Lipasti–Pakkanen Arkkitehdit (11.4. 2014)



Lamellit, pohjapiirustukset ja julkisivukaavio
1:400 / 1:200
11.04.2014

MYLLYPURON LISÄRAKENTAMINEN:
MYLLYMATKANTIE 6 JA MYLLYPURONTIE 22

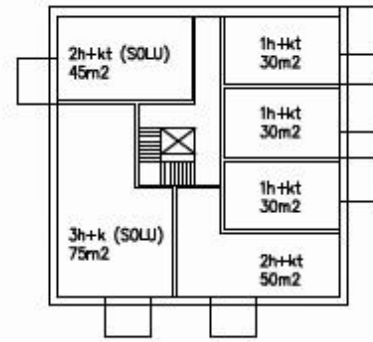
HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724
mail@h-l-p.

Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelma

MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA
MYLLYPURONTIE 22
ASEMAKAAVAN MUUTOS

VALMISTELUAINNEISTON
HAVAINNEKUVA 27.10. 2014
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, ASEMAKAAVAOSASTO, ITÄINEN TSTO, PE

PISTETALO / VI (OPISKELIJA-ASUNNOT)
1700 K-M2
9AP



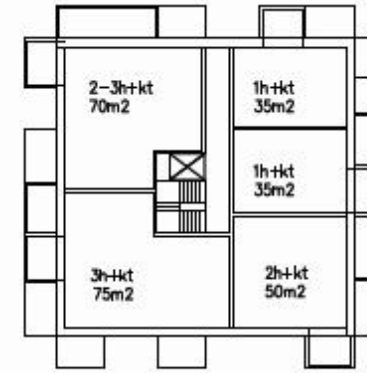
PERUSKERROS

BRUTTOALA: 2100 brm²
KERROSALA: 1700 k-m²
AUTOPAIKAT (1/200ap): 9AP
ASUNNOT: 31 kpl/ ka. 43 m²
YHTEISTILA-TARVE: n.250 k-m²

ASUNTOJAKAUMA:

3H+KT	75/ 5 KPL
2H+KT	50/ 5 KPL
2H+KT	45/ 5 KPL
1H+KT	30/ 16 KPL

PISTETALO / VII
2000 K-M2
17AP

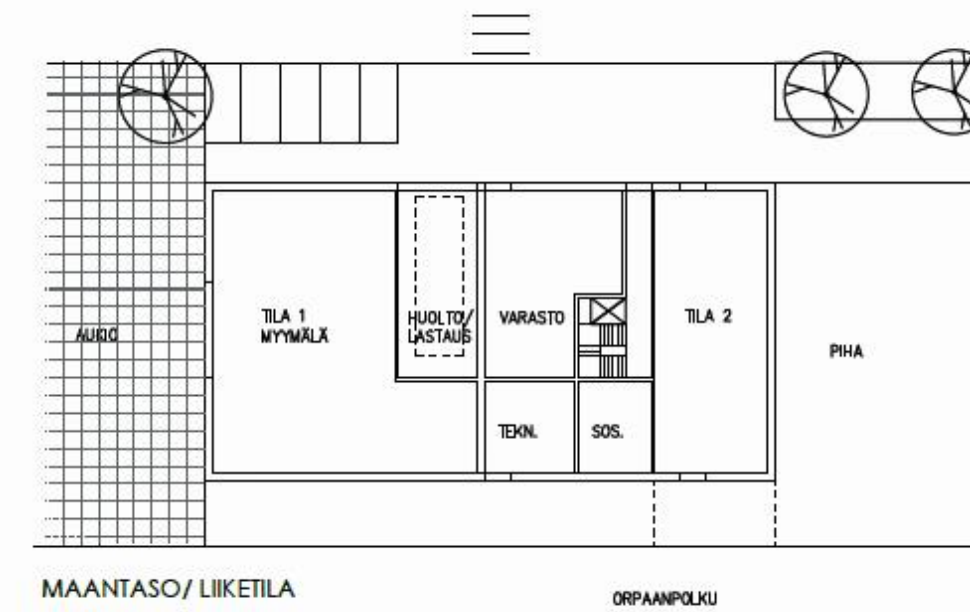


PERUSKERROS

BRUTTOALA: 2450 brm²
KERROSALA: 2000 k-m²
AUTOPAIKAT (1/120ap): 17AP
ASUNNOT: 30 kpl/ ka. 54 m²
YHTEISTILA-TARVE: n.300 k-m²

ASUNTOJAKAUMA:

3H+KT	75/ 6 KPL
2-3h+KT	70/ 6 KPL
2H+KT	50/ 6 KPL
1H+KT	35/ 12 KPL



MAANTASO/ LIIKETILA

ORPAANPOLKU



Pistetalo, pohjapiirustukset ja julkisivukaavio
1:400 / 1:200
11.04.2014

MYLLYPURON LISÄRAKENTAMINEN:
MYLLYMATKANTIE 6 JA MYLLYPURONTIE 22

HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITE
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Fin
+358 9 694 7724 mail@h-

Viitesuunnitelma johon kaavan valmistelu perustuu

- Huttunen–Lipasti–Pakkanen Arkkitehdit (11.4. 2014)

Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelma

MYLLYPURO, MYLLYMATKANTIE 6 JA
MYLLYPURONTIE 22
ASEMAKAAVAN MUUTOS

VALMISTELUAINNEISTON
HAVAINNEKUVA 27.10. 2014
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, ASEMAKAAVAOSASTO, ITÄINEN TSTO, PE

Myllypuro asemakaavamuutos

Tilaja: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Tilaus: 21.10.2014
Yhteyshenkilö: Petteri Erling

LIIKENNEMELUSELVITYS

Tiivistelmä

Helsingin Myllypuron alueelle ollaan kaavoittamassa lisää asuinrakennuksia. Kohteesta tehtiin kaavoitusta varten mallilaskentaan perustuva tie- ja metroliikenteen meluselvitys.

Suurimmalla osalla asuinrakennusten piha-alueista liikenteen aiheuttama melutaso alittaa ympäristömelun ohjearvot, eli pihoja voidaan sijoittaa laajalle alueelle ilman melusuojaustarvetta.

Rakennusten julkisivujen kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A on suurimmillaan 33 dB Myllypurontien vieressä. Suurimmalla osaa julkisivuista vaatimus on vähäinen, alle 25 dB.

Riippuen mihin parvekkeita tullaan sijoittamaan, voidaan ne toteuttaa joko ilman lasitusta tai tavanomaisella parvekelasituksella ulkoalueiden ohjearvojen saavuttamiseksi. Parvekkeita ei kuitenkaan suositella Myllypurontien puoleisille julkisivuille niihin kohdistuvan suuremman melutason vuoksi. Näiden julkisivujen osalta parvekelasitukselta vaadittava äänieristys on tavanomaista suurempi ja vaatii kohdekohtaista tarkempaa suunnittelua.

1 Tausta

Helsingin Myllypuron alueelle ollaan tekemässä kaavamuutosta, jonka tavoitteena on saada lisää asuinrakennuksia alueelle. Uusia rakennuksia suunnitellaan osoitteisiin:

- Myllymatkantie 6,
- Myllypurontie 22 sekä
- Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8.

Suunnittelukohteet sijaitsevat Myllypurontien varrella. Lähietäisyydellä kulkee myös Kehä I sekä metrolinja.

Tässä raportissa on esitetty kohteen mallilaskentaan perustuva meluselvitys. Tulosten perusteella on määritetty kohteen julkisivuille vaadittavat A-äänitasoerotukset ΔL_A VNp 993/1992 [1] mukaisesti siten, ettei asuinhuoneiden sisämelutaso L_{Aeq} ylitä päiväaikaan (klo 7-22) ohjearvoa 35 dB ja yöaikaan (klo 22-7) ohjearvoa 30 dB. Melulasken-

nan tuloksena on tarkasteltu myös ulko-oleskelualueiden ohjearvojen täyttymistä (päiväaikana L_{Aeq} enintään 55 dB ja yöaikana enintään 50 dB).

2 Melulaskenta

2.1 Laskenta- ja maastomalli

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik CADNA/A 4.4 -tietokoneohjelmalla käyttäen pohjoismaisia tie- ja raideliikennemelun laskentamalleja [2, 3].

Kolmiulotteinen tietokonemalli sisältää alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot.

Rakennusten korkeustiedot ja sijainnit syötettiin malliin käyttäen lähtötietoina arkkitehdiltä saatua asemapiirustusta (saatu 16.10.2014). Maastokäyrät ja liikenneväylien sijainnit saatiin Maanmittauslaitoksen Maastotietokanta-aineistosta, 2014.

2.2 Laskentasuureet ja -pisteet

Laskentasuureena on melun A-keskiäänitaso L_{Aeq} päiväaikaan klo 7-22 ja yöaikaan klo 22-7. Selvityksen tulokset, eli lasketut melutasot, esitetään sekä julkisivuihin kohdistuvina että piholla esiintyvänä päivä- ja yöajan keskiäänitasoina.

Melukartoilla esitetyt pihojen äänitasot ovat kokonaismelutasoja siinä mielessä, että ne sisältävät kaikki heijastukset kovista pystypinnoista, kuten talojen ulkoseinistä. Tällainen laskentatulokset edustaa ulkotilojen kuten oleskelualueiden melua.

