



23.11.2015

Kaj/2

## § 1121

### V 2.12.2015, Vartiokylän tonttien 45141/1, 45142/15, 45144/1 ja 45146/4 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muuttaminen (Myllypuro, Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8, nro 12327)

HEL 2013-016416 T 10 03 03

## Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45141 tontin 1, korttelin 45142 tontin 15, korttelin 45144 tontin 1, korttelin 45146 tontin 4 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 27.1.2015 päivätyn ja 27.10.2015 muutetun piirustuksen nro 12327 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12327 kartta, päivätty 27.1.2015, muutettu 27.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12327 selostus, päivätty 27.1.2015, muutettu 27.10.2015, päivitetty Kslk:n 27.10.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 27.10.2015
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 27.1.2015 liitteineen, täydennetty 27.10.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa
- 7 Osa päätöshistoriaa
- 8 Tilastotiedot
- 9 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 1, lähtötietoja, 10.11.2015
- 10 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 2, suunnitteluperiaatteet, 10.11.2015

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet

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



|   |  |
|---|--|
| Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus        | Esitysteksti<br>Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen<br>Liite 1<br>Liite 2<br>Liite 3<br>Liite 4<br>Liite 5<br>Liite 6<br>Liite 7<br>Liite 8<br>Liite 9<br>Liite 10 |
| Helen Oy  | Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  |
| Helen Sähköverkko Oy                                      | Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  |
| Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä           | Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  |
| Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto | Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  |
| Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä                    | Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  |

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntojen nykyiseen korttelirakenteeseen sovitettua lisärakentamista Myllypurossa Heka-Myllypuron vuokratalotonteilla Yläkiventien varrella. Nykyisistä asuinkerrostalotonteista muodostetaan uusia ohjeellisia tontteja



lisärakentamista varten. Nykyiset kävely- ja polkupyöräreitit kaava-alueella säilytetään. Katuyhteydet uusille tonteille ovat Yläkiventietä. Uutta asuntokerrosalaa on 15 200 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 350–500 henkeä.

Asemakaavan muutoksessa esitetty asuinrakentaminen sopii eri omistus-, hallinta- ja asumismuotoihin, myös opiskelija-asumiseen. Opiskelija-asuntojen toteutus on tarkoitus sovittaa yhteen Metropolian ammattikorkeakoulun Myllypuron kampuksen rakentamisen kanssa.

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

### Esittelijän perustelut

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

Alue sijaitsee Myllypurossa noin 150–500 metrin etäisyydellä metroasemasta pääosin 1960-luvulla rakennetulla asuinkerrostalalueella.

Asemakaavan muutos on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.11.2015 hyväksynyt Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet.

Suunnitteluperiaatteiden mukaan nykyisten kerrostalokortteleiden täydennysrakentaminen suunnitellaan tonteille hankekohtaisesti.

### Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on alue on kerrostalovaltaista aluetta palveluineen. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Alueella ovat voimassa asemakaavat vuosilta 1962, 2003 ja 2004. Kaavojen mukaan tontit 45141/1, 45142/15, 45144/1 ja 45146/4 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Yläkiventie on katualuetta ja kortteleiden 45144 ja 45146 välissä on puistoalue. Nykyistä rakentamista alueella on 59 602 k-m<sup>2</sup>.

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

Kaava-alueella sijaitsee 13 vuosina 1964–1965 valmistunutta kerrostaloa. Talot ovat Heka-Myllypuron vuokrataloja. Lisäksi alueella on yksi pysäköintikansi.



Myllypuron viheralueet ovat suurimmalta osalta kaupunkimetsiä. Alueen yleisilme on vehreä ja sisäiset näkymät ovat pitkiä. Etelässä kaava-alueen välittömään läheisyyteen sijoittuu rakenteilla oleva Alakivenpuisto ja sitä reunustavat Korkeakallionpuiston ja Mustapuronlaakson laajahkot viheralueet, jotka ovat osa maakuntakaavassa osoitetun viheralueverkoston runkoa.

Alue tukeutuu Myllypuron ostoskeskuksen ja Itäkeskuksen palveluihin.

Alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Maaperä on suurimmaksi osaksi kitkamaata ja kallion pinta on paikoin näkyvissä. Perustamisolosuhteet ovat hyvät. Osa kaava-alueesta on Yläkivientien liikenteen melualueella ja moottoriajoneuvoliikenne heikentää ilmanlaatua kadun läheisyydessä. Kaava-alueen eteläpuolella on toiminut kaatopaikka 1950–1960-luvuilla. Jätetäyttö on ulottunut osittain myös kaava-alueelle. Kaatopaikka on koko laajuudeltaan kunnostettu hyväksyttävästi.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on vuonna 2013 tehty selvitys, jossa tutkittiin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia seitsemällä Hekan tontilla ja koko Myllypuron alueelle.

