



8.12.2015, täydennetty 5.4.2016

**MYLLYPURO, TUULIMYLLYNTIE 3
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12367**

HEL 2013-015663
Hankenumero 1821_5

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa nähtävillä
11.8.–31.8.2015**

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 15.1.–15.2.2016

- Muistutukset
 - Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet
- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

LIITE

Keskustelutilaisuuden 19.8.2015 muistio (yhteinen Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden kanssa)



8.12.2015, täydennetty 5.4.2016

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomais toiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa nähtävillä 11.8.–31.8.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, asukastalo Myllärissä 11.8.–31.8.2015 ja viraston internetsivuilta. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 19.8.2015.

Viranomaisyhteistyö

Helen Oy:llä ei ole lausuttavaa asiasta.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotossa todetaan, että täydennysrakentaminen lähelle metroasemaa ja runkobussilinjojen reittejä on kannatettavaa joukkoliikennejärjestelmän kannalta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kannanotossa todetaan, että asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana.

Ympäristökeskuksen kannanotossa todetaan, että suunnittelualueelle aiheutuu melua Myllypurontien liikenteestä. Lisäksi suunnittelualue sijaitsee Kehä I:n tuntumassa. Liikenteestä aiheutuva melu tulee selvittää kaavatyön yhteydessä. Lisäksi tulee antaa arvio liikenteen vaikutuksesta ilmanlaatuun. Täydennysrakentamisessa tulisi huomioida, että vuoden 2021 alusta tulee voimaan EU-direktiivi, joka edellyttää kaikkien uusien rakennusten olevan lähes nollaenergiataloja. Siten suunnittelussa tulisi luoda parhaat mahdolliset edellytykset toteuttaa rakentaminen tulevien vaatimusten mukaisesti sekä sallia uusiutuvan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden toteuttaminen. Ilmastonkestävä



8.12.2015, täydennetty 5.4.2016

kaupunki ILKKA-hankkeessa Helsingille kehitetyn viherkertoimen käyttöä voisi harkita alueen tonteilla. Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, jolla ei ole luontotietojärjestelmän perusteella varsinaisia luontokohteita.

Vastine

Ympäristöhäiriöiden vaikutukset on huomioitu kaavasuunnittelussa.

Rakennusten energiatehokkuus ja mahdollisen uusiutuvan energian käyttö ratkaistaan toteutussuunnittelun yhteydessä. Asemakaava ei rajoita energiatehokkaan rakentamisen ratkaisuita.

Kaavasuunnittelun yhteydessä on arvioitu, että muutoksen kohteena olevalla tontilla viherkerroin tulee olemaan vähintäänkin suositustasolla, sillä tontilla on Myllypuron alueelle tyypilliseen tapaan runsaasti maanvaraista viherympäristöä ja kaavamuutos vähentää sitä vain vähäisessä määrin.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä kuusi mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelman luonnos).

Valtaosa palautteesta koski Tuulimyllyntien lähelle tulevan kerrostalorakentamisen korkeutta ja vaikutusta naapuruston olosuhteisiin.

Vastineet aihepiireittäin

Asuinkerrostalon korkeus, massoittelu, rakentamisen tehokkuus ja sen vaikutus pysäköintiratkaisuun (Mi1, Mi3, Mi4, Mi5, Mi6)

Kahdesta esillä olleesta vaihtoehdosta kaavaehdotukseen valittiin niin keskustelutilaisuudessa ja kirjeissä esitettyjen mielipiteiden kuin kaavamuutosta hakeneen taloyhtiön kanssa käytyjen keskusteluiden pohjalta lamellivaihtoehto.

Kerrostalon enimmäiskerroslukumäärä on luonnosvaiheen jälkeen laskettu kahdeksasta kuuteen kerrokseen. Lisäksi rakennukseen voi rakentaa talotekniikkaa ja yhteistiloja varten sisäänvedetyn ullakkokerroksen. Sisäänvedetty ullakkokerros on ratkaisuna tuttu Myllypuron 1960-luvun rakennuskannasta.



8.12.2015, täydennetty 5.4.2016

Kerrostalon rakennusalue on sijoitettu tontille siten, että varjostava vaikutus kohdistuu pääasiassa pysäköintialueille. Pädyn etäisyys Tuulimyllyntiestä on vastaava kuin Tuulimyllyntie 1:ssä.

Muutoksen vaikutus viherympäristöön on varsin vähäinen, sillä kerrostalon ja sen pysäköintipaikan kohdalla on nykyään pysäköintialue. Kaa-vaehdotuksen suunnitelma ei luonnoksista poiketen edellytä nykyisen parkkialueen laajentamista B-talon edustalle.