Rakennuksen julkisivuille kohdistuvaa melutasoa arvioitaessa seinän heijastusta ei oteta huomioon, koska se ei vaikuta julkisivun läpi sisätiloihin kantautuvaan meluun. Tämän vuoksi melukartoilla seinänvierustoilla näkyvät melutasot ovat noin 3 dB suurempia kuin julkisivuäänieristyksen vaatimuksena käytettävät ulkomelutasot. Julkisivujen laskentapisteen tuloksissa esitetyt äänitasot edustavat suoraan julkisivulle kohdistuvia melutasoja ilman heijastusvaikutusta.

Melukartan laskenta tehtiin käyttäen 10×10 m² kokoisia laskentaruutuja. Laskentapisteen sijainti oli 2 m korkeudella maanpinnasta.

2.3 Tieliikenne

Laskennassa otettiin huomioon lähimmät ja vilkkaimmat liikenneväylät, joiden meluvaikutukset ovat kohteen kannalta merkittäviä. Myös metroliikenne sisällytettiin laskentaan.

Laskennassa käytetyt keskimääräisen vuorokausiliikenteen ennusteliikennemäärät KAVL2035 on esitetty taulukossa 1a. Liikennemäärät saatiin Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitelulta (saatu 14.10.2014). Metroliikenteen tiedot saatiin aikatauluista sekä HKL-Metroliikenteeltä, ja ne on esitetty taulukossa 1b.

Taulukko 1a. Laskennassa käytetyt liikennetiedot. Päiväajan osuudeksi oletettiin kaikilla tieosuuksilla 90 % ja yöosuudeksi siten 10 %.

tie	KAVL2035	raskas-%	nopeus, km/h
Myllypurontie (Kolsintie-Harakkamyllyntie)	13 000	7,9	40
Myllypurontie (Harakkamyllyntie-Myllytuvantie)	15 800	18,3	30
Myllypurontie (Myllyrengintien itäpuolella)	9 900	18,3	40
Myllymatkantie	500 *	6,9	40
Myllyrengintie	1100 *	2,6	40
Tuulimyllyntie	1300 *	6,9	40
Yläkiventie	2100 *	6,9	40
Myllymestarintie (Kontulantien länsipuolella)	66 800	7,6	70
Myllymestarintie (Kontulantien liittymän kohdalla)	59 900	7,7	70
Myllymestarintie (Kontulantien liittymän kohdalla)	69 900	5,2	60
Myllymestarintie (Kontulantien itäpuolella)	77 600	5,1	60
Rampit			
Kontulantie-Kehä I länteen	9 300	4,2	50
Kontulantie-Kehä I itään	13 600	7,7	50
Kehä I lännestä-Kontulantie	11 500	4,0	50
Kehä I idästä-Kontulantie	16 400	10,5	50

*liikenne-ennusteen puuttuessa käytettiin nykyistä liikennemäärää

Taulukko 1b. Laskennassa käytetyt metrolikenteen tiedot liikenteestä yhteensä molempiin suuntiin.

metrojuna	päiväaika	yöaika	nopeus, km/h	pituus, m
M100-junia, 3 vaunua	69	10	80	133
M100-junia, 2 vaunua	9	9	80	88
M200-junia, 3 vaunua	20	2	80	133
M200-junia, 2 vaunua	3	5	80	89

Todettakoon, että melutasot eivät ole erityisen herkkiä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaa melutasoon vain 1,8 dB lisäyksen.

Päiväajan tieliikenteen ollessa 90 % vuorokauden liikenteestä, päiväajan liikennemelutasot ovat noin 7 dB suurempia kuin yöajan melutasot. Koska päiväajan ohjearvot ovat vain 5 dB korkeampia kuin yöajan ohjearvot, päiväaika on määräävä kohteen meluvaatimusten kannalta.

3 Tulokset

3.1 Oleskelualueiden melutasot

Oleskelu- ja piha-alueiden lasketut päivä- ja yöajan A-keskiäänitasot Myllymatkantien ja Myllypurontien suunnitelluille rakennuksille on esitetty melukarttina liitteissä A1 ja

A2. Yläkiventien suunnittelukohteiden tulokset päivä- ja yöajalle on esitetty liitteissä B1 ja B2.

3.2 Julkisivuille kohdistuvat melutasot

Liitteissä on esitetty julkisivuille kohdistuvat A-keskiäänitasot kunkin rakennuksen julkisivuille merkityissä ympyröissä. Taulukossa 2 on yhteenveto suurimmista kohdistuvista A-keskiäänitasoista.

Taulukko 2. Julkisivuille kohdistuvat suurimmat päivä- ja yöajan A-keskiäänitasot L_{Aeq} .

julkisivu	suurin kohdistuva L_{Aeq} päivällä	suurin kohdistuva L_{Aeq} yöllä
Myllypurontie 22 lamelli (eteläisempi)	68 dB	60 dB
Myllypurontie 22 lamelli (pohjoisempi)	67 dB	59 dB
Myllymatkantie lamelli	55 dB	48 dB
Myllypurontie pistetalo (läntisin)	58 dB	49 dB
Yläkiventie 2 (pohjoisempi)	58 dB	51 dB
Yläkiventie 2 (eteläisempi)	58 dB	50 dB
Yläkiventie 5 (tien kulmassa)	62 dB	55 dB

4 Tulosten tarkastelu ja suositukset

4.1 Oleskelualueet

Oleskelualueilla tulee saavuttaa VNp mukaiset ohjearvot 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä.

Pääasiassa lähes kaikki piha-alueet täyttävät ohjearvot. Suurimmat melulähteet ovat lähimmät tiet. Kehä I ja metron melu ei kantaudu yhtä merkittävästi alueelle. Kehä I kulkee kohtuullisen kaukana ja suunnittelukohteiden ja Kehä I:n välissä on meluesteinä toimivaa rakennusmassaa. Metrolinja taas kulkee maaston uomassa, joka vaimentaa melun leviämistä.

Myllypurontien viereen suunniteltujen rakennusten sivujen piha-alueille kohdistuu paikoitellen melutaso, joka ylittää ohjearvot. Oleskelualueiden sijoittelussa on suositeltavaa välttää kyseisiä alueita. Tällöin Myllypurontien ja Myllymatkantien piha-alueille ei tarvitse erikseen suunnitella meluntorjuntaa (esim. meluaitoja).

Yläkiventien ympärille suunniteltujen rakennusten oleskelualueita ei ole suositeltavaa sijoittaa tien puolelle rakennusta, koska melutaso ylittää siellä ohjearvot. Oleskelualueet voidaan sijoittaa tieltä katsottuna rakennusten takapuolelle, jolloin rakennus suojaa piha-alueita Yläkiventien melulta.

4.2 Julkisivujen äänitasoerotukset

Taulukossa 3 on esitetty yhteenveto tuloksista päiväajalle sekä niiden perusteella laskettu julkisivulta vaadittava kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A .

Julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelun ohjearvojen erotuksena saadaan äänitasoerotusvaatimus kyseiselle julkisivulle. Myllypurontien puoleiselle julkisivulle kohdistuu enimmillään 68 dB, jolloin äänitasoerotukseksi saadaan $\Delta L_A = 68 \text{ dB} - 35 \text{ dB} = 33 \text{ dB}$. Niillä julkisivuilla, joihin kohdistuva keskiäänitaso on päivällä alle 60 dB, äänitasoerotusvaatimus on alle 25 dB. Näille julkisivuille ei tavallisesti aseteta erikseen kaavavaatimusta.

Taulukko 3. Julkisivuille kohdistuvat suurimmat päiväajan A-keskiäänitasot L_{Aeq} ja vaadittava A-äänitasoerotus ΔL_A .

julkisivu	suurin kohdistuva L_{Aeq} päivällä	A-äänitasoerotus ΔL_A
Myllypurontie 22 lamelli (eteläisempi)	68 dB	33 dB
Myllypurontie 22 lamelli (pohjoisempi)	67 dB	32 dB
Myllymatkantie lamelli	55 dB	< 25 dB
Myllypurontie pistetalo (läntisin)	58 dB	< 25 dB
Yläkiventie 2 (pohjoisempi)	58 dB	< 25 dB
Yläkiventie 2 (eteläisempi)	58 dB	< 25 dB
Yläkiventie 5 (tien kulmassa)	62 dB	27 dB

Äänitasoerotusvaatimus on useimmilla julkisivuilla alle 25 dB, jolloin tavanomaisilla rakenteilla saavutetaan yleensä riittävä äänieristys. Myllypurontien puoleisille julkisivuille ja Yläkiventien 5 etelänpuoleiselle julkisivuille äänitasoerotus on yli 25 dB, korkeimmillaan 33 dB. Näille julkisivuille on suositeltavaa asettaa esitetty äänitasoerotusvaatimus. Lisäksi näiden julkisivujen osalta tulee rakentamissuunnitteluvaiheessa tehdä erillinen äänieristysmitoitus, jolla varmistetaan eri rakennusosien äänieristyksen riittävyys kaavavaatimus ja siten sisämelun ohjearvojen saavuttamiseksi.

HUOM! Kaavavaatimus sekoitetaan usein epähuomiossa julkisivun eri osien äänieristysvaatimusten kanssa. ΔL_A (tai kaavavaatimus) ei ole sama suure kuin ulkoseinien tai ikkunoiden äänieristys liikennemelua vastaan, vaan se on arvo, mitä on käytettävä julkisivun eri osien äänieristyksen mitoituksessa. Julkisivun osien (esim. ulkoseinän tai ikkunan) äänieristysluku liikennemelua vastaan $R_{A,tr}$ ($=R_w+C_{tr}$) on tarkistettava huonetilakohtaisesti ja se on suurempi kuin ΔL_A . Esim. ikkunoiden äänieristysvaatimus riippuu mm. ikkunoiden suhteellisesta pinta-alasta ja huonetilavuudesta.