Asemakaavan muutoksessa luodaan täydennysrakentamisen edellytyksiä Myllypuron hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Asuinkerrostalorakennusten korttelialueet (AK) sijoittuvat Yläkivientien varteen sekä vähäisesti Orpaanportaan tuntumaan. Kortteleihin on suunniteltu neljä kahdeksankerroksista pistetaloa ja neljä lamellitaloa, joiden kerrosluvut vaihtelevat viidestä seitsemään. Talot on sijoitettu tonteille niin, että olemassa olevien rakennusten näkymät säilyvät mahdollisimman paljon ja uudisrakennukset varjostavat olemassa olevia rakennuksia mahdollisimman vähän. Lisärakentaminen sovitetaan nykyisten talojen korkeuteen. Pihojen leikkipaikat on pyritty säilyttämään ja uusia voidaan rakentaa. Tonttien luonne säilyy avoimena ja vehreän puistomaisena. Pysäköinti on sijoitettu maantasoon ja neljään pysäköintilaitokseen.

Alueen liikenneyhteydet ovat hyvät eri kulkumuodoilla. Myllypurontielle on useita bussiliikenteen yhteyksiä Itäkeskukseen ja Mellunmäkeen. Metroasema on 150–500 metrin päässä. Tontit liittyvät autoliikenteen osalta liikenneverkkoon Yläkivientieltä. Alueen luoteispuolella on Orpaanporras, joka Myllypuron jalankulun- ja pyöräilyn itä-länsisuuntainen pääyhteys. Autopaikkojen määrät ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2. 2012 hyväksymän



autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisia. Vieraspysäköintipaikat voivat olla pääosin tonteilla.

Kaavassa on määräys rakennusalan osasta, jossa saa olla ympäristölle haittaa tuottamatonta liike-, työskentely-, palvelu- tai toimistotilaa asemakaavassa annetun kerrosalan lisäksi enintään 60 k-m<sup>2</sup>.

Yläkiventien varressa korttelien 45146 ja 45144 välinen puistoalue pienenee hieman kadun varressa. Puistovyöhykkeiden jalankulun ja pyöräilyn reittiyhteydet säilyvät.

Uudisrakentaminen on sovitettu nykyisen luonnonympäristön ja puiston maastonkorkeuksiin siten, että liittyminen nykyiseen ympäristöön olisi vähäeleistä ja luontevaa. Pienemmät korttelialueiden väliin sijoittuvat puistoalueet säilyvät entisellään metsäisinä. Kerrostaloalueen yleisilme säilyy puistomaisena, lisärakentamisen luodessa uusia, paikoin hieman tiiviimpiä piha- ja katutiloja.

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto, asemakaavan toteuttaminen edellyttää vähäisiä johtosiirtoja ja tonttiliittymien järjestelyjä.

Asemakaavamuutosta varten on tehty melun leviämiselvitys. Yläkiventien puoleisille julkisivuille kohdistuva päivääkainen keskiäänitaso päivällä on enimmillään 55–58 dB, joten kaavamuutoksen alueella pääosalla julkisivuista saavutetaan tavanomaisilla rakenteilla riittävä asuntojen ääneneristys. Viherhuoneita on sallittu rakennettavaksi kerrosalan lisäksi edellyttäen, että melutason ohjearvot eivät muilla ratkaisulla täytyisi.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

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

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämien johtosiirtojen kustannukset ovat ilman arvonnlisäveroa noin 100 000 euroa. Johtosiirtojen kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

#### Johtosiirrot

|               |              |
|---------------|--------------|
| vesihuolto    | 40 000 euroa |
| kaukolämpö    | 20 000 euroa |
| kaasu         | 30 000 euroa |
| tietoliikenne | 10 000 euroa |



23.11.2015

Kaj/2

Yhteensä

100 000 euroa

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavahankkeesta on järjestetty kaksi keskustelutilaisuutta.

