

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12367
PÄIVÄTTY 8.12.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä)
korttelin 45127 tontti 2

Kaavan nimi: Tuulimyllyntie 3
Hankenumero: 1821_5
HEL 2013-015663

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.7.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 8.12.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 15.1.2016–15.2.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: selostusta täydennetty 5.4.2016
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Myllypuron kerrostaloalueella osoitteessa Tuulimyllyntie 3

LIITTEET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Seurantalomake
- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavan muutoksen pienennös
- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (Kslk:n päätös 10.11.2015)
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Viitesuunnitelma, 10.11.2015

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

arkkitehti Mikko Näveri
toimistopäällikkö Anri Linden
liikenneinsinööri Jussi Jääskä (liikennesuunnittelu)
insinööri Peik Salonen (kuntatekniikka)
suunnitteluavustaja Jaana Collanus

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos 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 Asunto Oy Tuulimyllyntie 3 autopaikat on sijoitettavissa verrattain pienin uudelleenjärjestelyin nykyiselle parkkipaikalle.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Asunto Oy Tuulimyllyntie 3 aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan havainneaineistosta on jätetty kuusi mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja kaksi muistutusta. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

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.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa 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.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 10.11.2015) alue on asuntovaltaista aluetta A2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 6416 (vahvistettu 28.10.1970). Kaavan mukaan muutosalue on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontilla on kaksi enintään 8-kerroksisen rakennuksen rakennusala, joiden alasta 85 % saa käyttää rakentamiseen. Rakennusoikeuden määrä on rakennusalojen perusteella laskettuna 9 520 k-m², josta on käytetty 9 404 k-m².

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 14.10.2015.

Maanomistus

Tontti on kaupungin omistuksessa ja pitkäaikaisvuokrattu.

Alueen yleiskuvaus

Tontti sijaitsee 1960-luvulla kaavoitetulla ja rakennetulla Myllypuron kerrostaloalueella.

Rakennettu ympäristö

Tontilla on kaksi vuonna 1965 valmistunutta 8-kerroksista asuinkerrostaloa. Kaavamuutoksen mukaisella uudisrakennuksen paikalla on pysäköintialue.

Palvelut

Muutosalueen läheisyydestä löytyy kattava valikoima Myllypuron kaupallisia ja julkisia palveluita: mm. ostoskeskus, mediakirjasto, terveysasema, Liikuntamyly, useita päiväkoteja sekä ala- ja yläasteen koulut (kaikki arviolta alle 700 metrin etäisyydellä).

Luonnonympäristö

Muutosalueen ja ympäröivän kerrostaloalueen yleisilme on päällystettyjä pysäköintialueita lukuun ottamatta puistomainen. Alueen sisäiset näkymät ovat pitkiä, sillä keskeisillä puistoalueilla ja piholla aluskasvillisuus on vähäisempää. Valtapuuna ovat mänty ja erilaiset lehtipuut.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Liikenne

Viereinen Tuulimylyntie on päätyvä asuntokatu, jonka liikennemäärä on alle 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueella on hyvät pyöräilyn ja kävelyn yhteydet mm. palveluiden suuntaan. Etäisyys metroasemalle on linnuntietä alle 600 metriä.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Alueen maaperä on silttiä ja hiekkaa, maakerroksen paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on yli kolme metriä. Pohjavedenpinnan lähimmät havainnot Tuulimylyntie seitsemän pohjoispuolella on vaihdellut välillä +29,81... +30,04.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutoksen uudisrakennuksen rakennusalue sijaitsee yli 120 metrin etäisyydellä Myllypurontiestä (liikennemääräennuste 9 200 aj/vrk) ja noin 200 metrin etäisyydellä Kehä I:stä (liikennemääräennuste 75 000 aj/vrk), välissä on nykyistä rakennuskantaa ja Kehä I:n ja Myllypurontien väli on suojattu meluvallilla.

Viereinen Tuulimyllyntie on hiljainen asuntokatu eikä aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen tontille 45127/2. Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen ympäristöönsä Myllypuron kerrostaloalueen rakennetun ja rakentamattoman maiseman tyypilliset piirteet huomioiden.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksen perusteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen hyvien julkisen liikenteen yhteyksien ja kattavien kaupallisten ja julkisten palveluiden läheisyydessä.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1,55 ha. 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 $e = 0,76$

Arvioitu asukasmäärän kasvu on 120 asukasta.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

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.

Kaikki lisärakentamisen edellyttämät autopaikat ovat sijoitettavissa uuden ohjeellisen tontin pihalle ja uuden asuintalon pohjakerroksen autotalleihin. Nykyiset Asunto Oy Tuulimyllytie 3 autopaikat ovat sijoitettavissa verrattain pienin uudelleenjärjestelyin nykyiselle parkkipaikalle.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Maaperä on kitkamaata, rakennukset perustetaan maanvaraisesti. Alueella ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelun laskentatyökalun avulla on arvioitu, että Myllypurontieltä ja Kehä I:ltä kantautuva liikennemelu ei edellytä erityisiä parvekkeiden lasittamista tai ulkoseinärakenteiden ja -rakennusosien ääneneristävyyttä koskevia kaavamääräyksiä. Uudisrakennuksen oleskelupiha-alueet sijoittuvat tontin suojaisalle eteläpuolelle.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta, sillä uudisrakentaminen sijoittuu olevan yhdyskuntarakenteen sisään. Asemakaavan muutos mahdollistaa Myllypuron asuntotarjonnan lisääntymisen hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Alueelle tulevat uudet asukkaat lisäävät nykyisten palveluiden käyttöä ja edesauttavat nykyisen palvelutason säilyttämisessä tai parantamisessa.

Uudisrakentaminen sovitetaan alueen suorakulmaiseen koordinaatioon ympäröivän rakennuskannan mukaisesti linjakkaan kappalemaisena rakennusmassana, jossa on sisäänvedetty ullakkokerros. Tuulimyllyntien varressa uudisrakennus erottuu kerroksen tai kaksi naapurirakennuksia korkeampana, mutta on toisaalta kaksi kerrosta matalampi kuin muutosalueen nykyiset kerrostalot. Rakennusten korkeuksien vaihtelevuus on Myllypuron kerrostaloalueelle tyypillistä.

Kuten täydennysrakentamisen yhteydessä on väistämätöntä, uusi rakennus sulkee jonkin verran nykyisiä näkymiä niin muutosalueen kuin sen naapuruston taloista ja pihoilta. Uudisrakennuksen varjostava vaikutus sijoittuu pääasiassa muutosalueen pysäköintialueille. Muutosalueella istutetun pihan ja puuston määrä vähenee hieman uudisrakentamisen seurauksena. Poistettavaa puustoa voidaan korvata istuttamalla uutta puustoa pysäköintialueiden yhteyteen. Aiheesta on annettu kaavamääräys.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Asunto Oy Tuulimyllyntie 3 (tontin 45127 tonttia 2 haltija) hakemuksen johdosta (saapunut 9.12.2013).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja havainneaineistoa (päivätty 27.7.2015).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin keskustelutilaisuudessa 19.8.2015.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 6 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelman luonnos).

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

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kerrostalon korkeutta on laskettu viitesuunnitelman luonnokseen nähden.

Muistutukset ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2016.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, ympäristökeskuk-
sen, pelastuslautakunnan, kiinteistölautakunnan ja yleisten töiden lau-
takunnan lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat mm. täydennysrakentamiskorvaukseen, vir-
kistysalueiden vähenemiseen sekä seikkoihin, jotka eivät koske kaava-
ehdotuksen suunnitelmasisältöä vaan aikaisempia suunnitteluvaiheita.

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksen sisältöön.

Kaavaehdotusta ei ole muutettu muistutuksien ja lausuntojen johdosta.
Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden
osalta.

7

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakun-
nalle 8.12.2015 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaa-
van muutosehdotuksen hyväksymistä ja sen asettamista nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 5.4.2016 kaupunginhallitukselle
8.12.2015 päivätyn 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin
45127 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12367 hyväksy-
mistä ja ettei tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta
muihin toimenpiteisiin.

Helsingissä 5.4.2016

Olavi Veltheim

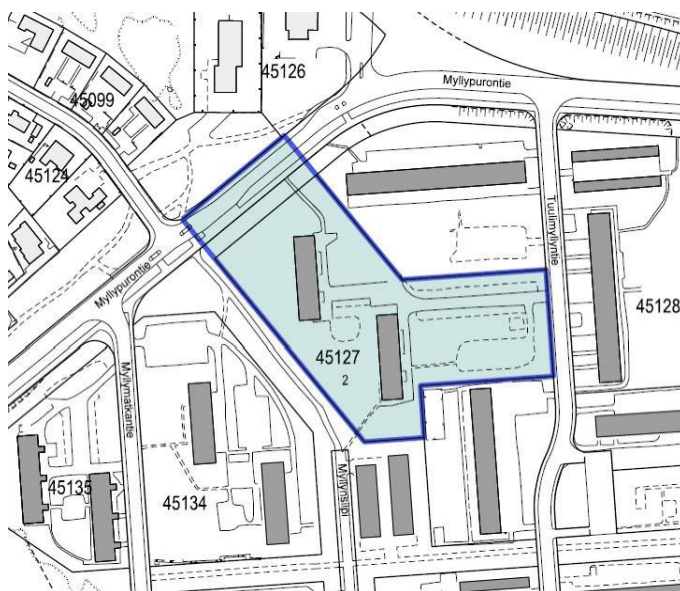
MYLLYPURO, TUULIMYLLYNTIE 3 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Tuulimylyntie 3. Asemakaavan muutos koskee tonttia 45127/2, tontin ja Myllypurontien väliin sijoittuvaa kaapea puistokaistalettä sekä katualuetta Myllypurontiellä.