4.3 Parvekkeet

Parvekkeilla tavoitellaan tavallisesti ulko-oleskelualueiden ohjearvoja, 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Parvekkeilla esiintyvä melutaso on tyypillisesti noin 3 dB voimakkaampi kuin julkisivuille kohdistuva melutaso, johtuen ulkoseinän ja parvekkeen mahdollisten muiden pintojen aiheuttamista heijastuksista. Tällöin parvekkeiden melutasoja voidaan arvioida lisäämällä julkisivuille kohdistuviin melutasoihin 3 dB.

Julkisivuille, joille kohdistuu yli 65 dB melua ei suositella sijoitettavan parvekkeita. Mikäli näille julkisivuille sijoitetaan parvekkeita, on ne ehdottomasti lasitettava tieliikennemelun torjumiseksi. Lasituksen tuottama A-äänitasoerotus tieliikennemelua vas-

taan tulee olla Myllupurontien puoleisella julkisivuilla $\Delta L_{A,parveke} = 16$ dB. Tämä on saavutettavissa kohdekohtaisesti suunnitellulla rakenteella tai viherhuoneratkaisulla.

Julkisivut, joille kohdistuva päiväajan melutaso vaihtelee välillä 52...62 dB, tulee parvekkeet lasittaa liikennemelua vastaan. Lasituksen tulee tuottaa äänitasoerotus $\Delta L_{A,parveke} = 1...10$ dB. Tavallisella parvekelasituksella voidaan saavuttaa äänitasoerotus $\Delta L_{A,parveke} = 10$ dB, jos tiivistämättömiä rakoja ei juurikaan jää lasien väliin.

Julkisivuille, joille kohdistuu päiväajan melutaso 52 dB tai alle, voidaan sijoittaa parvekkeita ilman lasitusta.



Liisa Kilpi
Nuorempi konsultti, DI



Timo Markula
Vanhempi konsultti, DI

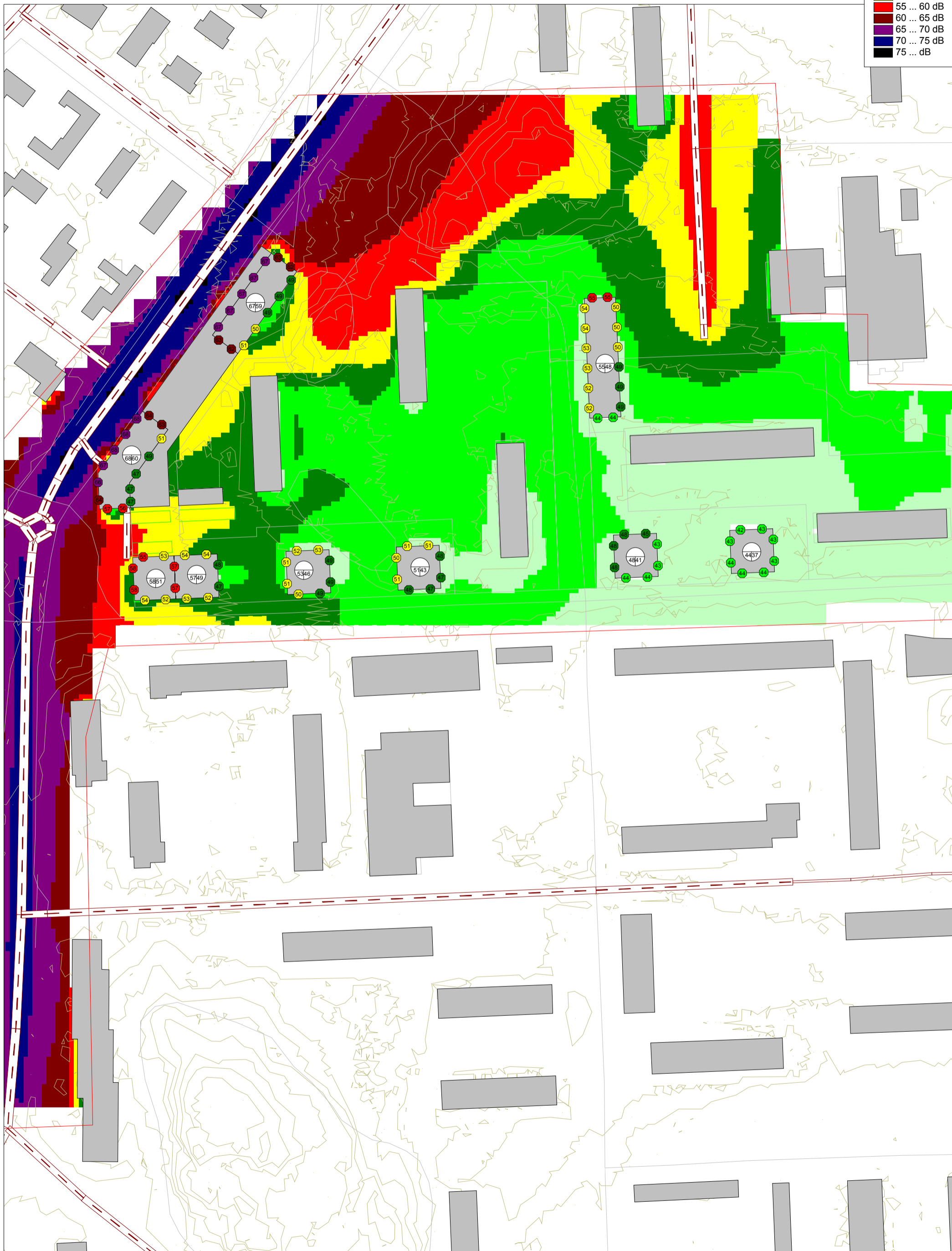
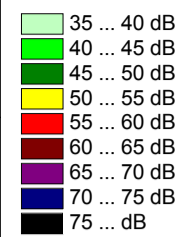
Viitteet

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista **993/1992**. Helsinki, 29.10.1992.
2. Road traffic noise - Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:525. Nordic council of ministers. 110 s. Tieliikennemelun laskentamalli. *Ohje 6/1993*. Ympäristöministeriö, Helsinki 1993.

Myllypuron kaavamuutos
Myllymatkantie ja Myllypurontie
 Liikennemeluselitys

Pihoilla esiintyvät ja
 julkisivuille kohdistuvat melutasot

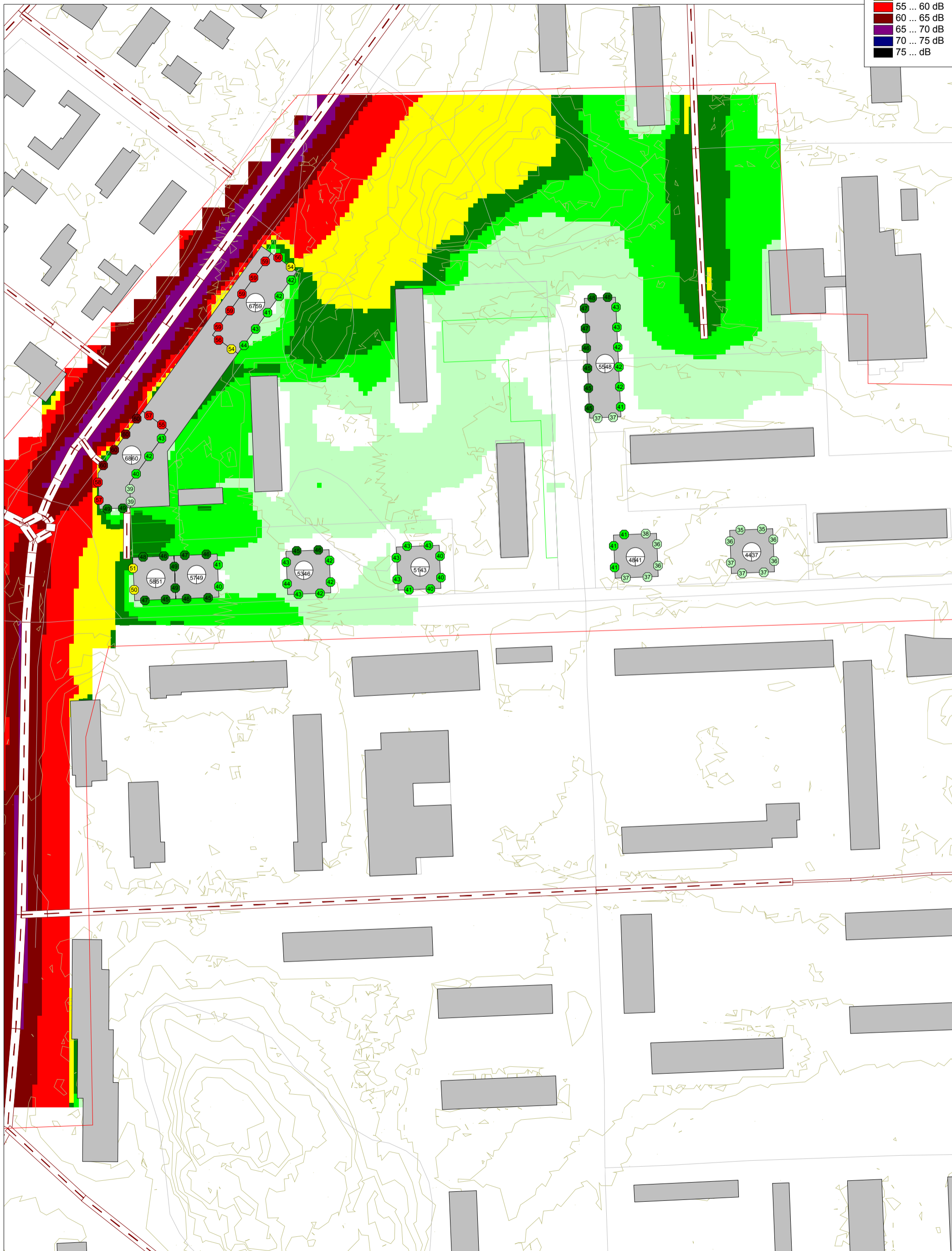
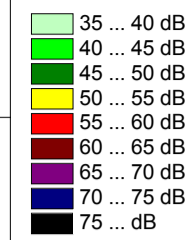
Päivä (klo 7-22)
 Keskiäänitaso L_{Aeq}