Vaikutus täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin Tuulimyllyntie 1 tontilla (Mi1 ja Mi3)

Kaavamuutoksella ei ole käytännössä vaikutuksia Tuulimyllyntie 1 mahdollisuuksiin täydentää omaa tonttiaan.

Vaikutukset nykyisten asuntojen arvoon (Mi1, Mi3, Mi5)

Täydennysrakentamisen vaikutuksia alueen olevien asuntojen arvoon on vaikea arvioida ennalta. Viime aikoina aiheesta tehty tutkimukset (esim. VTT:n, Aalto-yliopiston ja Suomen Akatemian yhteinen tutkimushanke REPSU 2011–2015) eivät osoita täydennysrakentamisen aiheuttavan olevien kiinteistöjen arvon laskua vaan pikemminkin lievää nousua.

Pohjatutkimus, rakennusaikaiset liikennejärjestelyt, kunnallistekniikan riittävyys, alueen linnusto (Mi1)

Muutosalueen maaperä on saatavissa olevien tietojen kitkamaata. Saatavissa olleiden mittaustulosten perusteella kellarirakentaminen ei ulotu pohjavesitason alapuolelle. Jos rakentamisella on tilapäisiä vaikutuksia Tuulimyllyntien liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, niistä informoidaan nimenomaan rakentamisvaiheessa. Ei ole oletettavaa, että työmaa-alue ulottuisi missään vaiheessa tontin ulkopuolelle. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kunnallisteknisten kanavien mitoitukseen. Täydennysrakentaminen yleisesti ottaen tehostaa olemassa olevan kunnallisteknisen huollon käyttöä. Vaikutus puustoon ja linnustoon: ks. mielipiteiden ensimmäinen vastine.

Kuulemisen suorittaminen (Mi3)

Kaavamuutoksen valmistelusta on tiedotettu naapuruston taloyhtiöitä erillisellä kirjeellä. Täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteista lähetettiin erilliset kirjeet laajemmalle alueelle. Kirjeistä tiedottaminen taloyhtiön osakkaille ja asukkaille on isännöitsijän vastuulla. Kuuleminen on tapahtunut suunnitteluperiaatteiden laatimisprosessissa siinä vaiheessa prosessia, kun MRL kaavoituksesta edellyttää.



8.12.2015, täydennetty 5.4.2016

Puuttuvat laajuustiedot (Mi3)

Mielipiteessä mainitut laajuustiedot on löydettävissä kaavaehdotuksen selostuksesta ja esityslistan liitteenä olevista tilastotiedoista.

Havainneaineiston puutteellisuus (Mi1, Mi3)

Luonnosvaiheen ja kaavaehdotuksen havainne-aineiston määrä ja laatu ovat kaupunkisuunnitteluvirastossa tämän tyyppisissä kaavamuutoksissa vakiintuneiden käytäntöjen mukaisia.

Laskelmat arvonnoususta yhtiölle (Mi3)

Alustavat laskelmat täydennysrakennuskorvauksen määrästä eivät kuulu asemakaavan valmisteluaineistoon. Täydennysrakentamiskorvauksen valmistelusta vastaa kiinteistövirasto asemakaavan vahvistumisen jälkeen.

Kenelle muodostettava tontti luovutetaan (Mi3)

Tontinluovutuskysymykset ratkaistaan asemakaavan vahvistumisen jälkeen kiinteistöviraston valmistelevana. Kiinteistövirasto on alueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden yhteydessä ilmoittanut, että nykyisestä asuntokannasta johtuen täydennysrakentamisen pääpaino Myllypurossa tulee olemaan muun muassa opiskelija-asuntotuotannossa, asumisoikeusasunnoissa sekä sääntelemättömässä asuntotuotannossa.

Rivitalo Myllypurontien varrella (Mi6)

Luonnosvaiheen jälkeen kaavamuutosta hakenut Tuulimyllytie 3 taloyhtiö päätti luopua Myllypurontien varteen suunnitellusta rivitalotontista osana tätä kaavamuutosta.

Keskustelutilaisuus

Kirjeitse saapuneet mielipiteet heijastelevat keskustelutilaisuudessa 19.8.2015 esitettyjä kannanottoja. Keskustelutilaisuuden muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä. Tilaisuudessa käsiteltiin suunnitteluperiaatteiden lisäksi myös Tuulimyllyntien 3 asemakaavan muutosta.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 15.1.–15.2.2016

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2016.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymän, ympäristökeskuksen, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja kiinteistölautakunnan lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.



8.12.2015, täydennetty 5.4.2016

Muistutusten tiivistelmät ja vastineet

Molemmat muistutukset (**Mu1 ja Mu2**) ovat samansisältöisiä.