Nykytilanne

Tontilla sijaitsee kaksi 8-kerroksista lamellitaloa, jotka on rakennettu vuonna 1965. Puistokaistaleellä tontin ja Myllypurontien välissä on puustoa ja heinikkoa/nurmikkoa ja se limittyy varsin saumattomasti viereiseen tonttiin.



Mitä alueelle suunnitellaan

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.

Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut Asunto Oy Tuulimylyntie 3. Rakentamista Myllypurontien varteen suunnitellaan kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin ja muut alueet.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1962 tontti on asuntokerrostalojen korttelialuetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.



Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Myllypuron täydennysrakentamisen mahdollisuudet (Ksv, 2013)
- Myllypuron rakennusinventointi 1998 (Ksv:n julkaisuja 1998)

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia elinoloihin, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja naapuritonttien olosuhteisiin kaavan valmistelun yhteydessä

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavan valmisteluaineistoa on esillä 11.8.–31.8.2015:

- Asukastalo Myllärissä, Kiviparantie 2 J
- esittelytila laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/suunnitelmat

Keskustelutilaisuus, joka on yhteinen Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden luonnoksen käsittelyn kanssa, järjestetään 19.8. klo 17:30–19:30 asukastalo Myllärissä.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta voi esittää mielipiteen **viimeistään 31.8.2015** kirjallisesti 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.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2015.

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2016.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Myllypuro- seura
- Helsingin yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, kiinteistövirasto, pelastuslaitos, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, varhaiskasvatusvirasto ja ympäristökeskus.





- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) - vesihuolto, Helsingin seudun liikenne (HSL).

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkailla, asukkaille ja vuokralaisille)
- Helsingin uutisten itäpainoksessa
- www.hel.fi/suunnitelmat

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Mikko Näveri
puhelin 09 310 37331
sähköposti [mikko.naveri\(a\)hel.fi](mailto:mikko.naveri@hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	11.11.2015
Kaavan nimi	Tuulimylyntie 3	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	27.07.2015
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5538	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,5538

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

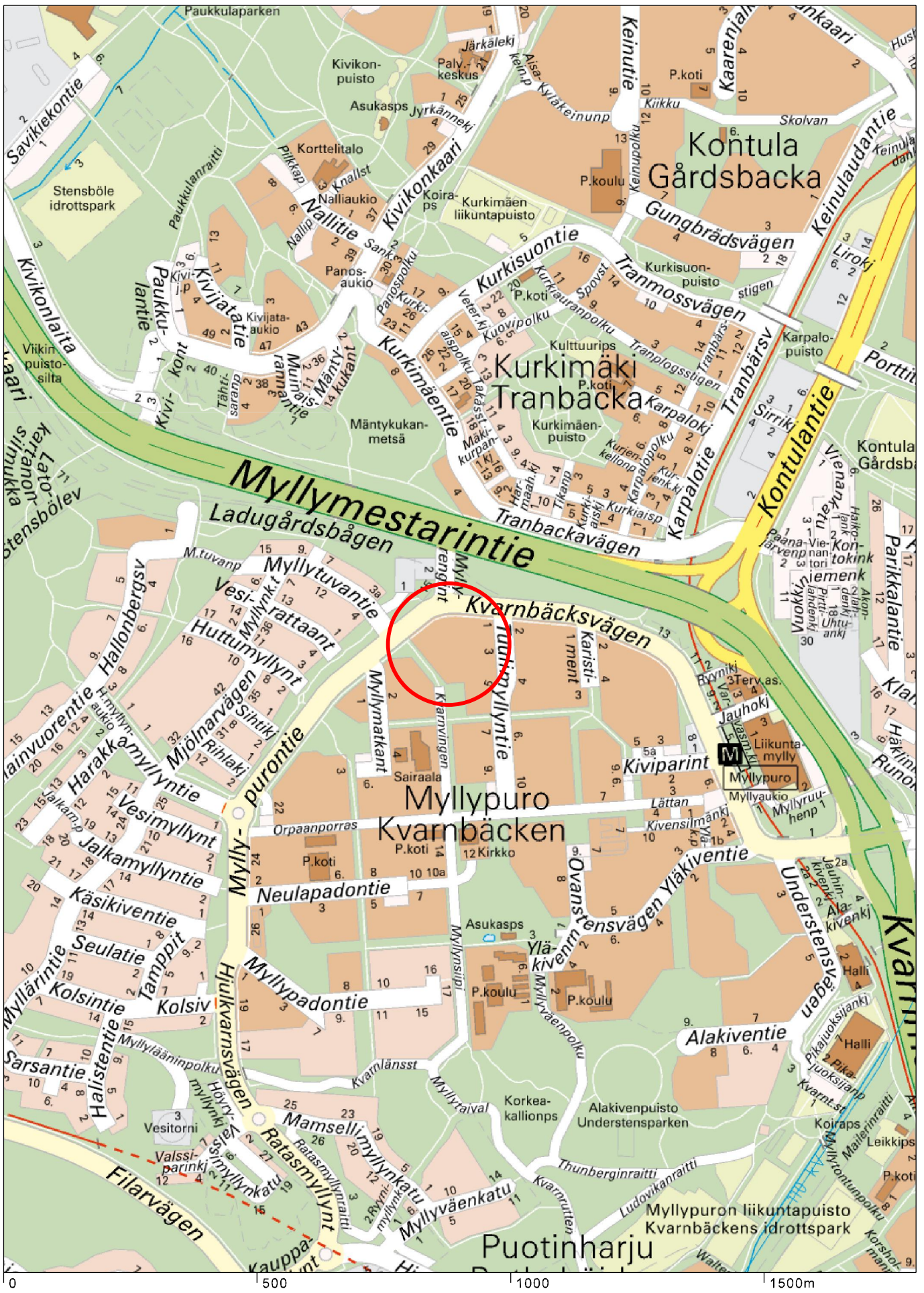
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5538	100,0	14320	0,92	0,0000	4800
A yhteensä	1,5538	100,0	14320	0,92	0,0000	4800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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

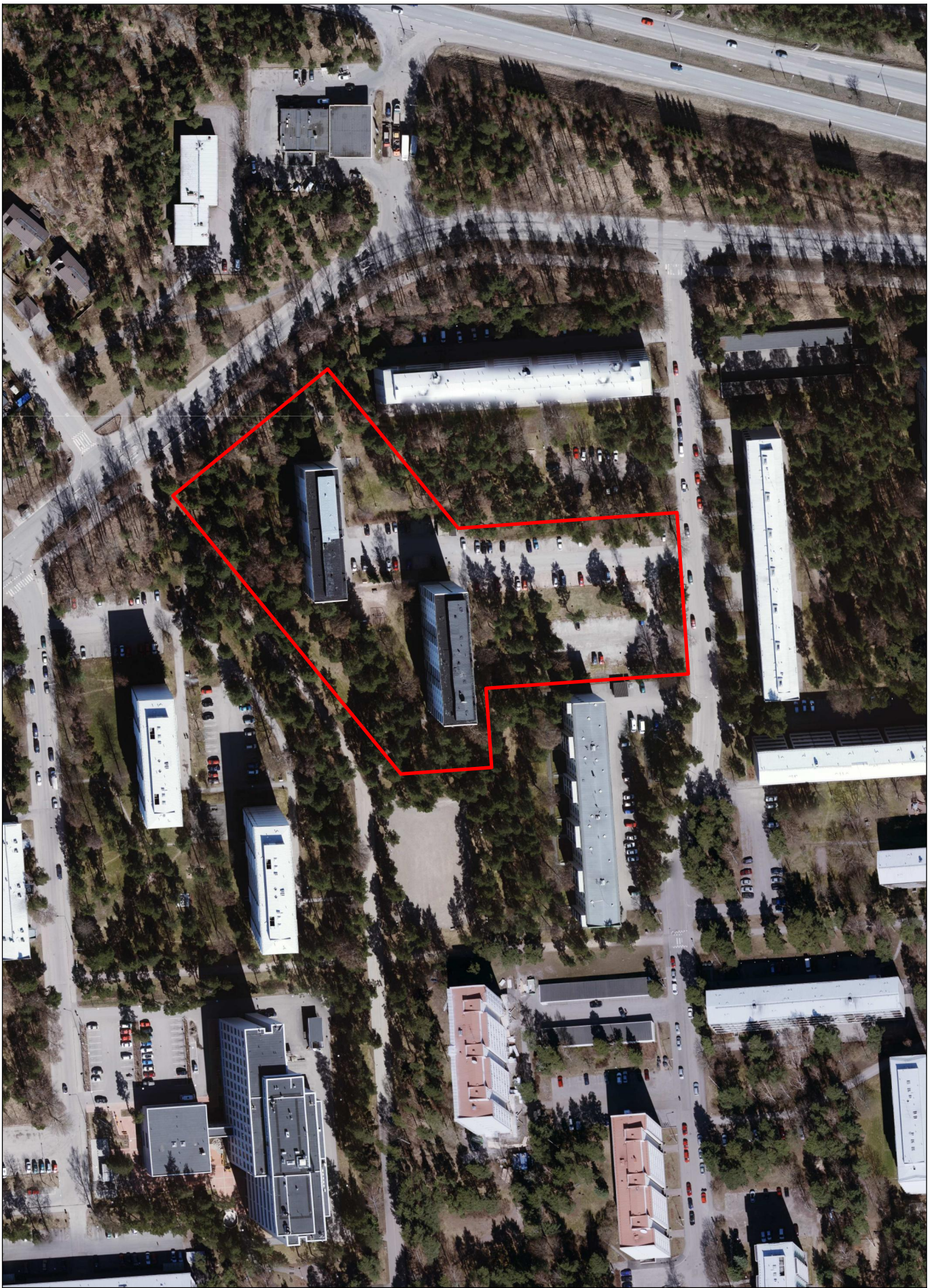
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5538	100,0	14320	0,92	0,0000	4800
A yhteensä	1,5538	100,0	14320	0,92	0,0000	4800
AK	1,5538	100,0	14320	0,92	0,0000	4800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijaintikartta
Myllypuro
Tuulimyllyntie 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto

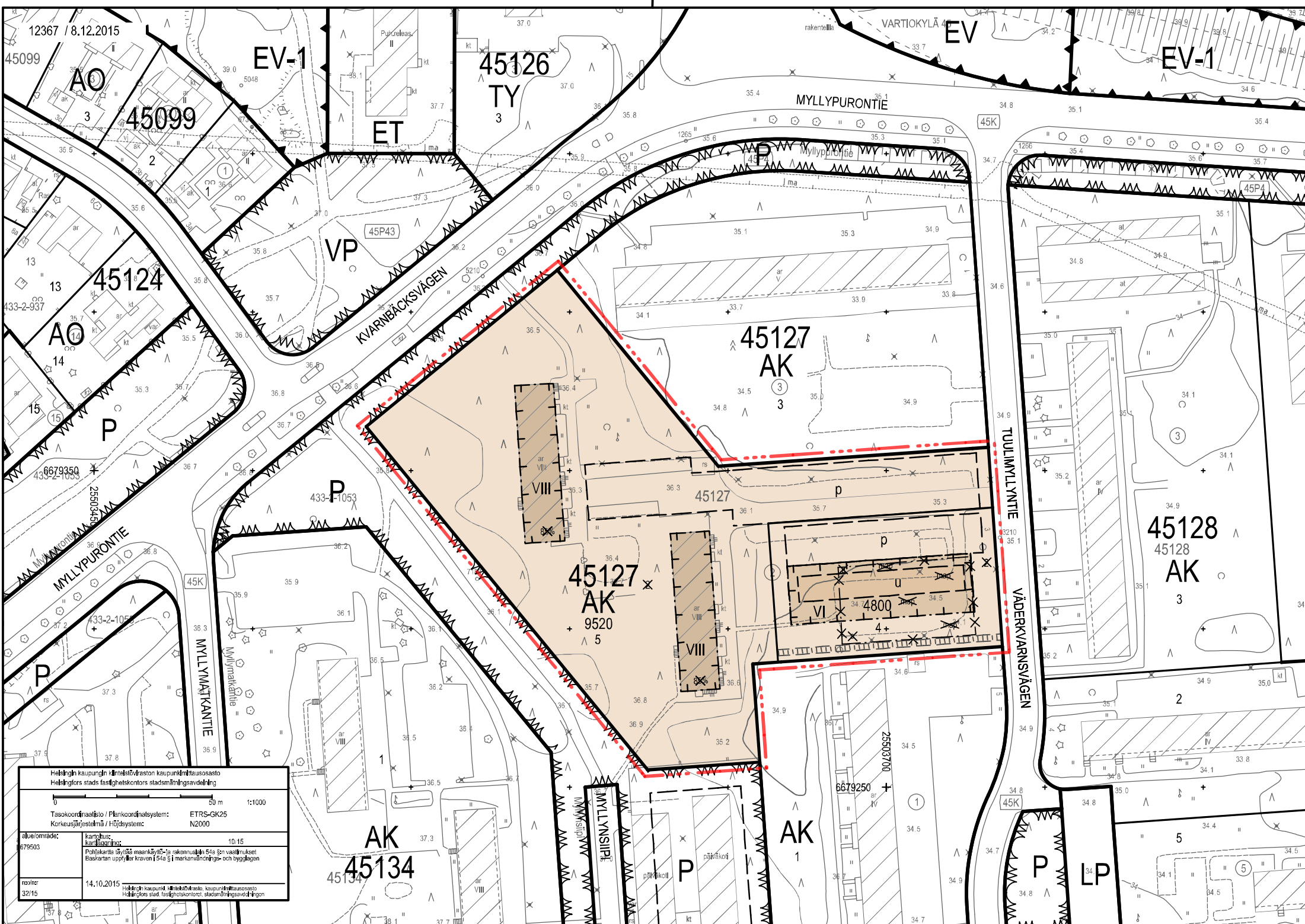




Ilmakuva
Myllypuro
Tuulimyllytie 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto





12367 / 8.12.2015

45099

AO 3

45099

3

13

433-2-937

13

AO 14

45124

14

15

15

433-2-1053

6679350

2550345

433-2-1053

45K

MYLLYPUKANTIE

45K

MYLLYPUKANTIE

45K

MYLLYPUKANTIE

45K

MYLLYPUKANTIE

45K

MYLLYPUKANTIE

45K

MYLLYPUKANTIE

45K

MYLLYPUKANTIE

45K

Helsingin kaupungin tilinlaskuviraston kaupunkitietusosasto	
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning	
50 m 1:1000	
Tasokoordinaatio- / Planikoordinaatiosystem:	ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:	N2000
alueområde:	679503
kaupungin karttaliikenne:	10/15
Politiikkartta täydellä maankäyttö- ja rakennusluokilla	54 s:n vaaliinukset
Basikartan upplägg för kraven 1:500 s:n markanvändnings- och bygglagen	
nopeus:	14.10.2015
32/15	Helsingin kaupungin tilinlaskuviraston kaupunkitietusosasto
	Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning

AK 37.3

45134

1

AK 1

EV-1

ET

45126

TY

3

VP

45P43

KVARNBÄCKSVÄGEN

45127

AK

3

45127

45127

AK

9520

5

4800

4+

6679250

25503700

AK

1

EV

EV-1

MYLLYPUKANTIE

45K

TUULIMYLLYTIE

VÄDERKARVANSVÄGEN

45128

AK

3

P

LP

5

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRAYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

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.

45127 Korttelin numero.

5 Ohjeellisen tontin numero.

4800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Ylimmän kerrostason yläpuolelle voi rakentaa kaikilta sivulta sisäänvedetyn ullakkokerroksen asukkaiden yhteistiloja ja talotekniikkaa varten.

Rakennusala.

Ullakkokerroksen ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka sijainti ja leveys ovat ohjeellisia.

Asuinrakennuksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja, teknisiä tiloja sekä autotalleja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten pohjakerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin ja materiaalin tai ainekäsittelyn osalta.

Parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle ja toteuttaa joko sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin rapattuja tai väribetonia ja kattomuodon oltava laakea.

Pysäköintialue tulee jäsennöidä nurmi- ja puuistutuksin.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina, leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on istutettava. Istutukset ja välttämättömät maastotyöt on suoritettava alueen luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Tontteja ei saa aidata.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto

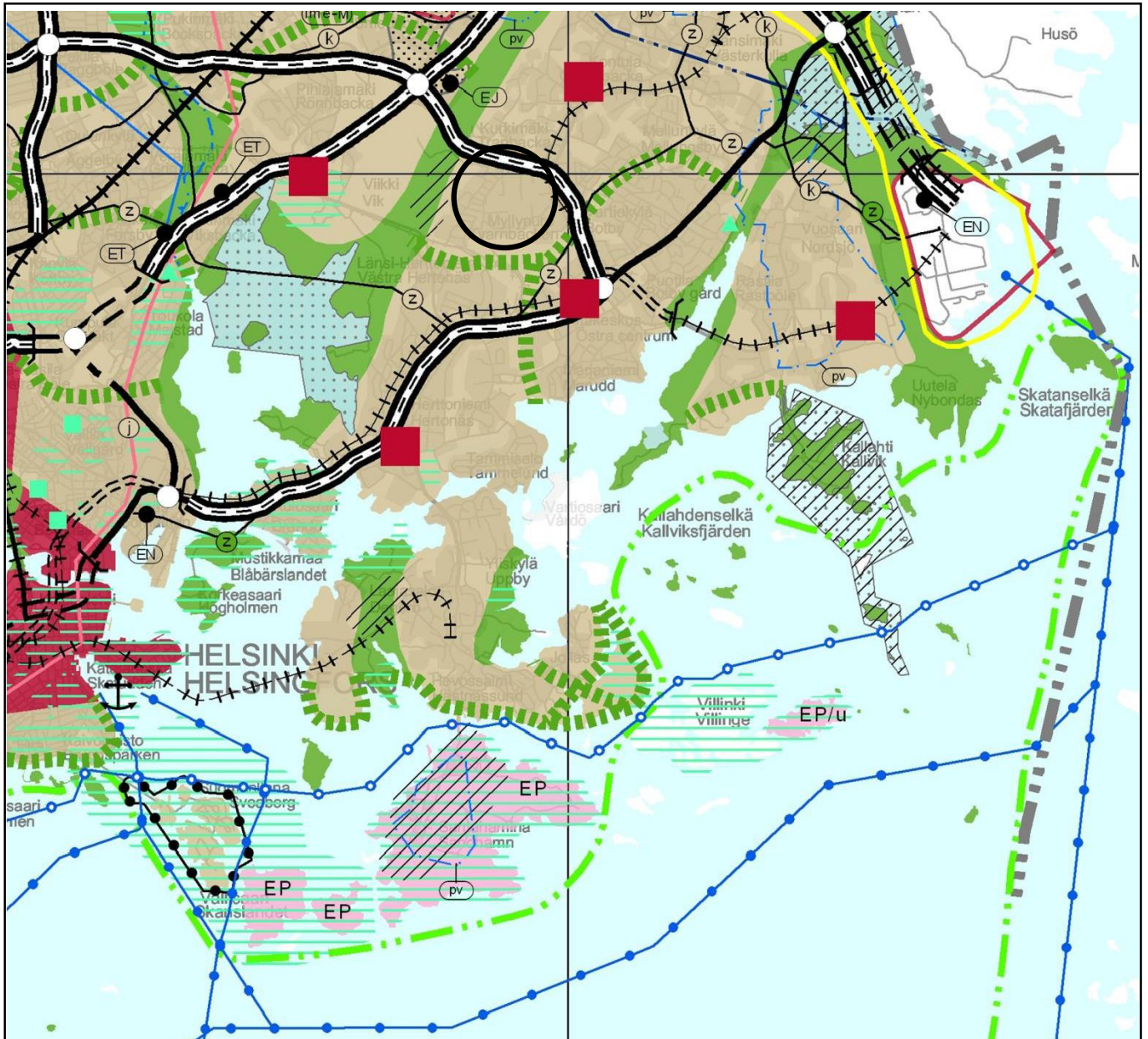
Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 20 %:lla.

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.




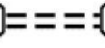









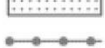




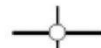

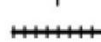


Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- 1pp/30 k-m²
Polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava asuinrakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

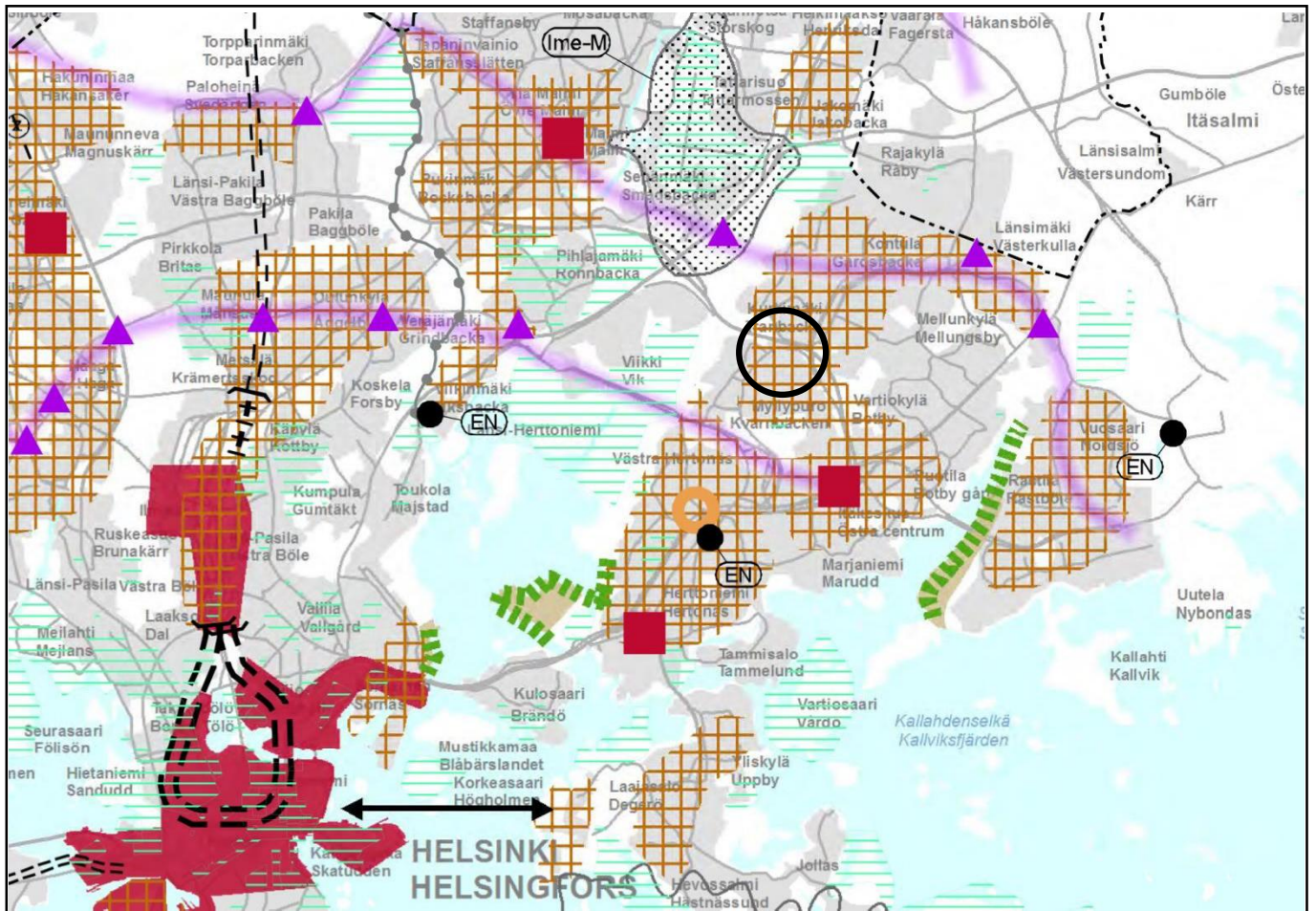


MERKINNÄT

	Taajamatoimintojen alue		Yhdysrata
	Keskustatoimintojen alue		Liikennetunneli
			Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
	Virkistysalue		400 kV voimalinja
	Viheryhteystarve		Raakavesitunneli
	Luonnonsuojelualue		Jätevesitunneli
	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		
	Moottoriväylä		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Valtatie/Kantatie		
	Eritasoliittymä		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
	Päärata		

Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta
 Myllypuro
 Tuulimyllyntie 3