Myllypuron kaavamuutos
Myllymatkantie ja Myllypurontie
 Liikennemeluseelvitys

Pihoilla esiintyvät ja
 julkisivuille kohdistuvat melutasot

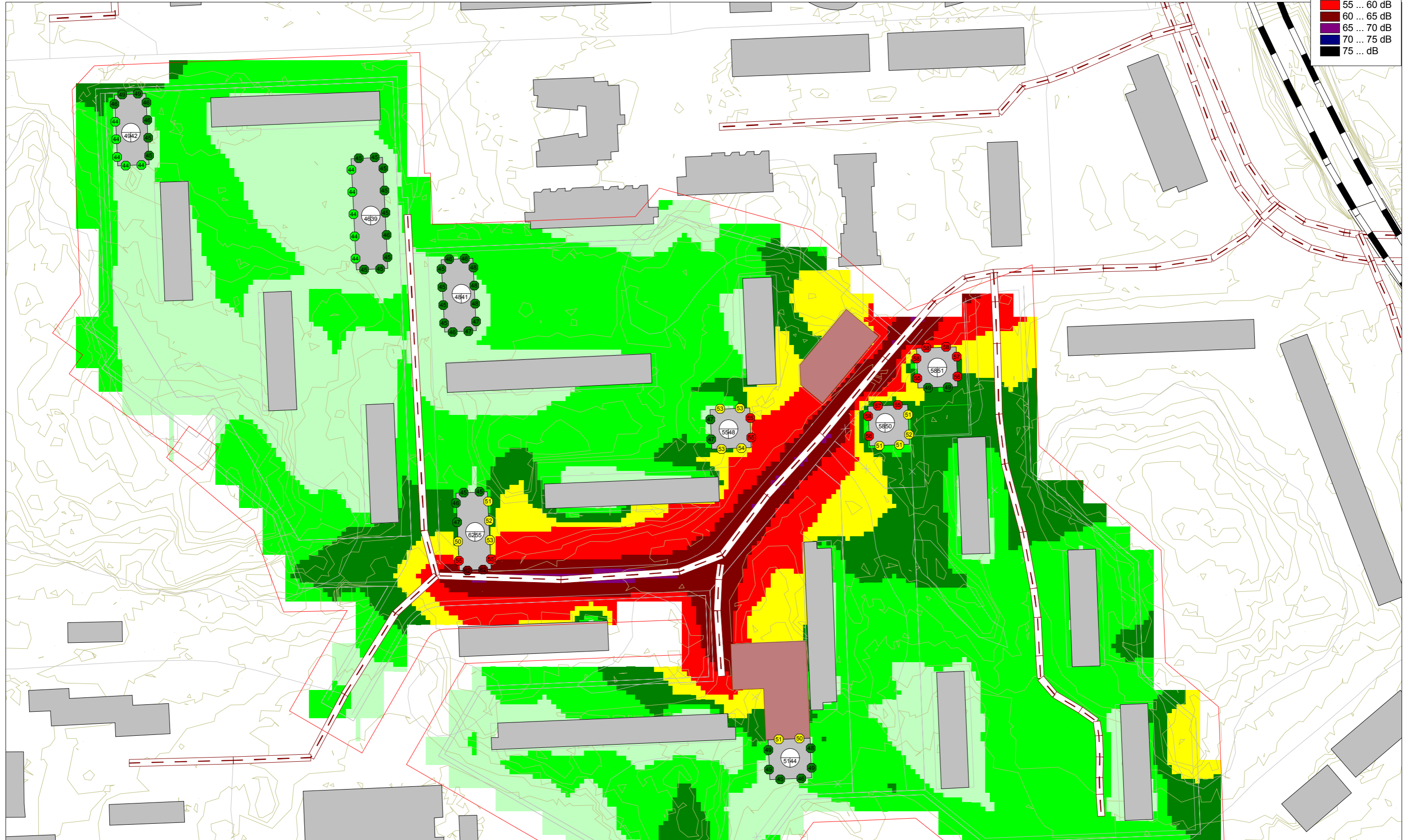
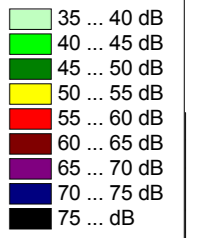
Yö (klo 22-7)
 Keskiäänitaso L_{Aeq}



Myllypuron kaavamuutos
Yläkiventie
 Liikennemeluselitys

Pihoilla esiintyvät ja
 julkisivuille kohdistuvat melutasot

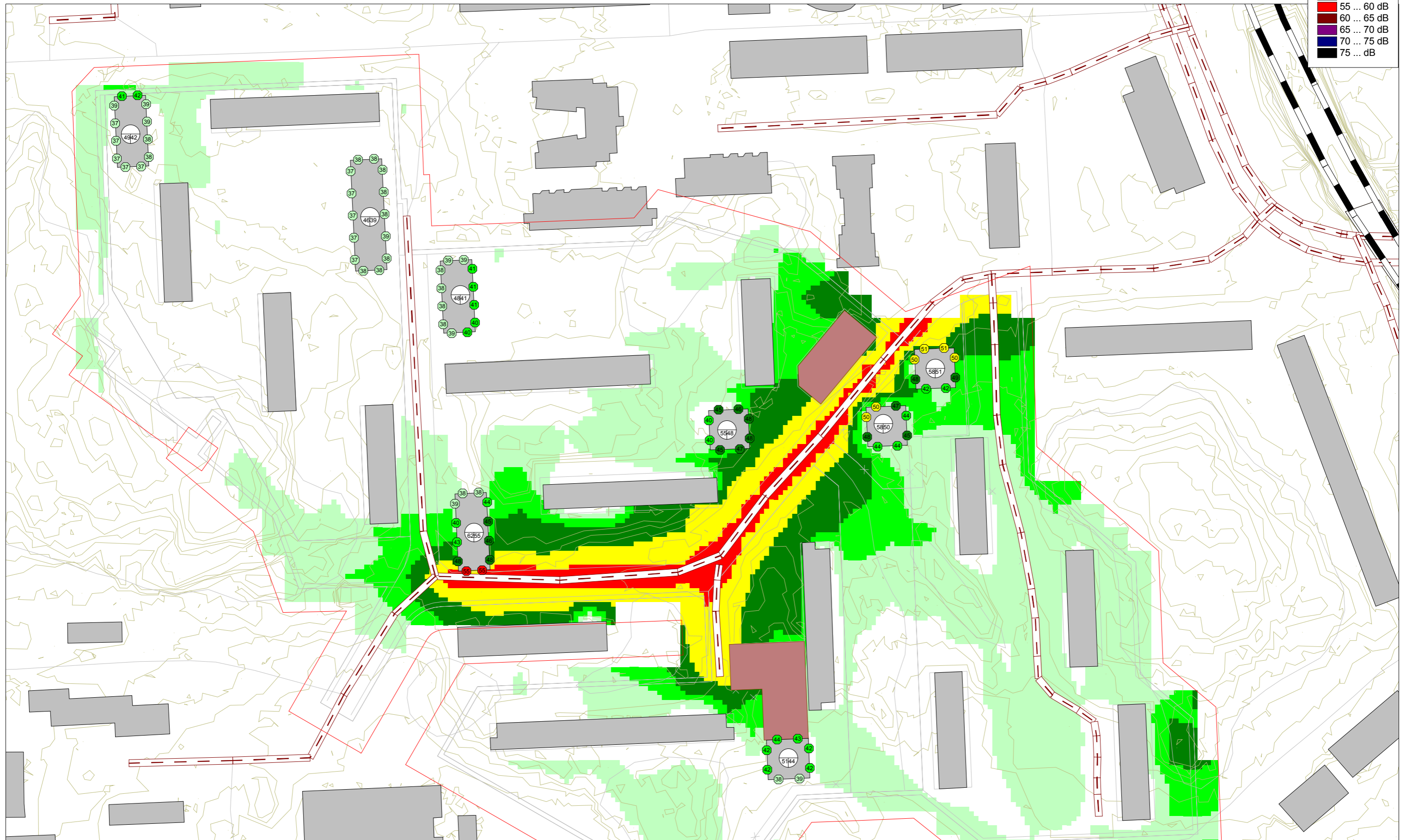
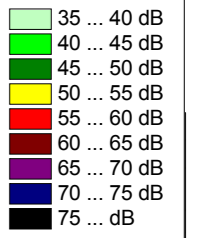
Päivä (klo 7-22)
 Keskiäänitaso L_{Aeq}