- Myllypuron varteen suunnitteilla olevaa rivitaloa kritisoidaan.
- E- ja F-rappujen eteen tulevien parkkipaikkojen etäisyyttä julkisivusta ei ole ilmoitettu.
- Tiivis rakentaminen vaikuttaa alueen virkistyskäyttöön.
- Uudisrakentaminen asettaa Tuulimyllyntien asunnot/ asukkaat/osakkaat eriarvoiseen asemaan. Saatava korvauksen kokonaismäärä on epäselvä/avoin edelleen eikä saadun korvausmäärän hyvittämisestä osakkaille ole päätetty.

Vastine

Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty rivitaloa Myllypurontien varteen. E- ja F-rappujen edustalle ei esitetä parkkipaikan laajennusta. (Muistutukset vaikuttavat laaditun erheellisesti aikaisempien, luonnosvaiheen suunnitelmien pohjalta, ei kaavaehdotuksen pohjalta. Muistutusten tekijöitä on informoitu asiasta sähköpostitse.)

Uudisrakennus sijoittuu pääosin nykyisen parkkipaikan päälle, joten tontilla olevat nykyiset viheralueet vähenevät verrattain vähän.

Vasta kaavan saatua lainvoiman tontin vuokralaisen nykyiseen vuokrasopimukseen tullaan tekemään asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset. Samalla vuokralaiselle tullaan maksamaan täydennysrakentamiskorvausta voimassa olevien kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti. Korvauksen käytöstä vastaa taloyhtiö.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Helen Sähköverkko Oy:llä, ympäristökeskuksella ja pelastuslautakunnalla ei ole lausunnoissaan huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa todetaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi ja muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todetaan, että kaavan toteuttaminen ei aiheuta muutoksia yleisille alueille eikä näin ollen kustannuksia rakennusvirastolle.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaupunki omistaa muutoksen kohteena olevan tontin. Kaavan saatua lainvoiman tontin 45127/2 vuokra-



8.12.2015, täydennetty 5.4.2016

laisen 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.

20.8.2015

**MYLLYPURON SUUNNITTELUPERIAATTEET JA TUULIMYLLYNTIE 3:N
ASUKASTILAISUUS****Paikka:** Asukastalo Mylläri**Aika:** 19.8. klo 17.30 - 20**Läsnä kaupunkisuunnitteluvirastosta:**

Mikko Näveri, arkkitehti
Anri Linden, toimistopäällikkö
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri
Juha-Pekka Turunen, puheenjohtaja

Osallistujia: noin 40 henkilöä**Tilaisuuden kulku**

Tilaisuuden aluksi Mikko Näveri esitteli Tuulimyllyntie 3 asemakaavaluonnoksen ja sitten luonnoksen Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiksi. Molemmista aiheista käytiin vilkas keskustelu ja tilaisuuden loppupuolella siirryttiin vielä kirjaamaan palautetta suunnitelmia havainnollistaville kartoille. Tähän muistioon on koottu kartoille kirjatut näkemykset. Yleisesti ottaen keskusteluosuudessa tuotiin useissa puheenvuoroissa esiin tyytymättömyys Tuulimyllyntie 3 suunniteltujen rakennusten korkeuteen. Kahdeksaa kerrosta pidettiin ympäristöön sopimattomana ja esitettiin pidättäytymistä ympäröivien rakennusten korkeuksissa. Esitettiin myös näkemyksiä siitä, että jos ensimmäiset täydennysrakennuskohteet ovat liian massiivisia, niin taloyhtiöt eivät tule hakemaan kaavamuutoksia tonteilleen. Myllypurontien varteen esitettyä rakennusvyöhykettä M1 myös kritisoitiin monissa puheenvuoroissa. Sekaannusta aiheutti suunnitteluperiaatteita havainnollistavassa kartassa olleet merkinnät M 1 ja M3 jotka pystyi kartan selostuksen perusteella helposti tulkitsemaan ehdotetuiksi vihervyöhykkeiksi vaikka tarkoituksena oli että näille vyöhykkeille tutkitaan rakentamista. Vuonna 2025 uusittaviksi tulevat tonttien maanvuokrasopimukset ja niiden mukanaan tuomat vuokrankorotukset herättivät myös paljon kysymyksiä.