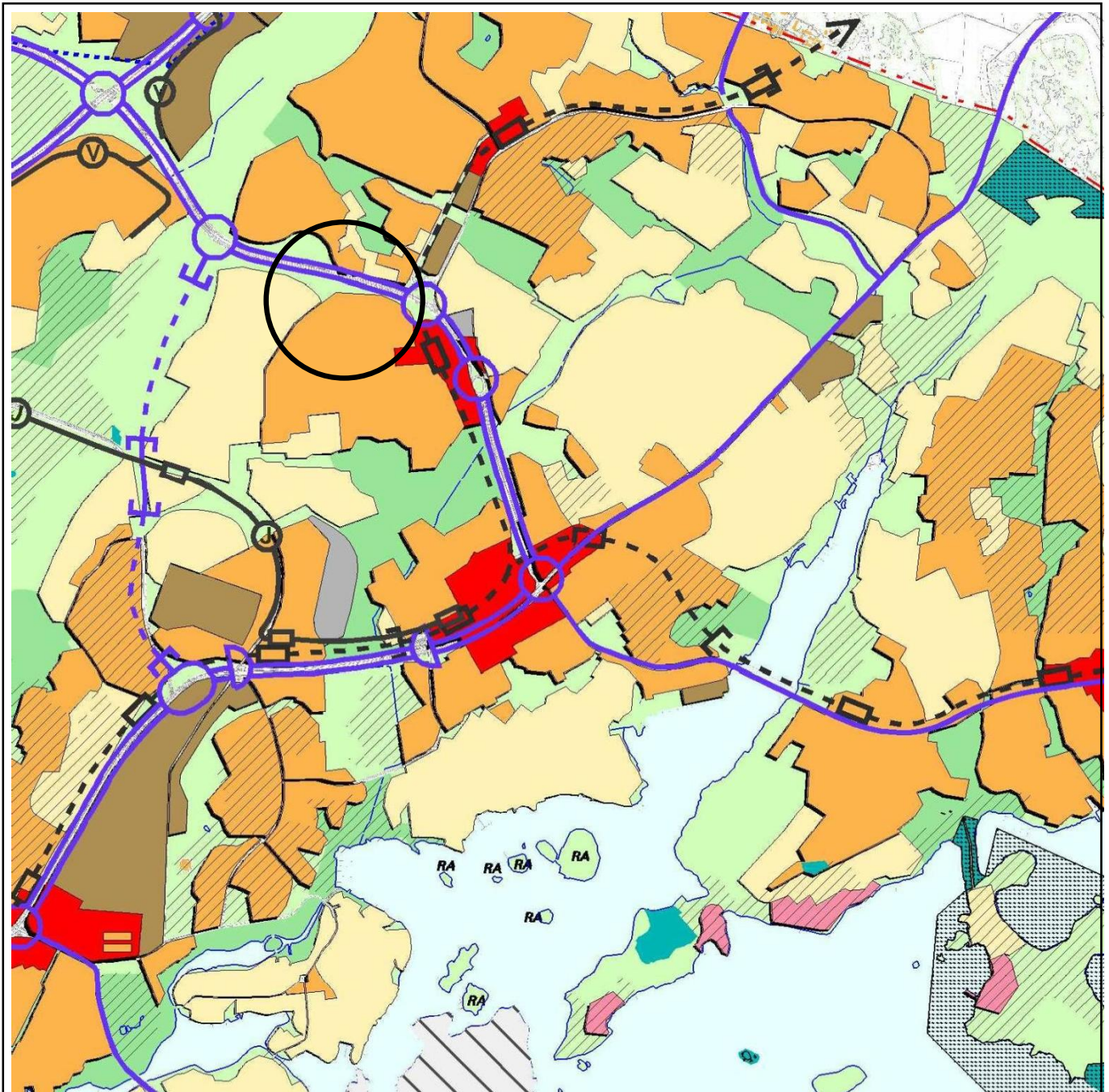




Merkinät Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		EP/uj Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvaretsområdes område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Mootoriväylä 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 tukeutuvia taajamatoimintojen aluetta Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spår		Seututie Regional väg		Estlink 2
	Raideliikenteeseen tukeutuvia asemansuodun kehittämisen alue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig		Yhdystie Förbindelseväg		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse
	Kylä By		Eritasoliittymä Planskilad anslutning		Energihuollon alue Område för energiförsörjning
	Palvelualue Område för service		Päärata Huvudbana		Siirtoviemäri Avloppsledning
	Keskustamatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Yhdysrata Förbindelsebana		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning
	Keskustamatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Liikennetunneli Trafiktunnel		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Keskustamatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Lentomelualue M (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq} 7-22 över 55 db)
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittama vaihtoehtoinen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) Försvaretsområdes bullerområde (L _{Aeq} 7-22 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		Arvoska harjaluue tai muu geologinen muodostuma Värdefullt äs eller annan värdefull geologisk formation
	Viheryhteystarve Behov av gröntförbindelse		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Ulkolireitti Friluftsled		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplaneområdet
	Puolustusvoimien alue Försvaretsområdes område		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning		



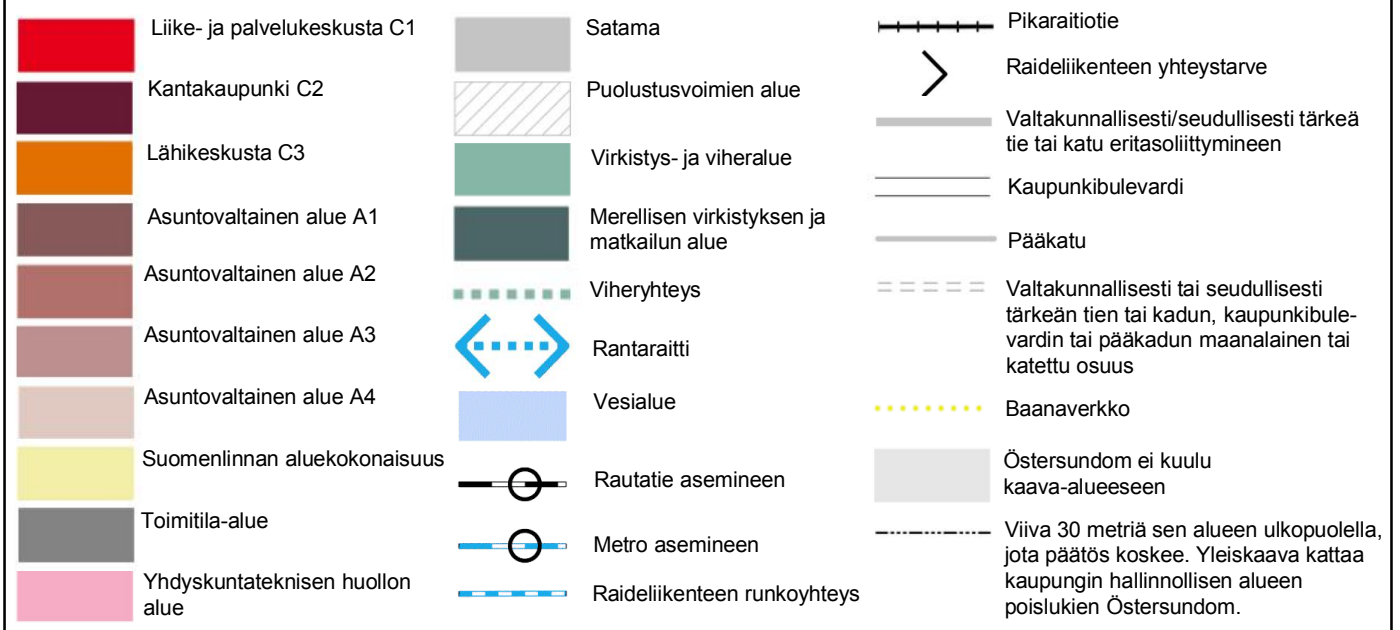
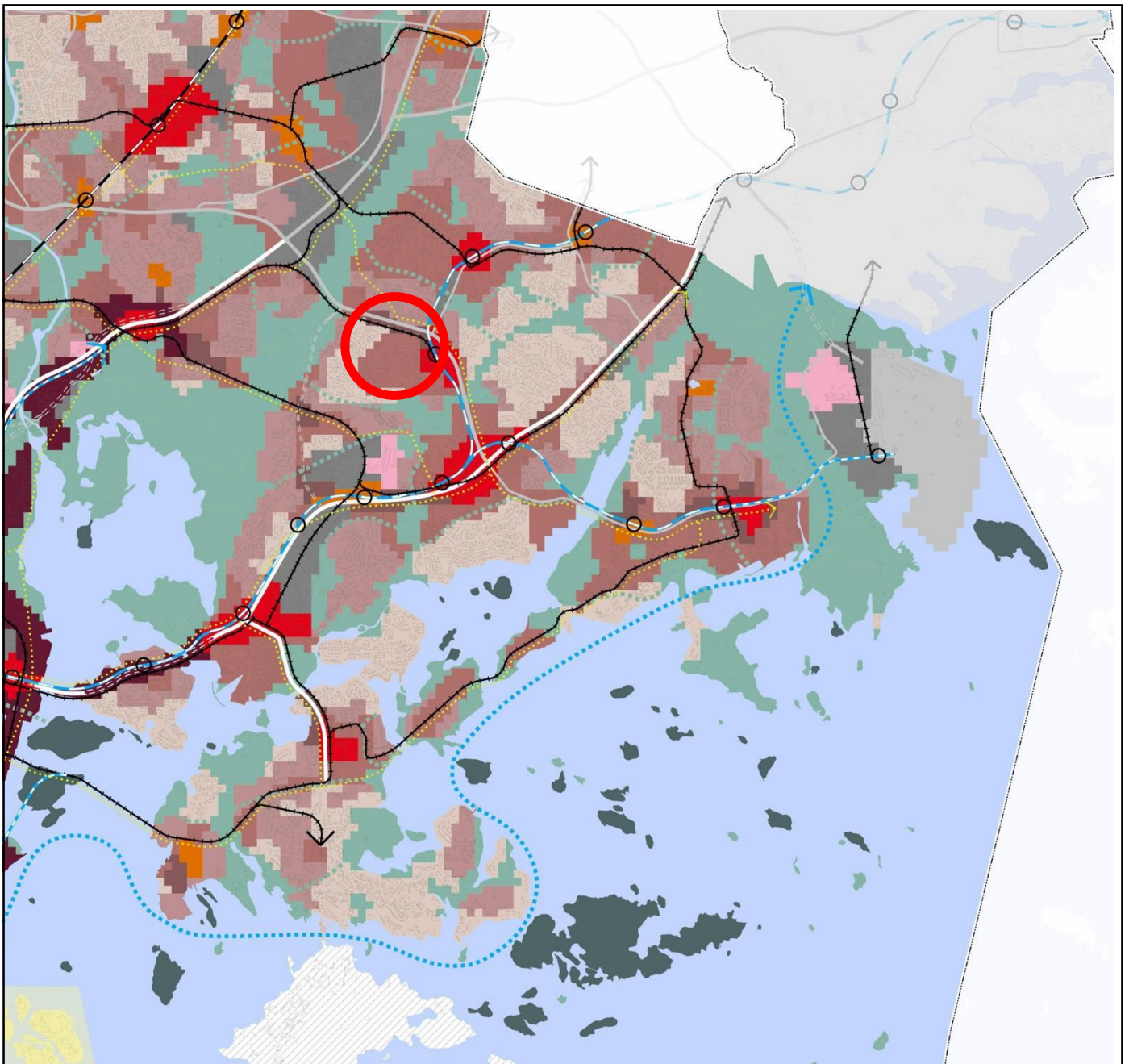


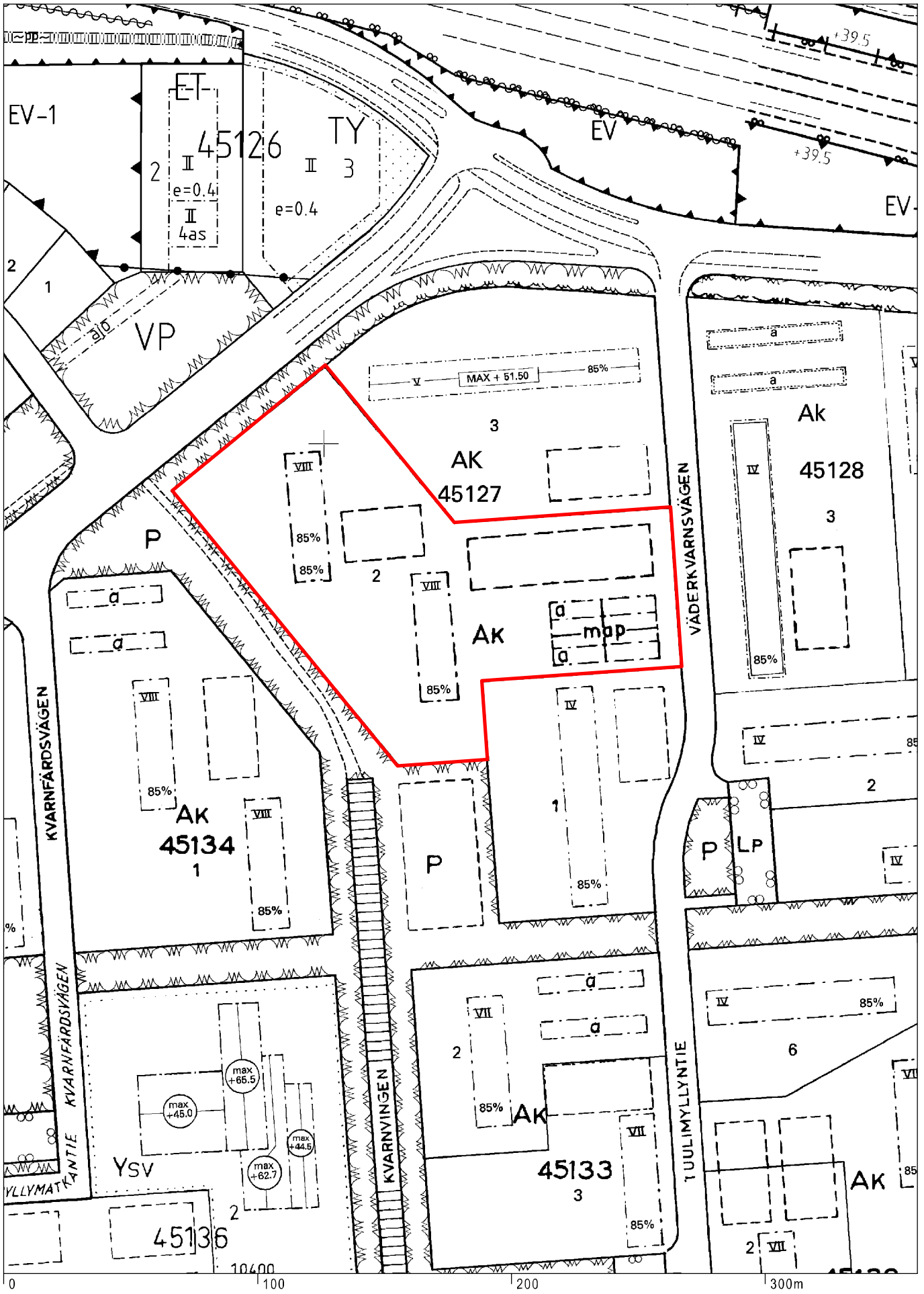
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T* Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMITOISATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPIISTO
- HUV*
EA Ympärivuotuisena työalueena kehitettävä alue. Ekoesumisen kokeilualue.

- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR LIIKENNEALUE
- LS SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)** Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALISESTI, RAKENNUS- JA TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

- VESIALUE
- KESKUSPUISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOJÄRJESTELMÄN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA



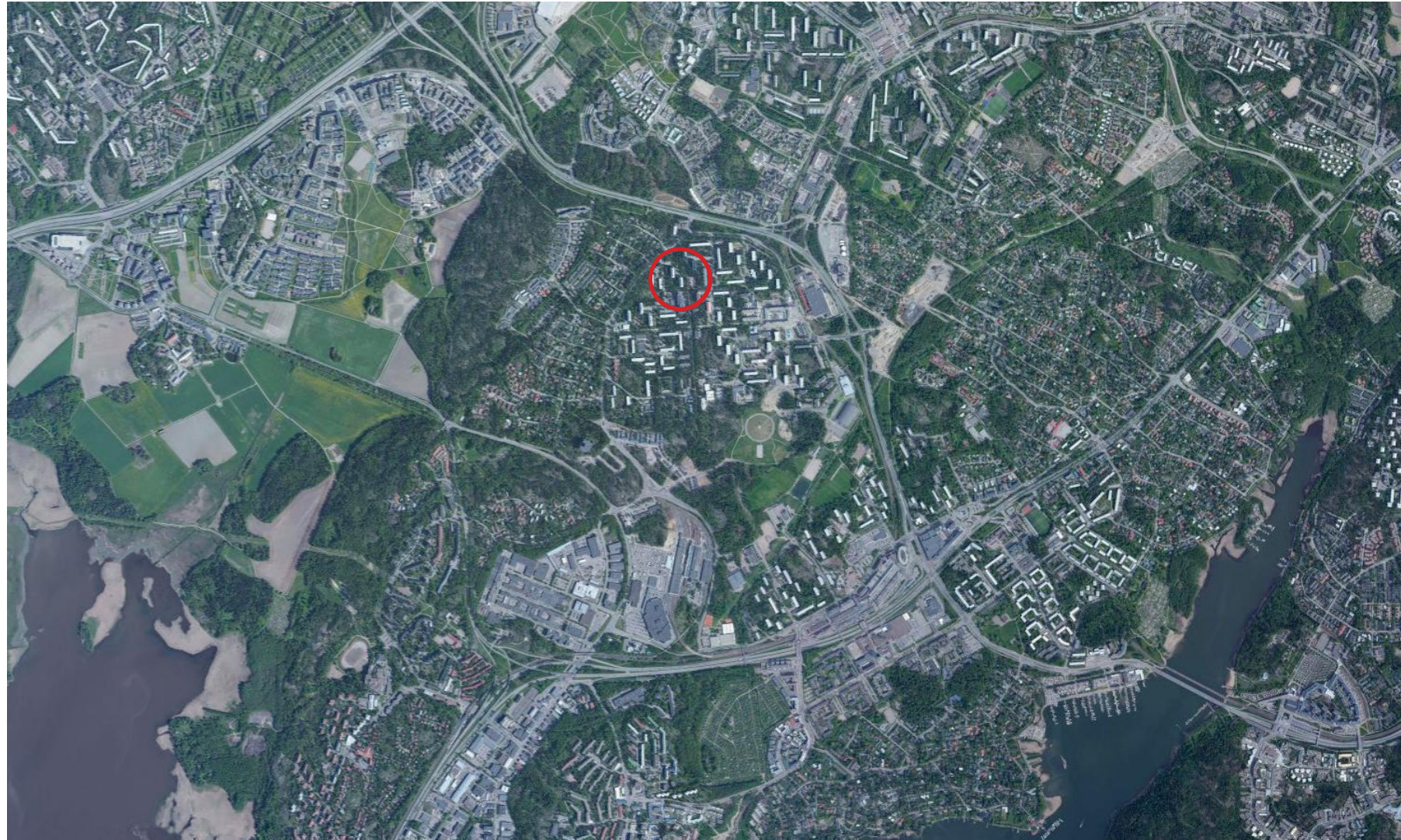




Ajantasa-asemakaava
 Myllypuro
 Tuulimyllyntie 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Itäinen toimisto