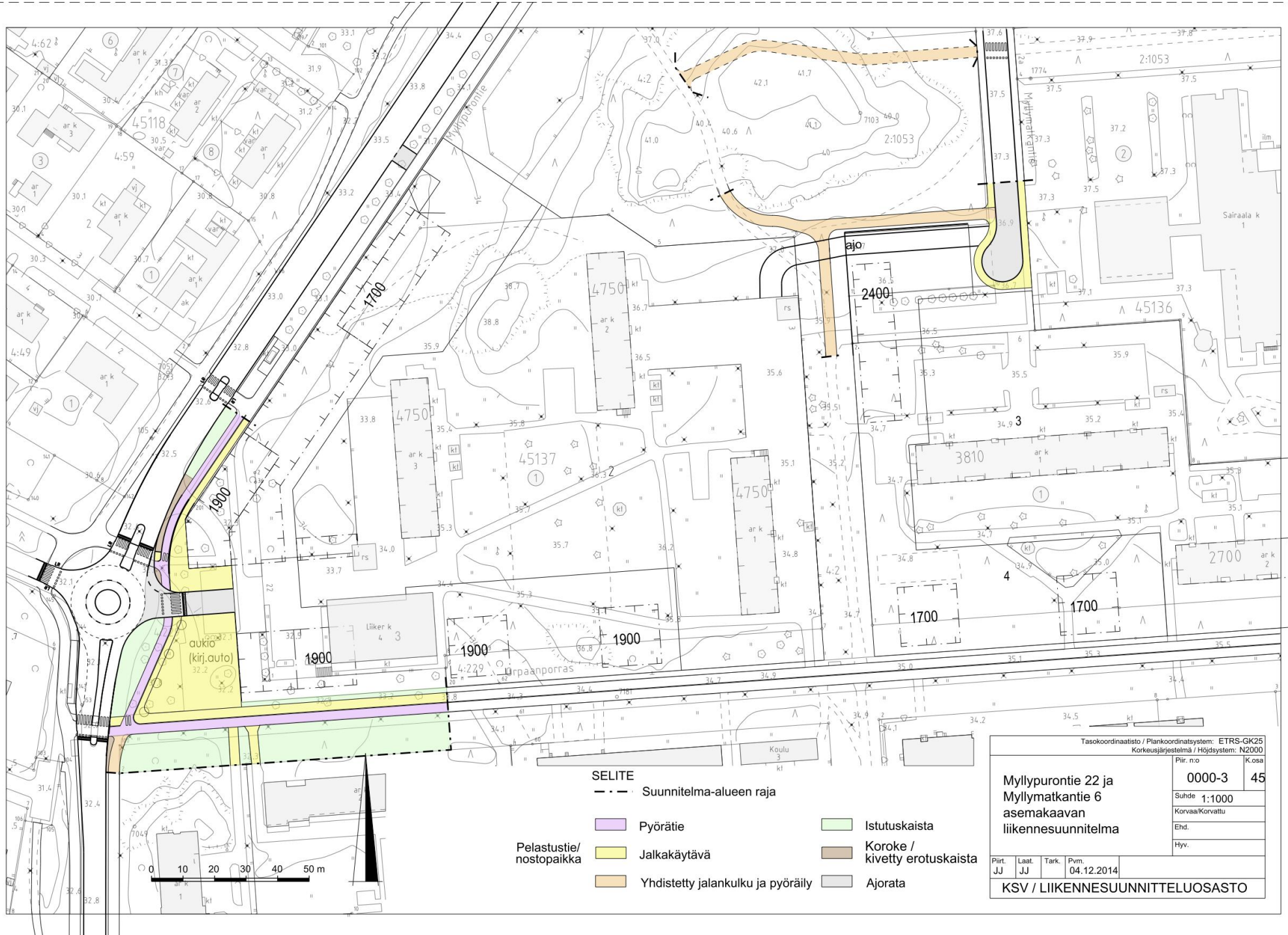


Myllypuron kaavamuutos
Yläkiventie
 Liikennemeluselitys

Pihoilla esiintyvät ja
 julkisivuille kohdistuvat melutasot

Yö (klo 22-7)
 Keskiäänitaso L_{Aeq}





SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Pyörätie
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Istuskaista
- Koroke / kivetty erotuskaista
- Ajorata

Pelastustie/
nostopaikka



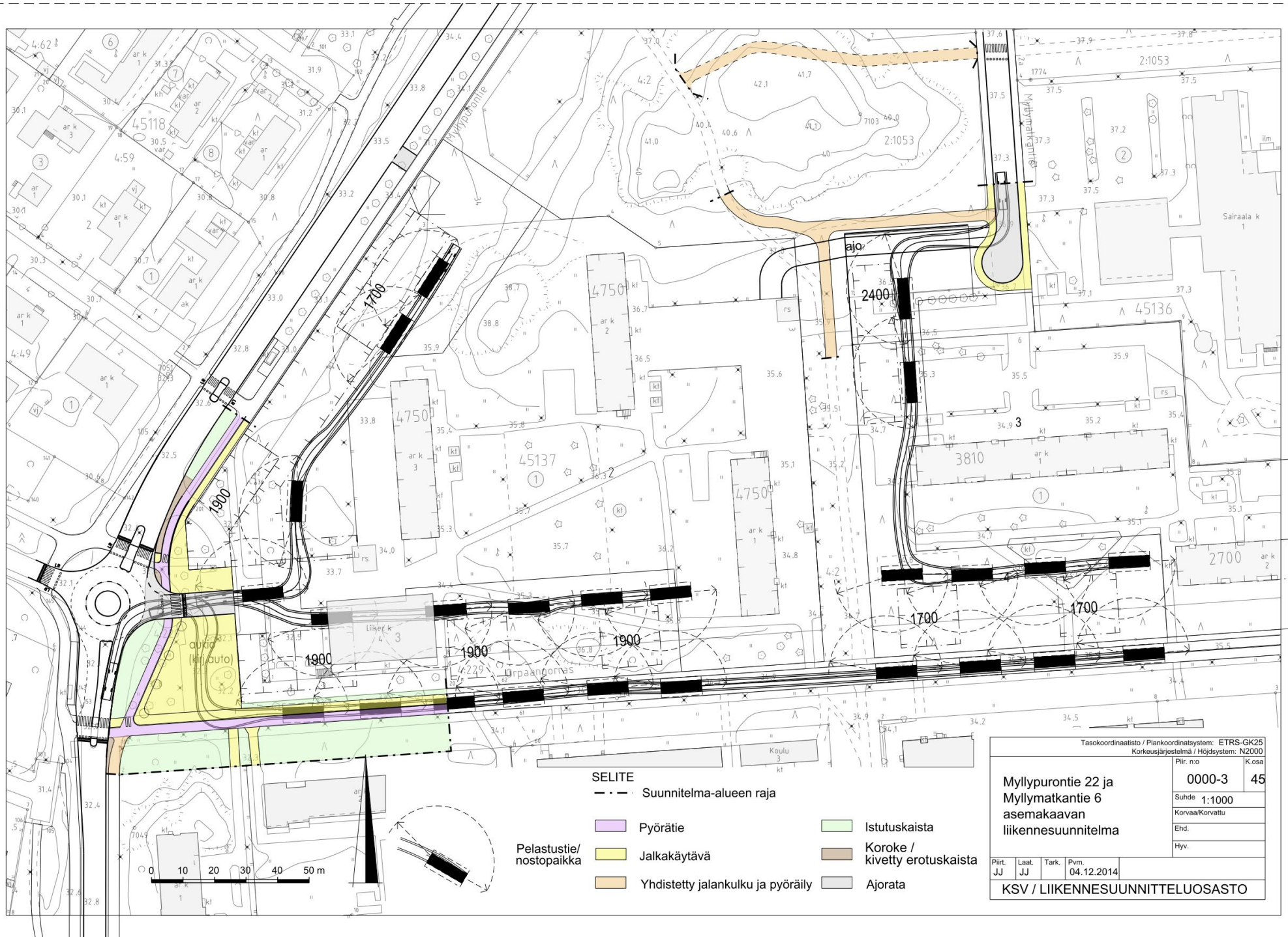
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatistystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

**Myllypurontie 22 ja
Myllymatkantie 6
asemakaavan
liikennesuunnitelma**

Piir. n:o	0000-3	Kosa	45
Suhte	1:1000		
Korvaa/Korvattu			
Ehd.			
Hyv.			