Yhteenveto tilaisuudessa suunnitelmakuviin kirjatusta kommentista:**Tuulimyllyntie 3**

- yksittäinen rivitalo tienposkessa ei ole hyvä
- ei 8 -kerroksista kerrostaloa
- 4-5- kerroksinen talo sopisi
- 8 kerrosta liikaa, en halua katsoa talon seinään
- uuden talon räystääs tulee olla viereisten talojen korkeudella
- pistetalot ovat parempi ja väljempi ratkaisu
- pistetalot parempi vaihtoehto
- pistetalot parempi vaihtoehto 5 - 6 kerroksisina



- liian korkeat
- maks. 6 kerrosta, mielellään vain 4 krs ympäristöön sopivaa, nyt ahdistavat!
- liian suuri kolossi vie kaikki halut lisärakentamiseen muilta taloyhtiöiltä
- ei 8 -kerroksista taloa
- parempi 4-5 kerrosta ja sijoitus tontin reunaan Tuulimylyntie 1 vastapäätä
- miksi rivitalo kadunvarteen?
- järjetön kolossi, 8 krs aivan liikaa! ei voi verrata entisiin korkeuksiin tontilla koska talot kaukana toisistaan. Ahdistava
- vähemmän kerroksia - parkkialueet mahtuu maan päälle
- ei 8 kerrosta, 6 kerrosta maks
- alkuperäinen väljä vihreä ympäristö pitää säilyttää - yhtenäisyys
- lamellitalovaihtoehto liian korkea ja pitkä
- vain matalaa täydennystä, maks 6 krs
- matalampaa laajemmalle ettei ahdistaa ja hallitse ympäristöä liikaa
- Tuulimylyntie 1 mahdollinen lisärakentaminen ei ole mahdollista jos tulee 8 krs liian korkea talo viereen
- nykyiset parkkipaikat pitää säilyttää
- lamellitalo- vaihtoehto säästää maapinta-alaa verrattuna kahteen pistetaloon. Maksimissaan 5 - 6 kerrosta
- Tuulimylyntie 2:sta maksimi räystäskorkeus Tuulimylyntien täydennysrakennuksille
- talon korkeus 8 krs liikaa
- 4 krs olisi sopiva
- omistusasumista ja yhtenäistä rakentamista, kiitos!
- matalampaa laajemmalle pinta-alalle. Uudisrakentaminen ei kolosseja
- omistusasumista
- 5 krs olisi sopiva
- täydennysrakentamisen pitäisi olla tasapainossa
- uusi talo korkeintaan 5 kerroksinen
- ei mahdollisimman suurta
- korkeintaan 6 krs uuteen taloon

Täydennysrakentaminen yleisesti

- täydennysrakentamisen tulee istua maisemaan kerroskorkeudeltaan ja vanhoihin taloihin julkisivuiltaan
- asuin katujen varteen matalampia taloja - luo inhimillisemmän ympäristön. Korkeampi täydennysrakentaminen meluisten väylien varteen suojaksi.
- miksi HOAS:n taloja laitetaan keskelle töissä käyvien taloja? Juhlivat ja aiheuttavat häiriötä
- liikenteen määrän kasvu Myllypurontielle - melua ja pölyhaittoja
- pidetään Myllypuro väljästi rakennettuna, on viihtyisämpi

M3

- pidettävä viheralueena
- pidetään vihervyöhykkeenä
- ei mahdollisimman suurta
- mahdollisimman kauas taloyhtiöiden taloista



- ei mahdollisimman lähelle naapureita
- pidetään vihervyöhykkeenä, liikenteen määrä kasvaa
- M3 alue merkitty vihervyöhykkeeksi mutta puhutaan kuitenkin rivitalojen rakentamisesta "meluesteeksi"
- tulee liian pieniä tontteja, menee pilalle viheralue muutaman asunnon takia
- pidetään viheralueena

M1

- Myllypurontielle, puhelinreleaseman eteläpuolelle sopisi hyvin rivitalo/t
- M1 alue säilytettävä kokonaan viherkaistana
- suojaa liikenteeltä, melu + turvallisuus
- muutama vuosi sitten tehty istutukset ovat jo kauniit - talojako niiden päälle?
- viheraluetta ei saa poistaa
- kaunis puistoalue on tärkeä kaikille asukkaille ja turvallinen
- turvallinen alue lapsille ja huonokuntoisille liikkumiseen
- on nyt valmis kaunis puistoalue. Säilyttäkää kaunis näkymä
- esitettyjen suunnitteluperiaatteiden vastaista muuttaa rakennusalueeksi
- käytössä oleva puistoalue

M4

- metron lähelle korkeita taloja
- tälle alueelle reilusti korkeampia taloja opiskelijoille

P1

- pysäköintilaitoksen liikenne tulisi koulujen läheisyyteen

Muita asioita:

- Metropoliaan oma ajoyhteys - ei ostarin kautta
- tehkää Metropolialle oma väylä tai tie. Ei ajoa ostarin kautta
- huomioon uudet asukkaat; mistä lasten koulupaikat?
- Orpaanportaan varteen suunnitellut uudet talot: ei vuokra-asuntoja maahanmuuttajille vaan työssäkäyville suomalaisille
- ei liikaa asuntoja muualta tulleille ei-kantasuomalaisille
- lisää kerrokorkeutta ostarin taloihin