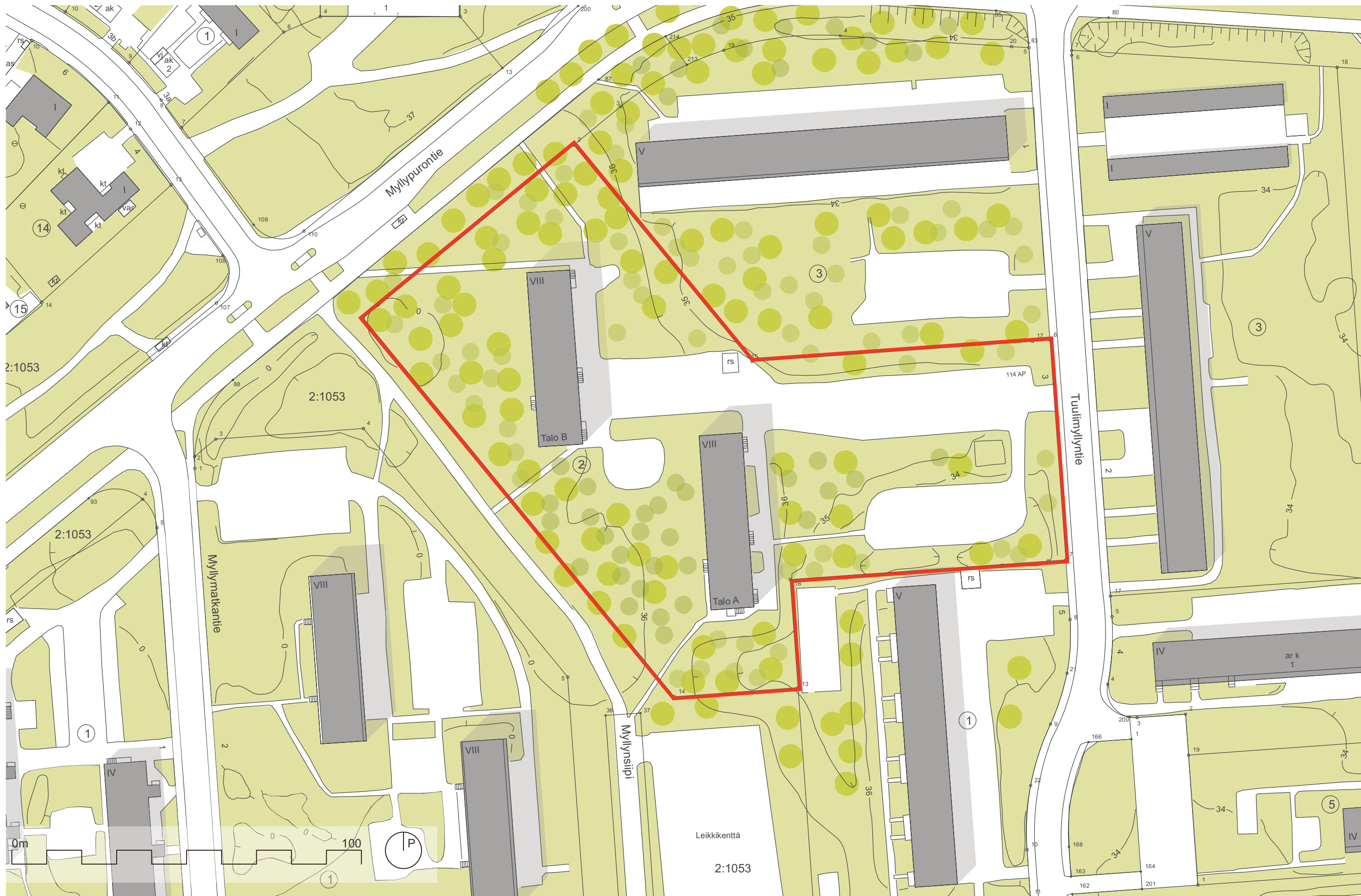


MYLLYPURO

TUULIMYLLYNTIE 3

TONTTIKOHTAINEN LISÄRAKENTAMINEN

10.11.2015 Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy



Nykytilanne ja suunnittelun lähtökohdat

Myllypuron rakennukset ovat tyypillisesti kookkaita lamellitaloja. Julkisivut on yleensä jäsenetty vaakasuuntaisilla ikkuna- ja parvekenauhoilla. Tummat puuosat korostavat vaaleita betonijulkisivuja.

Asunto Oy Tuulimyllyntie 3:n tontti rajautuu pohjoisessa Tuulimyllyntie 1:n tonttiin ja Myllypurontiehen, idässä Tuulimyllyntiehen, etelässä Tuulimyllyntie 5:n tonttiin ja lännessä Myllynsiiven kevyenliikenteen väylään. Tontilta on linnuntietä pitkin alle 600 metrin matka Myllypuron metroasemalle.

Tontilla sijaitsevat kaksi nykyistä asuinrakennusta on rakennettu vuonna 1965. Pohjois-eteläsuunnassa sijaitsevat 8-kerroksiset rakennukset ovat alueelle tyypillisiä elementtirakenteisia lamellitaloja. Rakennuksissa on lisäksi kellarit ja julkisivuista sisäänvedetyt ullakot.

Tontin itäosassa on maantasossa 114 sähköpistokkeellista autopaikkaa, joista tontin omassa käytössä on noin 80 (8/2014). Lisärakentamisen painopiste sijoittuu luontevasti tontin itäosan paikoitusalueelle. Jatkossa on mahdollista tutkia myös tontin pihan puolen lisärakentamista liittyen Myllypurontien laajempaan kokonaisuuteen.

Tontin kasvillisuus on pääosin kookkaiksi kasvaneita koivuja ja mäntyjä. Piha on alueelle tunnusomaisesti luonnontilaisen kaltaisesti hoidettua.

Lisärakentamisen tavoite on jatkaa alueella vallitsevaa rakentamistapaa, jossa suorakulmaiseen koordinaatistoon sijoitetut lamellikerrostalot sijaitsevat melko vapaasti vehreässä ympäristössä pihojen sijoituksessa edulliseen ilmansuuntaan ja paikoituksen toiselle puolelle rakennusta.

Uudisrakennus

Uudisrakennus on sijoitettu nykyisen tontin itäosaan itä-länsi -suuntaisesti osittain nykyisten pysäköintipaikkojen kohdalle. Rakennukseen on esitetty kulku sekä eteläpuolen pihan että pohjoisen paikoitusalueen puolilta.

Uudisrakennus sijoittuu kohtalaisen etäälle viereisistä asuintaloista lähimpien talojen sijaitessa etäisyydeltään 18m (Tuulimyllyntie 5), 24m (Tuulimyllyntie 3, A-talo) ja 35m päässä (Tuulimyllyntie 2). Tuulimyllyntie 1:n asuinrakennus sijaitsee yli 85m päässä. Uudisrakennus ei vaikuta naapuritonttien mahdolliseen lisärakentamiseen.

Rakennuksen maantasokerrokseen sijoittuu asuntojen lisäksi autotalleja ja yhteistiloja. Kuusikerroksisen rakennuksen yläpuoliseen ullakkokerrokseen voidaan sijoittaa yhteistiloja, kuten yhteissaunat ja kerhotilaa. Varastot, pesulat ja kuivaushuone sijoitetaan kellariin.

Rakennuksen kaikki asunnot voidaan sijoittaa siten, että ne avautuvat etelään. Eteläjulkisivun muodostaa yhtenäinen, julkisivunomainen parvekevyöhyke. Maantasokerros voidaan jäsentää muista julkisivuista poikkeavasti. Pihan puoli toimii rakennuksen pääsisäänkäyntinä.

Rakennuksen julkisivut jäsenetään alueen henkeen soveltuvan selkeäpiirteisinä. Julkisivumateriaali on rappaus tai betoni, suositeltava päävärissävy valkoinen. Maantasokerroksen muusta julkisivusta poikkeava käsittely suositellaan toteutettavaksi puupintaisena, sävy tumma puunsävy tai musta kuultokäsittely. Ullakkokerroksen käsittely voi myös poiketa muusta julkisivusta ja olla esim. tummaa teräspeltiä. Erillisiä tehostevärejä ei suositella.

Piha ja pysäköinti

Oleskelupiha sijoittuu rakennuksen eteläpuolelle. Sinne suunnitellaan pelastustie ja nostokoriauton pelastuspaikat ja kävely-yhteys metron suunnalta A- ja B-taloille.

Tontti ja piha ja istutetaan alueelle luonteenomaisella kasvillisuudella. Puiden lisäksi istutetaan pensaita erityisesti jäsentämään paikoitusaluetta. Piha-alueella ei saa aidata rakenteellisella aidalla. Maantason parkkipaikat rakennetaan nurmikivestä ja nurmetetaan vehreän ympäristön jatkamiseksi ja hulevesien hallinnan parantamiseksi.

Rakennuksen pohjoispuolelle rakennetaan autotallit. Tallien ovien tulee olla laadukkaita ja ne jäsenetään julkisivun omaisiksi. Tallien edusta jäsenetään osoittamaan jalankulku ensisijaiseksi talon edustalla.

Jätekeräys voidaan toteuttaa joko erikseen tai yhdessä nykyisten A- ja B-talojen kanssa. Keräys suositellaan toteutettavaksi maanalaisilla säiliöillä. Erillisiä piharakennuksia ei tule rakentaa.

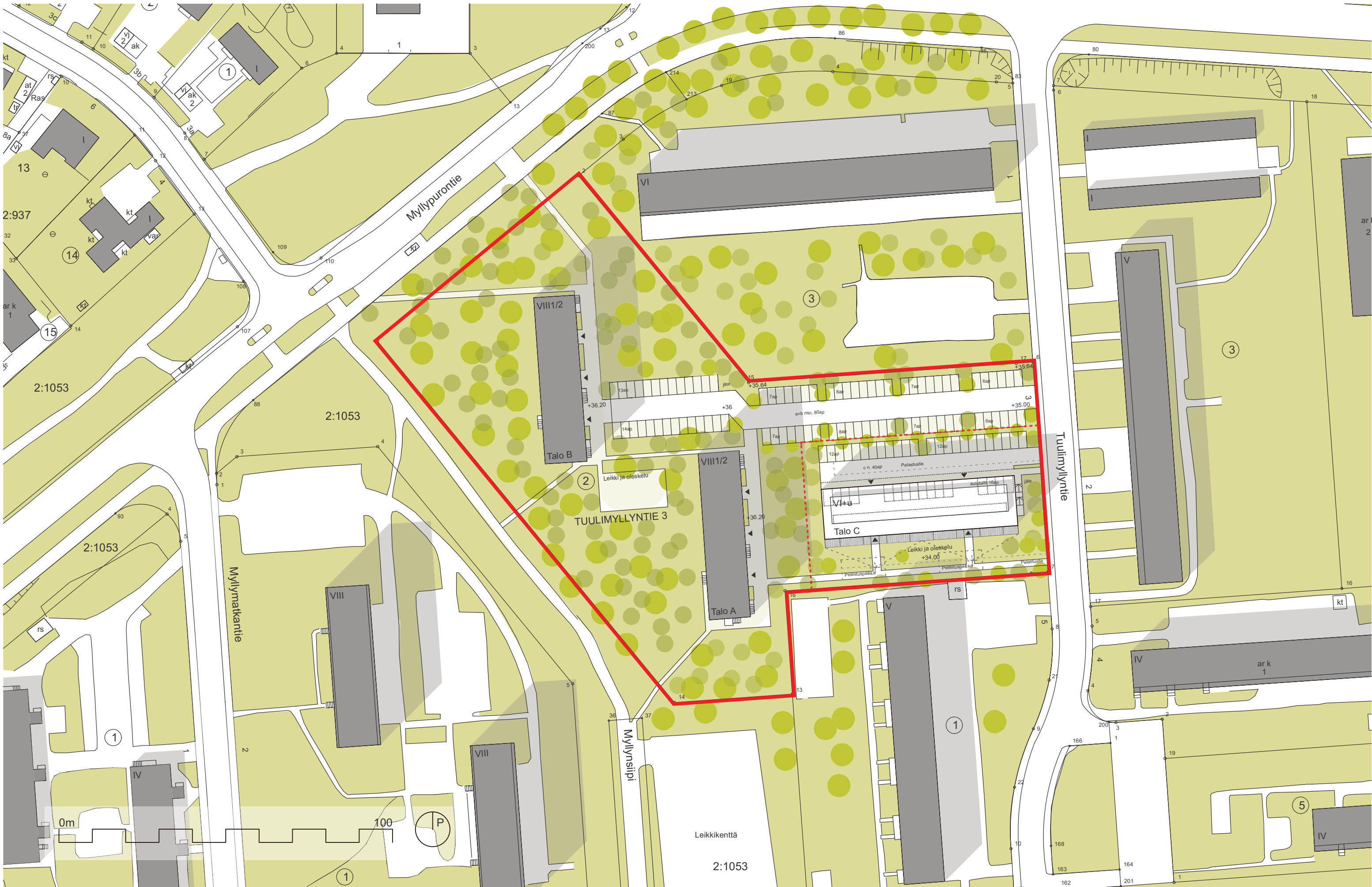


Laajuustiedot

Uudisrakennuksen asuinkerrosala on 4800 k-m². Sen lisäksi saadaan rakentaa yhteistiloja ja maantasokerrokseen autotalleja. Väestönsuojat ja varastot sijoitetaan kellariin. Talosaunat suositellaan sijoitettavaksi ullakkokerrokseen.

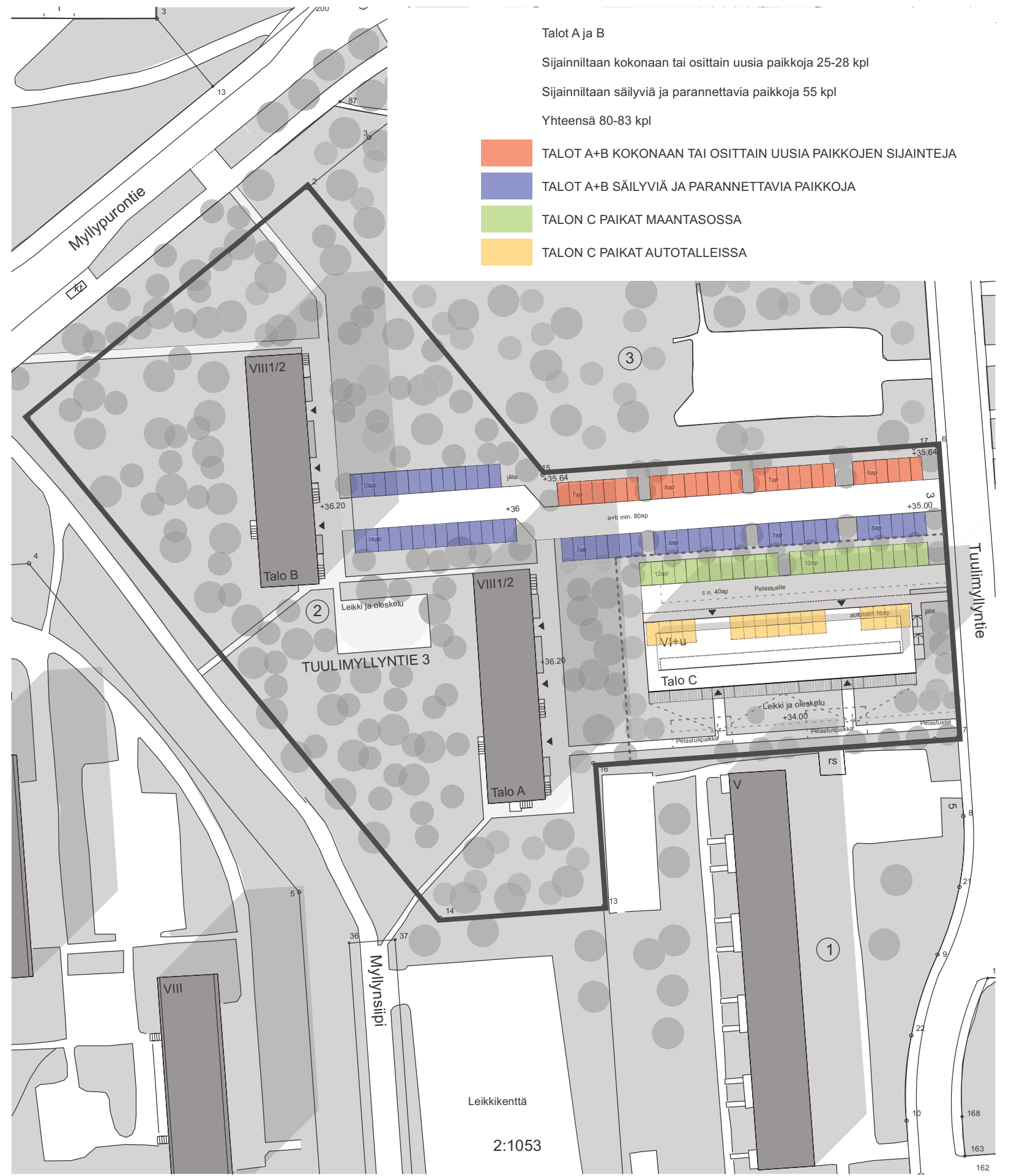
Suunnitelmassa on sovellettu paikoitusnormia 1 autopaikka 120 kerrosneliometriä kohden perustuen metroaseman etäisyyteen. Samaa normia saadaan soveltaa myös nykyisiin rakennuksiin.

Uudisrakennuksen tontille on esitetty 40 autopaikkaa. Nykyisille A- ja B-taloille tulee osoittaa vähintään 80 autopaikkaa. Niitä voidaan rakentaa tarvittaessa enemmänkin, suunnitelmassa on esitetty 83 paikkaa.









Talot A ja B
 Sijainniltaan kokonaan tai osittain uusia paikkoja 25-28 kpl
 Sijainniltaan säilyviä ja parannettavia paikkoja 55 kpl
 Yhteensä 80-83 kpl

- TALOT A+B KOKONAAN TAI OSITTAIN UUSIA PAIKKOJEN SIIJAINTEJA
- TALOT A+B SÄILYVIÄ JA PARANNETTAVIA PAIKKOJA
- TALON C PAIKAT MAANTASSOSSA
- TALON C PAIKAT AUTOTALLEISSA