Piir. JJ Laa. JJ Tark. Pvm. 04.12.2014

KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO





MYLLYPURONTIE JA MYLLYMATKANTIE Vesihuolto

1 : 4000

— V — NYKYINEN VESIJOHTO

— V — UUSI VESIJOHTO

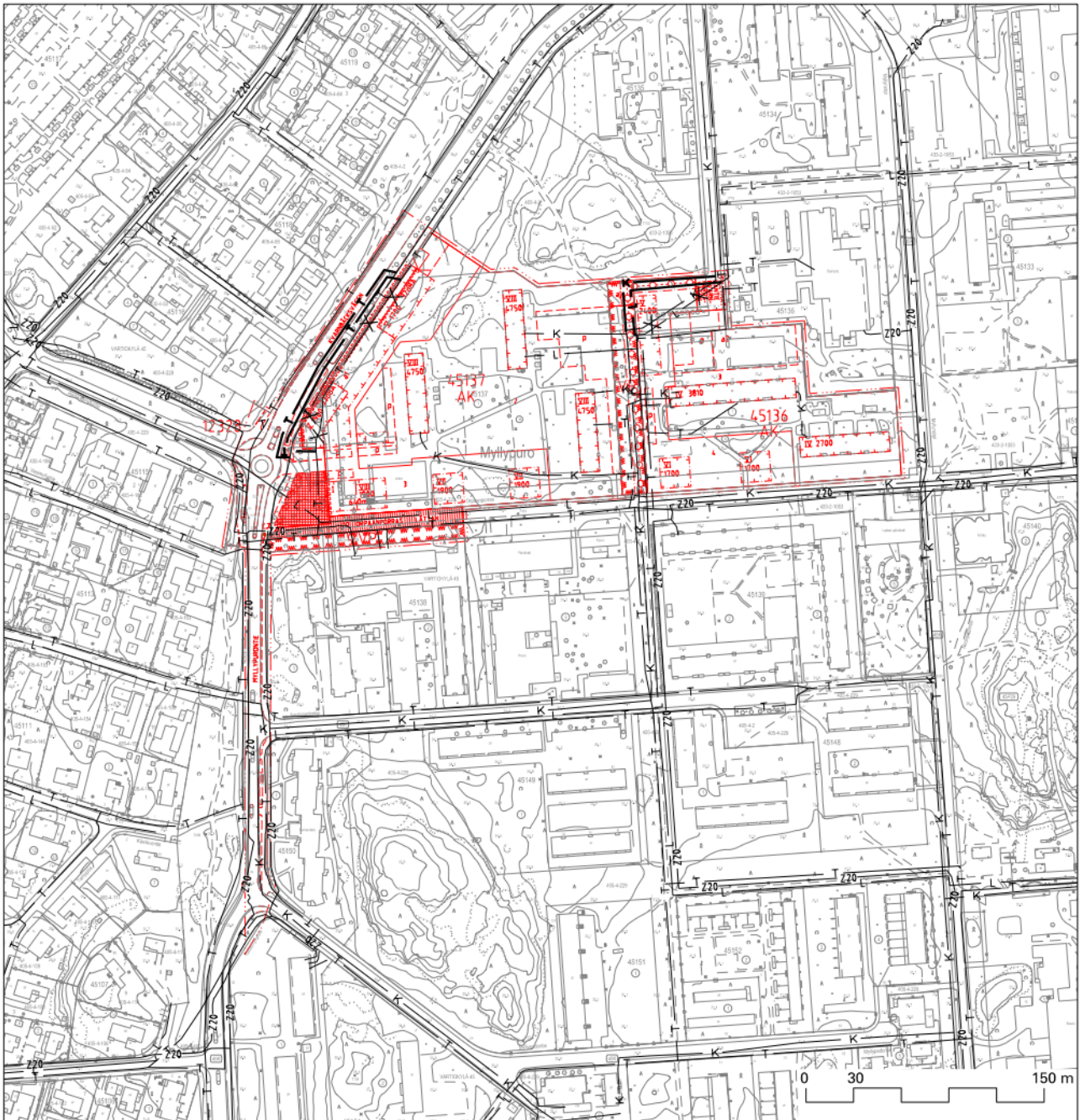
— > — NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

— > — UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI

— > — NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

— > — UUSI HULEVESIVIEMÄRI

— X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA



MYLLYPURONTIE JA MYLLYMATKANTIE

Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 4000

— T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI

— T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI

— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO

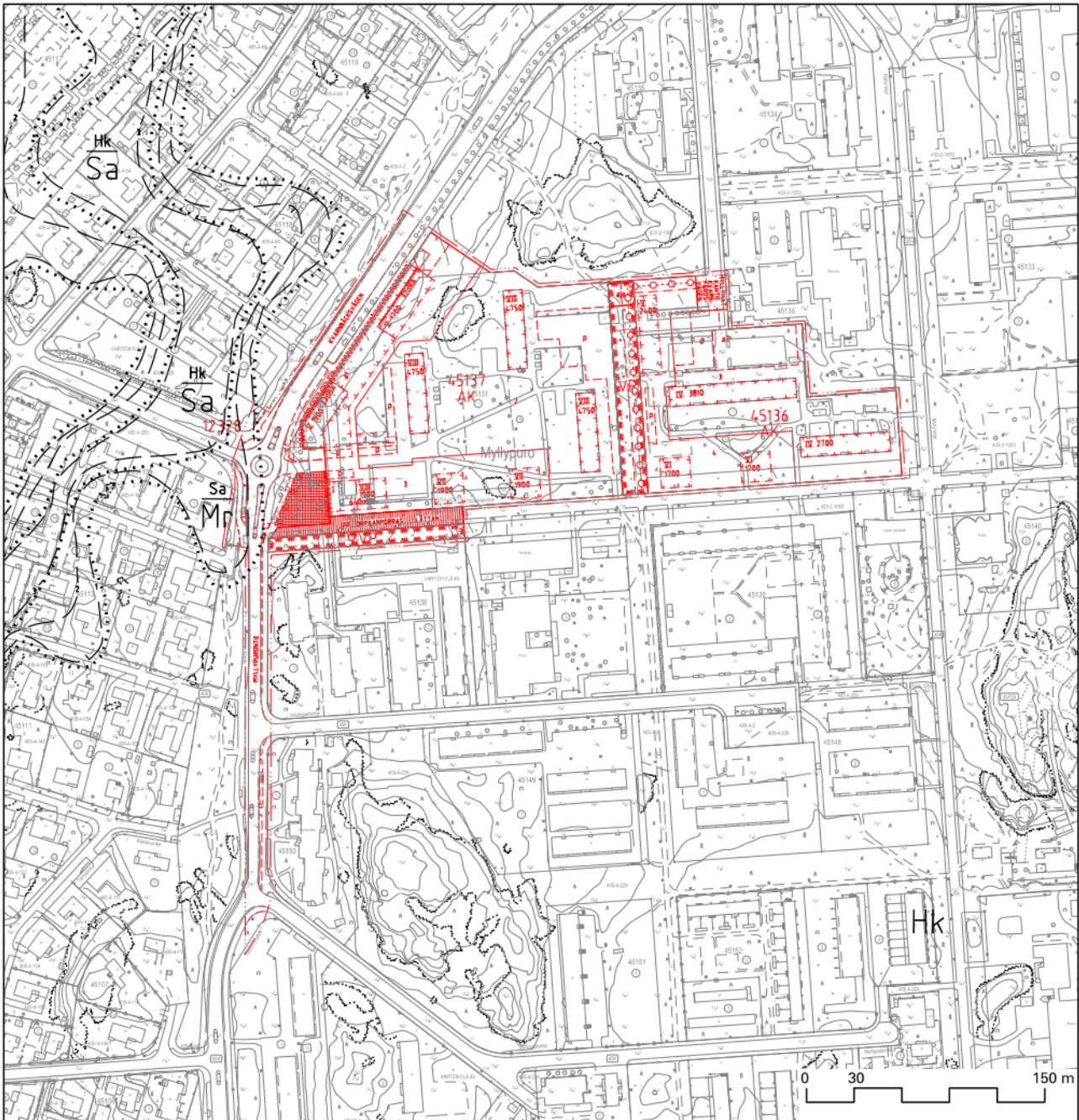
— L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO

— K — NYKYINEN KAASUPUTKI

— K — UUSI KAASUPUTKI

— 220 — NYKYINEN 20 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI

— X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA



MYLLYPURONTIE JA MYLLYMATKANTIE Maaperä

1 : 4000

<p>⋯⋯⋯⋯⋯</p> <p>⋯⋯⋯⋯⋯</p> <p>— 5 —</p>	<p>KALLIOPALJASTUMA</p> <p>MAALAJIALUEEN RAJA</p> <p>SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA</p>	<p>Hk</p> <p>Sa Mr</p> <p>Hk Sa</p>	<p>HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m</p> <p>SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m</p> <p>LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS 1-3m</p>
--	---	---	---

MYLLYPURON LISÄRAKENTAMINEN
MYLLYMATKANTIE 6 JA MYLLYPURONTIE 22

11.04.2014

YLEISTÄ

Viitesuunnitelma on tehty kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston toimeksiantona asemakaavamuuoksen pohjaksi. Viitesuunnitelma käsittää suunnitelman Helsingin Myllymatkantie 6 ja Myllypurontie 22 tonttien lisärakentamisesta.

TAVOITTEET

Tavoitteena on suunnitella tonteille merkittävästi lisärakentamista käsittäen pääasiallisesti opiskelija- ja perheasuntoja. Tontit tulee voida erottaa omiksi tonteikseen, mutta lisärakentamisen rakennuslukumäärää ei ole rajoitettu ja lisäksi rakennusten jatkaminen on mahdollista. Olemassa oleva liikerakennus voidaan purkaa ja tilalle suunnitella asuntoja ja kivijalkaan liiketilaa. Lisärakentaminen tulee sovittaa taitavasti ympäristöön, sen parhaita ominaisuuksia ja kaupunkikuvallisia tavoitteita soveltaen. Nykyisten asukkaiden pihanäkymistä tulee huolehtia.

KAUPUNKIKUVALLISET RATKAISUT

Tavoitteena on säilyttää alueelle tyypilliset laajat piha-alueet puustoineen sekä pitkät näkymät harvaan rakennetulla alueella. Lisärakentaminen on sijoitettu tonteille pistetaloina ja lamelleina. Uudet rakennukset on mahdollista rajata omaksi tontikseen käsittäen niille kuuluvat toiminnot ja pysäköintipaikat.

