



25.04.2016

Kaj/1

§ 387

V 11.5.2016, Vartiokylän korttelin 45127 tontin 2 asemakaavan muuttaminen (nro 12367, Myllypuro, Tuulimyllytie 3)

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45127 tontin 2 asemakaavan muutoksen 8.12.2015 päivätyn piirustuksen nro 12367 mukaisena ja asemakaavan selostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12367 kartta, päivätty 8.12.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12367 selostus, päivätty 8.12.2015, täydennetty 5.4.2016, päivitetty Kslk:n 5.4.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Viitesuunnitelma, 10.11.2015
- 4 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio
- 5 Vuorovaikutusraportti 8.12.2015, täydennetty 5.4.2016 ja asukastilaisuuden muistio 19.8.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



25.04.2016

Kaj/1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa tontin 45127/2 täydennysrakentamisen asuinkerrostalolla, jonka kerroslukumäärä on 6 + ullakkokerros. Uuden asuinrakennusoikeuden määrä on 4 800 k-m². Kaikki lisärakentamisen edellyttämät autopaikat ovat sijoitettavissa uuden ohjeellisen tontin pihalle ja uuden asuintalon pohjakerroksen autotalleihin. Nykyiset As Oy Tuulimylytie 3 autopaikat on sijoitettavissa verrattain pienin uudelleenjärjestelyin nykyiselle parkkipaikalle.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee 1960-luvulla kaavoitetulla ja rakennetulla Myllypuron kerrostaloalueella. Tontilla on kaksi vuonna 1965 valmistunutta 8-kerroksista asuinkerrostaloa. Kaavamuutoksen mukaisella uudisrakennuksen paikalla on pysäköintialue. Tontti on kaupungin omistuksessa ja pitkäaikaisvuokrattu.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Rakennusoikeuden määrä on rakennusalojen perusteella laskettuna 9 520 k-m², josta on käytetty 9 404 k-m². Nykyinen tonttitehokkuus on $e = 0,66$.

Asemakaavan muutoksen perustelut, vaikutukset ja kustannukset

Nykyisen tontin kaakkoislaitaan muodostetaan uusi ohjeellinen tontti asuinkerrostaloa varten. Rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on 6. Ylimmän kerrostason yläpuolelle voi rakentaa kaikilta sivulta sisäänvedetyn ullakkokerroksen asukkaiden yhteistiloja ja talotekniikkaa varten. Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 14 170 k-m² asuinkerrosalaa, josta 4 800 k-m² on uutta kerrosalaa lisärakentamista varten. Uuden tontin tonttitehokkuuslukema on $e = 1,54$ ja nykyisen tontin tehokkuuslukema on muutoksen jälkeen $e = 0,76$.

Kaikki lisärakentamisen edellyttämät autopaikat ovat sijoitettavissa uuden ohjeellisen tontin pihalle ja uuden asuintalon pohjakerroksen auto-



25.04.2016

Kaj/1

talleihin. Nykyiset Asunto Oy Tuulimylyntie 3 autopaikat ovat sijoitettavissa verrattain pienin uudelleenjärjestelyin nykyiselle parkkipaikalle.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia infra-rakentamisen osalta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 8.12.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat mm. täydennysrakentamiskorvaukseen, virkistysalueiden vähenemiseen sekä seikkoihin, jotka eivät koske kaavaehdotuksen suunnitelmasisältöä vaan aikaisempia suunnitteluvaiheita.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksen sisältöön. Helen Oy on ilmoittanut, ettei sillä ole lausuttavaa asiasta. Varhaiskasvatustuvirastolta ja rakennusvalvontavirastolta pyydettyä lausuntoa ei saatu. Nämä ovat suunnittelun aiemmassa vaiheessa ilmoittaneet ettei niillä ole huomautettavaa tai lausuttavaa.

Lautakuntien lausuntojen käsittelyyn ei ole liittynyt äänestyksiä.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutuksiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.



Muistutukset ja lausunnot eivät ole antaneet aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyihin muistutuksiin.

Lausunnot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Lopuksi

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistaman esityksen mukainen. Esitys oli yksimielinen.

Kaavan saatua lainvoiman tontin 45127/2 vuokralaisen nykyiseen vuokrasopimukseen tullaan tekemään asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset. Samalla vuokralaiselle tullaan maksamaan täydennysrakentamiskorvausta voimassa olevien kaupunginvaltuuston 8.6.2005 hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12367 kartta, päivätty 8.12.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12367 selostus, päivätty 8.12.2015, täydennetty 5.4.2016, päivitetty KsIk:n 5.4.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Viitesuunnitelma, 10.11.2015
- 4 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio
- 5 Vuorovaikutusraportti 8.12.2015, täydennetty 5.4.2016 ja asukastilaisuuden muistio 19.8.2015

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamista koskevat päätökset, tiedote 27.8.2015



25.04.2016

Kaj/1

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.04.2016 § 123

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Ksv 1821_5, Tuulimyllyntie 3

Eesitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45127 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12367 hyväksymistä ja ettei tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville



- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyihin muistutuksiin.

08.12.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 16.02.2016 § 24

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon asemakaavan muutos-ehdotuksesta nro 12367:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen nro 12367.

Pelastustoiminnan edellytykset on riittävällä tavalla huomioitu kaavassa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.02.2016 § 72

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



25.04.2016

Kaj/1

Asemakaavan muutoksen perusteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen Tuulimylyntien varteen Myllypuroon, tontille 45127/2.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta muutoksia yleisille alueille ja näin ollen kustannuksia ei tule rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12367 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 11.02.2016 § 55

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Kiinteistökartta 105/679 503, Tuulimylyntie 3

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45127 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12367 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaupunki omistaa muutoksen kohteena olevan tontin 45127/2. Tontti on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Tuulimylyntie 3:lle ajaksi 1.3.1964 - 31.12.2025.

Muutosehdotus mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen, kun osasta tonttia on muodostettu uusi kaavatontti 45127/4 asuinkerrostaloa varten. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 800 k-m².

Kaavan saatua lainvoiman tontin 45127/2 vuokralaisen nykyiseen vuokrasopimukseen tullaan tekemään asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset. Samalla vuokralaiselle tullaan maksamaan täydennysrakentamiskorvausta voimassa olevien kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö



25.04.2016

Kaj/1

Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 02.02.2016 § 43

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 28.8.2015

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1217-00/15, 31.8.2015 mennessä. (Asemakaavan muutoshakemus Vartiokylän kortteli 45127 tontti 2, Tuulimylyntie 3.)

Alueelle on suunnitteilla täydennysrakentamista. Tavoitteena on rakentaa 1-2 uutta asuinkerrostaloa sekä rivitalo Myllypurontien varrelle siten, että se sijoittuu osin nykyiselle puistokaistaleelle ja osin nykyiselle kerrostalotontille. Luonnos rivitalosta noudattaa samanaikaisesti nähtävillä olevan Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden luonnosta, jonka mukaan Myllypurontietä kehitetään molemmin puolin rakennettuna, nykyistä kaupunkimaisempana katuna, jonka molemmin puolin on rakentamista.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Rakennusviraston yhteyshenkilöt kaavayhteistyössä ovat lisätiedonantajat.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



25.04.2016

Kaj/1

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838

nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

silja.hurskainen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566