## Viranomaisyhteistyö

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

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

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

## Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 14 mielipidettä. Mielipiteistä 10 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä 4 koski päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan valmisteluaineistoa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saadut mielipiteet kohdistuivat muun muassa kaupunkisuunnitteluviraston selvitykseen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista vuodelta 2013, kestävään kehityksen toteuttamiseen suunnitelmassa, slummiutumiseen, omistus- ja hallintamuotojen valintaan ja tasapainoon sekä asumismuotoihin, arvioihin kiinteistöjen ja asuntojen hinnanmuodostuksesta, kaavasuunnittelun lähtökohtiin ja



siihen liittyvään vuorovaikutukseen, hankkeen kerrosalan suureen kokonaismäärään, lisärakentamisen kerroslukuihin, rakennusalojen sijainteihin, palveluiden tarpeeseen, liike-, sosiaalipalvelu-, ja toimistotilojen tarpeisiin, lisärakentamisen varjostusvaikutuksiin ja asumisen yksityisyyteen, nykyisiin kävely- ja pyörätieyhteyksiin, vehreisiin kävelyraitteihin ja viheralueisiin, piha- ja ulko-oleskelutiloihin, pelastusteihin, autopaikkajärjestelyihin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon niin, että kun valmisteluaineistossa uuden kerrosalan kokonaismäärä oli 16 760 k-m<sup>2</sup>, se pienennettiin kaavaehdotukseen 15 200 k-m<sup>2</sup>:iin. Kaavaan on myös lisätty eräitä asuinrakennusten rakennusaloja koskeva määräys rakennukseen sallittavaksi tiloja ympäristölle haittaa tuottamatonta liike-, työskentely-, palvelu- tai toimistotiloja varten asemakaavassa annetun kerrosalan lisäksi enintään 60 k-m<sup>2</sup>, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa. Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta. Lisäksi korttelissa 45142 on Yläkiventien ja Yläkivenrinteen risteyksen tuntuman koillispuolen rakennusala on siirretty pohjoisemmaksi, risteyksen näkemäalueen suurentamiseksi.

#### Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 20.2.–23.3.2015.

Ehdotuksesta on tehty 4 muistutusta. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, rakennusvalvontavirasto, pelastuslautakunta, kiinteistövirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä(HSL), asuntotuotantotoimisto, Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy.

Ehdotuksesta on lisäksi pyydetty kaupunginmuseon, varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston lausunnot. Näillä ei ole ollut lausuttavaa tai kommentoitavaa.

Lautakuntien lausuntojen käsittelyyn ei ole liittynyt äänestyksiä.

#### Muistutukset

Muistutuksissa kiinnitettiin huomiota eräisiin ehdotettujen uudisrakennusten ja pysäköintialueiden haitallisiksi koettuihin sijainteihin, lisärakentamisen aiheuttamaan asumisviihtyvyyden romahduttamiseen, piha-alueiden toimintoihin ja vehreiden alueiden



kärsimiseen uudisrakentamisesta, puuston säilyttämiseen, metsien ja luonnonvalon vähenemiseen rakentamisen jälkeen, suunnitelman havainnollisuuteen, alueen nykyiseen tiheäksi koettuun luonteeseen, kaupunginosan suureen asukasmäärään ja heidän taustaansa, nykyisten rakennusten kokoon ja hallintamuotoon, levottomuuksiin, lasten leikkipaikkojen sijainteihin, rakennustöiden aiheuttamiin häiriöihin, muutamien kerrosten poistamisen tarpeeseen, lapsiperheiden tarpeiden unohtamiseen, tontin muodostuksen haastavuuteen ja toivottiin, että umpikortteleita ei rakennettaisi.

## Lausunnot

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

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) totesilausunnossaan, että rakennusaikaista haittaa kohteissa on rajoitettava, koska Yläkiventietä tulee voida liikennöidä myös rakennustöiden aikana. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) huomautti, että asemakaavaselostuksen vesihuoltoliitteeseen tulee lisätä asemakaavamuutoksen edellyttämä lisärakentaminen ja asemakaavaselostuksessa tulee esittää lisärakentamisen kustannusarvio. Rakennettuja tonttivesijohtoja ja/tai viemäreitä jää uusien tonttien rakennusalojen kohdalle, joten infrastruktuurin siirrosta tulee tonttien sopia keskenään. Rakennusvalvontavirasto esittää, että opiskelija- ja erityisasuminen sekä ikäihmisten palveluasuminen erityisasumisen muotoina tarvitsevat lisämäärittelyä. Ikäihmisten palveluasumisen osalta tulisi määrittää edellytettävät palvelut ja tulisi antaa asumismuotoa koskevat määräykset autopaikkojen vähimmäismääristä. Tonteilla on syytä harkita määrättäväksi koko tontin eritelty sallittu enimmäiskerrosala (tontin olemassa olevien rakennusten rakennusalojen sallittu enimmäiskerrosala + uuden rakennuksen sallittu enimmäiskerrosala), koska esitetyt tarkat rakennuskohtaiset kerrosalat perustuvat tietojärjestelmään, jossa voi olla epätarkkuuksia. Rakennusvalvonta pitää määräyksiä kaupungin hulevesistrategian huomioimisesta sekä asuntojen varustamisesta koneellisella ilmanvaihdolla tarpeettomina, mutta sen sijaan jätekatosten viherkaton osalta määräystä on tarkennettava kasvillisuuden osalta ja jätteiden aitaamisesta tai suojaamisesta on harkittava lisäystä kaavamääräyksiin. Asuntotuotantotoimisto pyytää pienten 60 k-m<sup>2</sup> liiketilojen vapautusta autopaikkavaatimuksista.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

## Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

**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





Muistutuksen johdosta on Yläkiventie 5 C-talon pohjoispuolelle ehdotettua tontin luoteisosaan sijoitettua uudisrakennuspaikkaa siirretty noin 5 metriä pohjoisemmaksi, kerrosalaa muuttamatta rakennusalan mittoja tarkistaen.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että selostuksen liitteenä oleva vesihuoltoverkoston kartta on päivitetty ja huleveden hallintaa koskevasta määräyksestä on poistettu viittaus kaupungin hulevesistrategiaan, koska kaupungin hulevesistrategia on käytössä vain toistaiseksi.

Lisäksi kaavaan tehtiin kaksi muutosta, jotka eivät johtuneet muistutuksista tai lausunnoista: Kaavamääräykseen, joka koskee 60 k-m<sup>2</sup>:n tiloja on lisätty lause: "Tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuojaa". Lisäksi 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".

Lopuksi

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän tarkistetun esityksen mukainen.

Kiinteistövirasto tulee tekemään vuokralaisten nykyisiin vuokrasopimukseen asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset. Tonttien 45141/1, 45142/15, 45144/1 ja 45146/4 vuokralaisille tullaan maksamaan kaupunginvaltuuston hyväksymisen kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti 1/3 kaavoituksen tontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12327 kartta, päivätty 27.1.2015, muutettu 27.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12327 selostus, päivätty 27.1.2015, muutettu 27.10.2015, päivitetty Kslk:n 27.10.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 27.10.2015



- 4 Tehdyt muutokset  
5 Vuorovaikutusraportti 27.1.2015 liitteineen, täydennetty 27.10.2015  
6 Osa päätöshistoriaa  
7 Osa päätöshistoriaa  
8 Tilastotiedot  
9 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 1, lähtötietoja, 10.11.2015  
10 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 2, suunnitteluperiaatteet, 10.11.2015

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta  
2 Ilmakuva

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen



23.11.2015

Kaj/2

Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä

hyväksyminen  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

## Tiedoksi

Asuntotuotantotoimikunta  
Kaupunginmuseo  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Rakennuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Helsingin kaupungin asunnot Oy

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2015 § 307

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Ksv 1821\_3

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.1.2015 päivätyn ja 27.10.2015 muutetun 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45141 tontin 1, korttelin 45142 tontin 15, korttelin 45144 tontin 1, korttelin 45146 tontin 4 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12327 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselistuksesta
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.



23.11.2015

Kaj/2

27.01.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467  
petteri.erling(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 13.4.2015

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8

Kiinteistövirasto toteaa, että kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueen.

Muutoksen kohteena olevat asuinkerrostalotontit 45141/1, 45142/15, 45144/1 ja 45146/4 on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla Helsingin kaupungin asunnot oy:lle.

Muutosehdotuksessa nykyisistä asuinkerrostaloteista sekä puistoalueen osista muodostetaan seitsemän uutta ohjeellista tonttia lisärakentamista varten. Tonteille on merkitty uutta rakennusoikeutta yhteensä 15 200 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistövirasto tulee tekemään vuokralaisten nykyisiin vuokrasopimukseen asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset. Tonttien 45141/1, 45142/15, 45144/1 ja 45146/4 vuokralaisille tullaan maksamaan kaupunginvaltuuston hyväksymisen kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti 1/3 kaavoituksen tontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.