Täydennysrakentaminen on nykyaikaista, mutta rauhallista ja ympäristöönsä sovitettua. Rakennukset jättävät vanhalle rakennuskannalle tilaa hengittää ja antaa sen säilyttää oman vahvan suoraviivaisen luonteensa. Rakennusmassat sijoittuvat helminauhaisesti pistetaloina itä-länsi-suuntaisen kevyen liikenteen reitin varrelle ja jatkuvat pidentyvinä massoina kohti pohjoista. Tonttien luonne säilyy avoimena ja vehreänä läpivirtaavana puistona. Orpaanportaan länsipäähän muodostetaan selkeästi jäsennöity uusi aukio ja siihen liittyvä liiketila.

LISÄRAKENTAMINEN

Myllypurontie 22:n tonttia täydennetään kahdella uudella nelikerroksisella lamellilla, pysäköintihallilla sekä kolmella pistetalolla, joista yhden kivijalassa sijaitsee liiketila. Myllypurontien varteen on sijoitettu kaksi lamellirakennusta jatkoksi etelässä tien varrella sijaitseville lamelleille. Kuten olemassa olevatkin lamellit, uudisrakennukset sijoittuvat polveilevasti suhteessa tiehen. Rakennusten massoittelu seuraa vanhaa rakennuskantaa ja niiden maltillinen korkeus on suhteutettu Myllypurontien länsipuolella sijaitseviin pientaloihin. Lamellien porrastuvaa jonoaihetta voidaan jatkaa myöhemmin Myllypurontien varrella pidemmälle kohti pohjoista.

Lamellit seisovat jalustalla, joka koostuu pysäköintihallista kooten keskitetysti koko Myllypurontie 22:n uudisrakentamisen pysäköinnin. Halli uppoaa osittain ympäröivään maastoon ja sen sisäänkäynti on pohjoispäädystä, jolloin ajoliikenne pysyy erillään muun tontin liikenteestä. Länsisivu Myllypurontielle muodostaa hierarkiaa katutilan ja pihamaan välillä. Jotta julkisivu ei muodosta liian pitkää yhtenäistä muuria, jäsenellään sen pinta esim. graafisella tai muulla 3-ulotteisella betonipinnalla. Pysäköintihallin eteläpäädystä sijaitsevat yhteistilat lyhentävät muurimaista pintaa ja tuovat elävyyttä kadun sekä aukion suuntaan. Parvekkeet ovat sisäänvedettyjä, jolloin yhteinäinen ilme tontin nykyisten lineaaristen rakennusjulkisivujen kanssa jatkuu. Yksi porrashuone minimoi pysäköintipaikkojen menetykset sisäisen yhteyden jatkuessa aina pysäköintitasolle asti. Lamellien omat asukaspihat on sijoitettu rakennuksien itäisivulle suojaisalle puolelle. Myös ensimmäisen kerroksen asuntojen tai yhteistilojen pihojen sijoittaminen pysäköintihallin katolle on mahdollista rakenteellisten ratkaisujen sen sallissa.

Pistetalot sijoittuvat tasasin välimatkoin Orpaanportaan varrelle. Läntisimmän pistetalon ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee liiketila ja sen päälinen asuinosa käsittää seitsemän kerrosta. Viereiset kaksi pistetaloa ovat kokonaisuudessaan seitsenkerroksisia, mutta räystäslinjan erot tasoittuvat maaston kohotessa kohti itää. Rakennukset sijoittuvat lähemmäs Orpaanpolkua kuin vanha n. 15 metrin päähän sijoitettu rakennuskanta, jolloin se muodostaa ehyempää reunaa reitille. Asukaspihat sijoittuvat pistetalojen väleihin ja liittyvät koko tontin keskelle perustettavaan toimintapihaan, johon voidaan keskeisesti koota erilaisia aktiviteetteja esim. pelikenttiä ja puutarhatoimintaa.

Jätehuolto sekä lamelleille että pistetaloilta on keskitetty ulkorakennukseen piha-alueen keskiosaan, jolloin siihen pääsy on kätevää sekä huollolta että asukkailta. Jätetila ei kuitenkaan korostu liikaa, sillä sitä rajaa osaltaan vanhojen rakennusten pysäköintirivi, joka on suunnitelmassa esitetty katettavan pihan viihtyvyyden lisäämiseksi.

Lamellien ja pistetalojen kulmaan muodostuu aukio, jota rajaavat pohjoisessa lamellien yhteistilat ja idässä liiketila pistetalon kivijalassa. Länsipuolen rajaus liikenneympyrää vasten muodostetaan täydennettävällä puustolla. Aukio toimii kevyen liikenteen päätteenä lähiympäristön asukkaiden kohtaamis- ja tapahtumapaikkana sekä kirjastoauton pysähdysalueena. Liiketila on sijoitettu purettavan kaupparakennuksen ja sen pysäköintikenttien kohdalle, jolloin olemassa oleviin puistoalueisiin kajotaan mahdollisimman vähän. Hybridirakennus jatkaa kivijalkaliikkeenä alueelle tyypillisen aikakauden kerrostalojen kyljessä sijainneiden liikkeiden sijoitustapaa. Matala liiketila ja pysäköintihalli muodostavat aukiolle inhimillisen korkuiset rajat.

Liiketilän sisäänkäynti on sijoitettu aukion puolelle aktivoimaan aluetta ja tuomaan kaupalle näkyvyyttä. Liikenne liiketilän lyhytaikaiseen pysäköintiin sekä sitä seuraavalle pysäköintialueelle on pyritty rajamaan selkeästi ja kevyelle liikenteelle on osoitettu omat reitit sen sivustoista, jotta risteämistä tapahtuu mahdollisimman vähän. Liiketilän huoltoliikenne toimii samaa tietä pitkin, mutta itse huoltotila sijoitetaan liiketilän rakennusrunkoon lastausmelun minimoimiseksi.

Myllynmatkantie 6:n pistetalot jatkavat pistetalojen rivistöä. Rakennusmassojen korkeus madaltuu kuuteen kerrokseen maaston edelleen kohotessa kohti itää. Uudisrakennukset koostuvat opiskelija-asunnoista ja niiden autopaikat mahtuvat tontille vanhan pysäköintipaikan jatkeeksi. Pistetalojen kompakti massoittelu säilyttää vanhojen rakennuksien hyvät näkymät uudisrakennusten lomitse. Asukaspihat sijoittuvat rakennusten lomiin ja liittyvät yhteispihaan. Parvekkeet pistetalloissa ovat ulkonevia ja sijaitsevat vaihtelevissa kohdissa.

Kivirakenteinen uudisrakentaminen on pidetty muodoltaan yksinkertaisena ja pinta-aloiltaan tehokkaana. Vaihtelua on tuotu parvekkeiden vaihtelevilla sijoituksilla. Pistetalloissa ja etenkin opiskelija-asunnoissa ulkonevat parvekkeet ovat kustannustehokas ratkaisu. Lamellirakennusten runkosyvyys on sovitettu pysäköintihallin paikoitukseen, jolloin yhteensovittaminen on helppo toteuttaa.

KERROSALALASKELMA LISÄRAKENTAMINEN:

Myllymatkantie 6:
3400 k-m² (opisk.as.)
Autopaikkatarve 18 ap (1ap/ 200 k-m²)

Myllypurontie 22:
9800 k-m²
Autopaikkatarve 82 ap (1ap/ 120 k-m²)



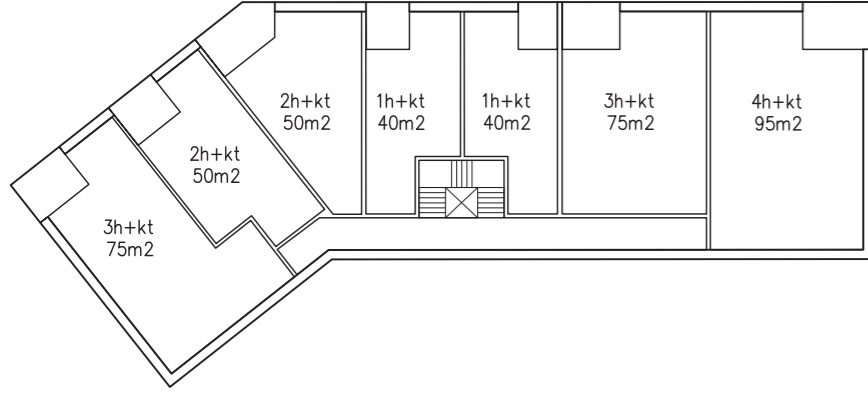


KERROSALALASKELMA:

Myllymatkantie 6:
 3400 kem2 (opisk.as.)
 Autopaikkatarve 18 ap (1ap/ 200 k-m2)

Myllypurontie 22:
 9800 kem2
 Autopaikkatarve 82 ap (1ap/ 120 k-m2)

LAMELLI / IV
2000 K-M2
17AP



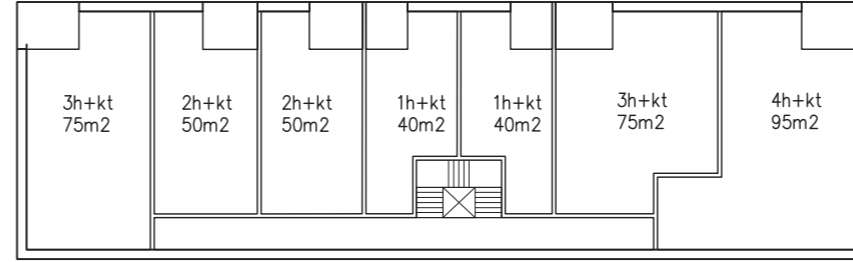
PERUSKERROS

BRUTTOALA: 2300 brm2
KERROSALA: 2000 k-m2
AUTOPAIKAT (1/120ap): 17AP
ASUNNOT: 28 kpl/ ka. 59m2
YHTEISTILA-TARVE: n.300 k-m2 (pys.hallin tasossa)

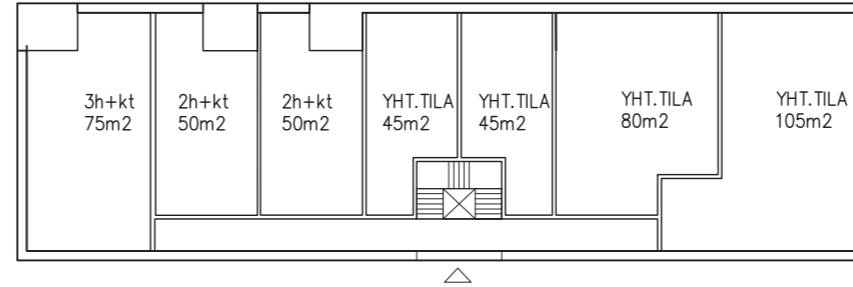
ASUNTOJAKAUMA:

4H+KT 95/ 4 KPL
3H+KT 75/ 8 KPL
2H+KT 55/ 8 KPL
1H+KT 40/ 8 KPL

LAMELLI / IV
1800 K-M2
15AP



PERUSKERROS

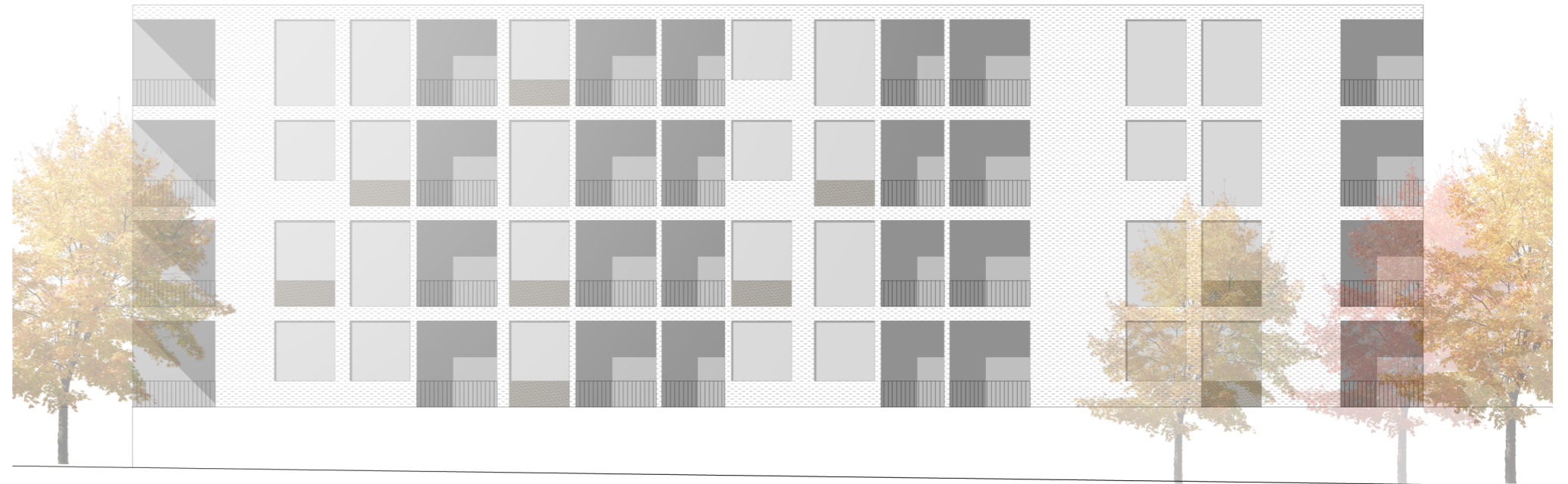


MAANTASOKERROS

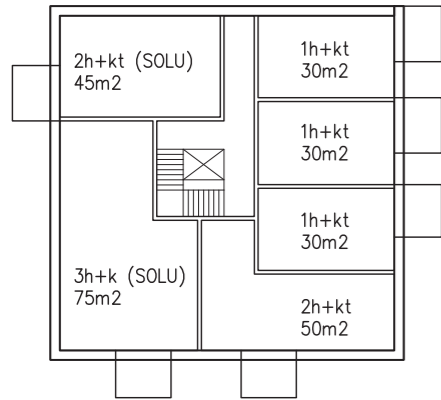
BRUTTOALA: 2350 brm2
KERROSALA: 1800 k-m2
AUTOPAIKAT (1/120ap): 15AP
ASUNNOT: 24 kpl/ ka. 60m2
YHTEISTILA-TARVE: n.270 k-m2 (1.kerroksessa)

ASUNTOJAKAUMA:

4H+KT 95/ 3 KPL
3H+KT 75/ 7 KPL
2H+KT 55/ 8 KPL
1H+KT 40/ 6 KPL



PISTETALO / VI (OPISKELIJA-ASUNNOT)
1700 K-M2
9AP



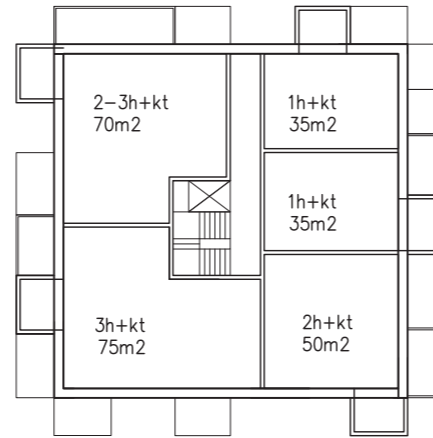
PERUSKERROS

BRUTTOALA: 2100 brm2
KERROSALA: 1700 k-m2
AUTOPAIKAT (1/200ap): 9AP
ASUNNOT: 31 kpl/ ka. 43 m2
YHTEISTILA-TARVE: n.250 k-m2

ASUNTOJAKAUMA:

3H+KT	75/ 5 KPL
2H+KT	50/ 5 KPL
2H+KT	45/ 5 KPL
1H+KT	30/ 16 KPL

PISTETALO / VII
2000 K-M2
17AP

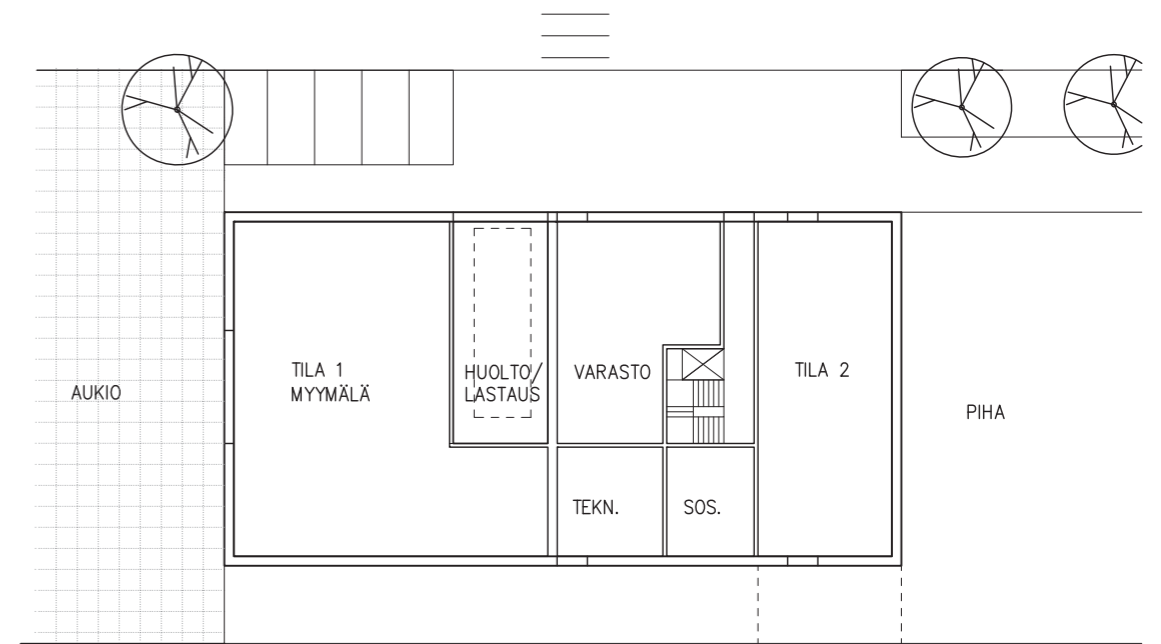


PERUSKERROS

BRUTTOALA: 2450 brm2
KERROSALA: 2000 k-m2
AUTOPAIKAT (1/120ap): 17AP
ASUNNOT: 30 kpl/ ka. 54 m2
YHTEISTILA-TARVE: n.300 k-m2

ASUNTOJAKAUMA:

3H+KT	75/ 6 KPL
2-3H+KT	70/ 6 KPL
2H+KT	50/ 6 KPL
1H+KT	35/ 12 KPL



MAANTASO/ LIIKETILA

ORPAANPOLKU