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

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 24.03.2015 § 143

**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



HEL 2013-016416 T 10 03 03

## Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen lisärakentamisen Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8 tonteilla. Yläkiventie 2:n tonttia laajennetaan hieman luoteiskulmastaan nykyiselle puistoalueelle. Alue sijaitsee Myllypurossa noin 150–500 metrin etäisyydellä metroasemasta ja uuden ostoskeskuksen läheisyydessä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydennysrakentaminen Heka-Myllypuron tonteilla. Nykyiset kevyen liikenteen reitit säilytetään. Nykyisistä asuinkerrostalotonteista muodostetaan uusia ohjeellisia tontteja lisärakentamista varten. Rakennusoikeuden lisäys on 15 200 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelussa huomioidaan Myllypuron metsälähiön merkittäviä piirteitä, kuten avointa korttelirakennetta. Rakennukset sovitetaan maastoon ja olemassa olevaan korttelirakenteeseen yhtenäisen ilmeen säilyttämiseksi. Uudet asunnot ovat ensisijaisesti opiskelija-asuntoja Myllypuron Metropolian ammattikorkeakoulun tarpeisiin.

Asumisviihtyisyyden kannalta on hyvää uudisrakentamisen sijoittaminen niin, että sillä on mahdollisimman vähän vaikutuksia pihojen käytölle tai näkymiin olevista asunnoista. Alueelle tyypilliset laajat, puustoiset piha-alueet näkymineen tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Asumisen laatu nousee, kun osa pysäköintialueista siirtyy tai yhdistetään kannen alaisiin pysäköintilaitoksiin.

Yläkiventie 2:een suunniteltu uudisrakennus pienentää hieman nykyisen tontin länsipuolella sijaitsevan puistovyöhykkeen pinta-alaa. Rakentamisesta ei aiheudu muutostarpeita nykyiselle jalankulun ja pyöräilyn reitille.

Rakennusviraston asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa antama kannanotto on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa.

Asemakaavamuutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12327 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto



23.11.2015

Lisätiedot

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

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

Ympäristölautakunta 24.03.2015 § 119

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 24.03.2015 § 43

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Myllypuron Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8 alueen asemakaavan muutoksesta:

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida uusien ja olemassa olevien rakennusten poistumis- ja varatiejärjestelyt sekä niiden vaatimat tilavaraukset niin yleisillä katualueilla kuin tontilla. Uudisrakentamisessa on varmistuttava, etteivät muutokset estä tai huononna olemassa olevien rakennusten poistumisturvallisuutta.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236  
katja.seppala(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 10.11.2014

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



ATT on osallistunut asemakaavan muutokseen konsulttivaiheessa ja kommentoinut ratkaisuja siinä vaiheessa. Suurin huomioitava asia täydennysrakentamisessa Myllypuron alueella on luonteva tontinmuodostus uusille hankkeille sekä pysäköinnin ratkaiseminen. Täydennysrakentaminen tulisi ratkaista siten, että se ei aiheuta nykyisille asukkaille ylimääräisiä lisäkustannuksia pysäköintijärjestelyistä.

Lisätiedot

Seidi Kivisyryä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331  
seidi.kivisyrya(a)att.hel.fi

Rakennusvirasto 7.11.2014

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Asemakaavan muutos koskee Myllypuron asuinkerrostalotontteja 45146/4, 45144/1, 45141/1 ja 45142/15 sekä katu- ja viheralueita. Tontit sijaitsevat osoitteissa Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty aluerajauksen muututtua. Mukaan on otettu aiemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen tontit osoitteissa Yläkiventie 2 ja 4.

Tavoitteena on suunnitella alueelle pääosin opiskelija-asuntojen lisärakentamista.

Rakennusvirasto pyytää kaupunkisuunnitteluvirastoa kiinnittämään huomiota tonttien pysäköinnin järjestämiseen sekä lumitiloihin. Tonteilla tulisi ensisijaisesti olla tilaa järjestää edellä mainitut toiminnot itsenäisesti. Myös hulevesiratkaisuja on pohdittava jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Rakennusvirasto on laatinut Yläkiventielle katusuunnitelman yhteistyössä kaavoittajan ja liikennesuunnittelijan kanssa. Rakennusvirasto pyytää tarkistamaan, että kaavamuutoksen katulinjaus vastaa Yläkivenrinteen liittymään laadittua katusuunnitelmaa nro 29863/11. Uutta rakennusta ei tule sijoittaa kiinni katualueeseen. Rakennukseen liittyvät perustukset ovat mahdutettava tontille. Myös katutilan lumitilan tarve on huomioitava mitoituksessa.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä 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**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



23.11.2015

Kaj/2

---

30.1.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

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

Helsingin Energia -liikelaitos 3.11.2014

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Asemakaavan muutosalueen tonteilla on kiinteistöjen omistamia lämmitysverkostoja. Näiden verkostojen muutos- ja perusparannustarpeet on syytä selvittää asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä yhteistyössä kiinteistön omistajan, kaavavalmistelijan ja Helsingin Energian kanssa.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi