



09.12.2015

Kaj/5

§ 341

Detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 45136, kvarteret 45137 och trafik-, gatu- och parkområden i Botby (Kvarnbäcken, Kvarnfärdsvägen 6 och Kvarnbäcksvägen 22, nr 12328)

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 45136, kvarteret 45137 och trafik-, gatu- och parkområden i 45 stadsdelen (Botby, Kvarnbäcken) enligt ritning nr 12328, daterad 27.1.2015 och ändrad 27.10.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att responsen från invånarna ska beaktas bättre genom att byggexploateringen minskas.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12328 kartta, päivätty 27.1.2015, muutettu 27.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12328 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 10.2.2015, 24.2.2015 ja 27.10.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio
- 7 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 1, lähtötietoja, 10.11.2015
- 8 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 2, suunnitteluperiaatteet, 10.11.2015



09.12.2015

Kaj/5

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 7
Bilaga 8

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto
Jatkokäsittelystä tiedon pyytäneet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen för det möjligt att tillbygga i området på tomterna vid Kvarnbäcksvägen 22 och Kvarnfärdsvägen 6. Tomterna utvidgas något söderut och norrut till nuvarande parkområden och västerut till ett nuvarande gatu- och parkområde. De nuvarande gång- och cykelförbindelserna i detaljplaneområdet bevaras. Gatuförbindelserna till de nya tomterna anläggs vid Kvarnbäcksvägen och Kvarnfärdsvägen. Den allmänna parkeringsplatsen i Kvarnfärdsvägens ände ansluts till tomten.



09.12.2015

Kaj/5

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 15 100 m² och våningsytan för affärs- och servicelokaler i gatunivå uppgår till 640 m². Antalet invånare ökar med ca 350–500 personer. Bostadsbyggandet i detaljplaneändringen lämpar sig för olika ägar-, besittnings- och boendeformer, också för studentbostäder.

Detaljplaneändringen utgår från en utredning från år 2013 i vilken man undersökte möjligheterna att kompletteringsbygga i Kvarnbäcken och gränsvillkoren för detta.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkan. Detaljplaneändringen bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppnås. Detaljplaneändringen blev aktuell på stadens initiativ.

Området ligger i Kvarnbäcken på ca 600-900 meters avstånd från metrostationen i ett flervåningshusområde som främst uppförts på 1960-talet.

Stadsplaneringsnämnden har 17.11.2015 godkänt planeringsprinciperna för kompletteringsbyggandet i Kvarnbäcken. Enligt planeringsprinciperna ska kompletteringsbyggandet i de nuvarande flervåningshuskvarteren planeras separat för varje projekt.

Utgångspunkter

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett flervåningshusdominerat område med service. Detaljplaneändringen följer generalplanen. För området gäller detaljplaner från åren 1962 och 2007. I den gällande detaljplanen utgör tomten 45137/1 kvartersområde för kombinerade affärs- och flervåningshus och tomten 45136/1 kvartersområde för flervåningshus. Kvarnbäcksvägen och Kvarnfärdsvägen är gatuområden. Den nuvarande byggvolymen i området uppgår till 21 398 m² vy.

Staden äger området och har utarrenderat tomterna till Helsingfors stads bostäder Ab genom långfristiga arrendeavtal.

På tomterna i detaljplaneområdet finns i nuläget fem flervåningshus uppförda åren 1964 och 1966 och en affärsbyggnad som inrymmer en dagligvarubutik och ett verksamhetsställe för Mannerheims Barnskyddsförbund. Våningstalen för lamellhusen varierar mellan fyra och åtta. Bostadshuset är Heka-Kvarnbäckens hyreshus.

Grönområdena i Kvarnbäcken är främst stadsskogar. Området ger ett grönt uttryck i allmänhet och vyerna i området är långa.



Området stöder sig på servicen i Kvarnbäckens köpcenter och i Östra centrum.

Området omfattas av det samhällstekniska nätet. Grunden består främst av friktionsjord och bergytan är ställvis synlig. Grundläggningsförhållandena är goda. En del av detaljplaneområdet ligger i bullerområdet för Kvarnbäcksvägens trafik, och motorfordonstrafiken försvagar luftkvaliteten i närheten av gatan.

Detaljplaneändringens innehåll och motiveringar

Målet för detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för kompletteringsbyggande i närheten av den goda servicen, rekreationsområdena och kollektivtrafikförbindelserna i Kvarnbäcken. Kvartersområdena för flervåningshus (AK) anges vid Kvarnbäcksvägen och Lättan och intill Kvarnfärdsvägens ände. Med en bestämmelse tillåts också byggande av student- och specialboende och serviceboende för seniorer. Punkthusen ligger i en jämn rad vid Lättan. I det västligaste punkthuset finns en affärslokal i gatunivå och sju våningar med bostäder ovanför. Våningstalet för de övriga punkthusen varierar mellan sex och sju. Intill Kvarnbäcksvägen finns två lamellhus i fem våningar som ligger parallellt med vägen ovanpå en ovanjordisk parkeringsanläggning i en våning. De kommer att kopplas ihop med byggandet vid gatan söder om detaljplaneområdet. Dessutom finns det ett lamellhus i fem våningar som ligger parallellt med en smal parkaxel och en friluftsled mellan kvarteren vid Kvarnfärdsvägens ände. Öster om huset finns en separat parkeringsanläggning. Bilplatserna för de nuvarande husen och tillbyggandet ligger på marknivå och i två parkeringsanläggningar.

Trafikförbindelserna i området är goda med olika färdstätt. På Kvarnbäcksvägen trafikerar flera busslinjer till Östra centrum och Mellungsbacka. Metrostationen ligger på 600 meters avstånd. Biltrafikens tomtanslutningar till trafiknätet anläggs vid Kvarnbäcksvägen och Kvarnfärdsvägen. På Kvarnbäcksvägens finns det en gång- och cykelväg på båda sidorna av körbanan. Söder om området finns Lättan, som är den huvudsakliga gång- och cykelförbindelsen i östvästlig riktning i Kvarnbäcken, och öster om området finns Kvarnvingen, som är en motsvarande huvudförbindelse i nordsydlig riktning. Antalet bilplatser följer kalkylanvisningarna för antalet bilplatser godkända av stadsplaneringsnämnden 7.2.2012. Bilplatserna för besöksparkering kan i huvudsak anläggas på tomterna.

På den normativa tomten 45137/3 anvisas lokaler på högst 640 m² vy för affärer, butiker, kaféer, restauranger, socialservice, hälsovård, kontor e.d. I detaljplanen anges en bestämmelse om en del av en byggnadsyta till vilken icke-miljöstörande affärs-, arbets-, service- eller kon-



torslokaler på högst 60 m² vy får förläggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Gång- och cykelförbindelserna i parkzonerna bevaras, likaså parkområdet norr om Lättan.

Nybyggandet har anpassats efter den nuvarande naturmiljöns och parkens terränghöjder utgående från att byggandet ska ansluta sig till den nuvarande miljön så harmoniskt och naturligt som möjligt. De mindre parkområdena mellan kvartersområdena bevaras som skogiga områden. Flervåningshusområdets allmänna uttryck bevaras som parkliknande, medan tillbyggandet skapar nya, ställvis något tätare gårdsrum.

Området har ett färdigt nät för samhällsteknisk försörjning men detaljplaneändringen förutsätter ledningsflyttningar, arrangemang med tomtanslutningar och ändringar i gatubelysningen.

En utredning om bullerspridning har gjorts upp för detaljplaneändringen. På största delen av fasaderna uppnås en tillräcklig ljudisolering i bostäderna genom vanliga konstruktioner. På fasaderna mot Kvarnbäcksvägen uppgår den ekvivalenta ljudnivån dagtid dock till 67–68 dB som högst, och för dessa fasader anges en bestämmelse om en ljudnivåskillnad för fasaden. Bostäderna ska planeras så att de inte vetter bara mot Kvarnbäcksvägen. Balkonger rekommenderas inte på fasader vid vilka bullret överskrider 65 dB. Vinterträdgårdar får dock byggas utöver den angivna våningsytan i stället för balkonger med den förutsättningen att riktvärdena för bullernivån inte kan uppnås genom andra lösningar.

Konsekvenserna av och kostnaderna för detaljplaneändringen

Det är ändamålsenligt att kompletteringsbygga bostäder vid goda kollektivtrafikförbindelser och mångsidig service med tanke på markanvändningen.

Detaljplaneändringen medför följande kostnader för staden exklusive mervärdesskatt:

Gatuområden	120 000 euro
Öppen plats	100 000 euro
Elnät	80 000 euro
Ledningsflyttningar	
vattenförsörjning	100 000 euro
fjärrvärme	50 000 euro
gas	30 000 euro
datakommunikation	20 000 euro



09.12.2015

Kaj/5

Sammanlagt

500 000 euro

Genomförande

Mannerheims Barnskyddsförbund (MBF) fungerar för tillfället i den befintliga affärslokalen. Nybyggandet ska förverkligas så att MBF kan fortsätta sin verksamhet i tillfälliga lokaler tills den nya affärslokalen blir färdig.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på stadens initiativ.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Programmet och utgångspunkterna och målen för detaljplanen presenterades på ett informationsmöte för allmänheten.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen bedrevs myndighetssamarbete med de berörda förvaltningarna, samkommunerna och affärsverken, Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse och Helsingfors stads bostäder Ab.

Myndigheternas ställningstaganden gällde eventuella bullerolägenheter vid Kvarnbäcksvägen, öppethållandet av fungerande gång- och trafikförbindelser, reserveringarna för de nuvarande linjerna för vattenförsörjning och vattenledningar som ska flyttas, vattenledningen mellan tomterna, det kombinerade avloppet, störningsfri kollektivtrafik under byggarbetena och det att parkeringsarrangemangen i samband med tillbyggandet inte ska orsaka tilläggskostnader för de nuvarande invånarna.

Frågor upptagna av miljöcentralen har beaktats under beredningen av förslaget till detaljplan i och med att en bullerutredning gjorts upp i syfte att kunna bekämpa trafikbullret. I övrigt har de frågor som tagits upp i ställningstagandena beaktats under beredningen av förslaget.

Åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen kom det in 29 skrivelser med åsikter. Sammanlagt 8 av åsikterna gällde programmet för deltagande och bedömning och 15 åsikter det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet för detaljplanen.



Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötena och per telefon.

Åsikterna gällde bland annat stadsplaneringskontorets utredning från år 2013 om möjligheterna till kompletteringsbyggnad, genomförande av den hållbara utvecklingen i planen, förslumningen, valet av ägar- och besittningsformer, balansen mellan dessa och boendeformerna, bedömningarna om fastigheternas och bostädernas prisutveckling, utgångspunkterna för planläggningen och växelverkan i samband med planläggningen, presentationssätten för beredningsmaterialet, den stora volymen våningsyta i projektet, våningstalen för tillbyggnaden, lägena för byggnadsytorna, läget för fordonsinfarterna till parkeringsanläggningen vid Kvarnbäcksvägen, servicebehovet, behovet av affärslokaler, lokaler för socialservice och kontor, skuggningseffekterna efter tillbyggnaden, den privata karaktären hos boendet, nuvarande gång- och cykelförbindelser, grönskande gångstråk och grönområden, trafiken på Kvarnfärdsvägen, fordonsinfarten till tomten vid Kvarnfärdsvägen 22, gårds- och vistelseområden, räddningsvägar, bilplatsarrangemang, förverkligande och underhåll av tillräcklig teknisk försörjning, sprängningsarbetena i anslutning till schaktningar och datakommunikationsnätets funktionsduglighet.

Åsikterna har beaktats i planläggningen så att den sammanlagda nya våningsytan på 16 470 m² vy i beredningsmaterialet minskades till 15 100 m² vy i förslaget till detaljplaneändring. Detaljplanen har också kompletterats med en bestämmelse som gäller vissa byggnadsytor för bostadshus och som tillåter att icke-miljöstörande affärs-, arbets-, service- eller kontorslokaler på högst 60 m² vy, för vilka bilplatser eller skyddsrum inte behöver byggas, förläggs till byggnaden. Två av punkthusen har dessutom flyttats längre bort från Lättan och det har angetts en detaljplanebestämmelse för de områdesdelar vid Lättan som ska bevaras i naturligt skick eller planteras med träd och buskar, och på vilka nivåskillnaderna i terrängen i anslutning till en gata eller en gård ska passas ihop med markytan i grönområdet med lämpliga ramper och planteringarna och de nödvändiga terrängarbetena förverkligas på ett sätt som lämpar sig för området karaktär.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges myndigheternas ställningstaganden och åsikterna i sammandrag och genmälena till dessa mer i detalj. En promemoria över diskussionsmötet har fogats till rapporten om växelverkan.

Förslaget till detaljplaneändring framlagt

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 13.3-15.4.2015.



09.12.2015

Kaj/5

Två anmärkningar gjordes mot förslaget. Miljöcentralen, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, fastighetskontoret, Helen Ab, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), direktionen för stadsmuseet, samkommunen för Helsingforsregionens trafik (HRT) och bostadsproduktionsbyrån gav utlåtande om förslaget.

Dessutom begärdes utlåtanden hos byggnadstillsynsverket, utbildningsverket och barnomsorgsverket. De hade ingenting att påpeka eller kommentera. Barnomsorgsverket meddelar att förvaltningen har deltagit i förhandlingarna i beredningsfasen av detaljplanen.

Anmärkningar och ändringar med anledning av dessa

I anmärkningarna fästes avseende på lägena för byggplatser vid Lättan och intill Kvarnfärdsvägens ände som upplevdes som ofördelaktiga, det föreslagna nybyggandet vid Kvarnbäcksvägen som ansågs som en felbedömning, riskerna när det gäller att bevara området grönskande karaktär, kompletteringsbyggprincipernas ställning i förhållande till detaljplanearbetet och betydelse, behovet att förlägga nuvarande servicefunktioner i området i framtiden och den öppna platsens karaktär och namn i Lättans västra ände.

Anmärkningarna beaktades så att namnkommittén 16.9.2015 gav den öppna platsen vid korsningen av Lättan och Kvarnbäcksvägen namnet Lättgården (Orpaanportaanpiha). Namnet lades till i förslaget till detaljplan.

Skrivelse

I skrivelsen ställdes frågor om växelverkan i samband med detaljplanen efter nämndens beslut och begränsningen av olägenheterna från trafiken på Kvarnbäcksvägen.

Skrivelsen föranledde inga ändringar i detaljplanen.

Utlåtanden och ändringar med anledning av dessa

Fastighetskontoret tillstyrker kompletteringsbyggandet på tomterna och har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring. Räddningsnämnden, miljönämnden, Helen Ab och Helen Elnät Ab hade inte heller någonting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.

Nämnden för allmänna arbeten tillstyrker förslaget till detaljplaneändring och påpekar att bland gång- och cykelstråken har Lättan lyfts upp i byggnadskontorets inventering av värdefulla miljöer som en trafikaxel för fotgängare som avbildar 1960-talets förortsidéologi. I samband med detaljplaneändringen kommer den öppna platsen i Lättans ände att om-



struktureras och avgränsas av affärs- och servicelokaler i nybyggnaderna. I änden av Kvarnfärdsvägen byggs en vanlig vändplats på en bostadsgata och därifrån anläggs en gång- och cykelförbindelse till parkstråket i nordsydlig riktning i detaljplaneområdet.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) tog det upp i sitt utlåtande att man ska se till att arbetena inte medför störningar för kollektivtrafiken. Vattentjänsterna vid samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) påpekar att ett nytt avlopp ska dras till tomten 45137/3, och detta ska anges i detaljplanebeskrivningen och bilagan tillsammans med en kostnads kalkyl. Bestämmelsen om en ledningsgränd ska kompletteras med att fasta konstruktioner, marksnitt eller utfyllnader inte är tillåtna på ledningsgränden. Bostadsproduktionsbyrån påminner om att infarten till parkeringsplatsen på tomten 45136/4 vid grönområdet verkar krokig. Dessutom ska de små affärslokalerna på ca 60 m² vy befrias från bilplatskravet genom en bestämmelse. Den stora affärslokalen på 640 m² vy konstateras sannolikt orsaka tryck på att höja hyran jämfört med nuvarande hyra, vilket misstänks äventyra byggandet av bostäderna eftersom affärslokalen ligger i ett flervåningshus. Direktionen för stadsmuseet konstaterar att kompletteringsbyggandet i Kvarnbäcken ska utgå från 1960-talets särdrag för det bebyggda området och komplettering av dessa, och upplever därför avvikelser från koordinaterna för de nuvarande byggnaderna som främmande. Tillbyggandet vid Lättan anses dessutom komma för nära en gångförbindelse som utgör en del av kompositionen med gröna axlar i området i den ursprungliga detaljplanen från 1960-talet som ska var utgångspunkten för planläggningen.

Utlåtandena beaktades så att detaljplanebeskrivningen med anledning av utlåtandet från samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) kompletterades i fråga om vattenförsörjningen, och en kostnads kalkyl för tillbyggandet av nätet för vattenförsörjning och en uppdaterad karta över nätet för vattenförsörjning, som byggarbetena på tomten 3 i kvarteret 45137 förutsätter, fogades till detaljplanebeskrivningen. Bestämmelsen om en ledningsgränd kompletterades med att fasta konstruktioner, marksnitt eller utfyllnader inte är tillåtna på ledningsgränden. Med anledning av bostadsproduktionsbyråns utlåtande kompletterades detaljplanebestämmelsen om lokaler på 60 m² vy enligt följande: Skyddsrum behöver inte byggas för lokalerna. Utöver den i detaljplanen angivna byggnadsytan får trapphusen utbyggas så att de kan förses med hissar. Utbyggnaden av trapphuset får sträcka sig till högst 3 meters avstånd från byggnadsytan.

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna, skrivelsen och utlåtandena i sammandrag och genmälena till dessa mer i detalj.



Dessutom har en ändring som inte berodde på anmärkningarna eller utlåtandena gjorts i detaljplanen: I bestämmelsen om dagvattenhantering har hänvisningen till stadens dagvattenstrategi strukits eftersom strategin bara tillämpas tills vidare.

Till slut

Förslaget gäller område i stadens fastighetsregister.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens enhälliga justerade förslag.

Fastighetskontoret kommer att genomföra de ändringar som detaljplaneändringen medför i de nuvarande arrendeavtalen för tomterna 45137/1 och 45136/1. Samtidigt kommer arrendetagarna att få ersättning för kompletteringsbyggande i enlighet med de gällande principerna godkända av stadsfullmäktige. Förslag om reservering av de nya flervåningshustomterna utarbetas senare efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bostads Ab Kvarnhyddans styrelse (Nåldammsvägen 10, 00920 Helsingfors) har meddelat sin vilja att bli informerad om den fortsatta behandlingen av ärendet.

Sändaren av skrivelsen (Ki1) har på Asunto Oy Sihtikuja 2:s och Asunto Oy Rihlakuja 1:s vägnar frågat om de privata fastighetsägarna i västra Kvarnbäcken i fortsättningen kommer att bli hörda som intressenter, vilket har tolkats som en anhållan om att bli informerade om den fortsatta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12328 kartta, päivätty 27.1.2015, muutettu 27.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12328 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 10.2.2015, 24.2.2015 ja 27.10.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio
- 7 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 1, lähtötietoja, 10.11.2015



09.12.2015

Kaj/5

- 8 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 2, suunnitteluperiaatteet, 10.11.2015

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
2 Ilmakuva

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto
Jatkokäsittelystä tiedon pyytäneet

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 7
Bilaga 8

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

För kännedom

Asuntotuotantotoimisto
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Opetusvirasto
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto



09.12.2015

Kaj/5

Varhaiskasvatusvirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Helsingin kaupungin asunnot Oy

Beslutshistoria

Stadsfullmäktige 02.12.2015 § 335

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 23.11.2015 § 1120

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45136 tontin 1 ja korttelin 45137 sekä liikenne-, katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 27.1.2015 päivätyn ja 27.10.2015 muutetun piirustuksen nro 12328 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2015 § 308

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



09.12.2015

Kaj/5

Ksv 1821_4, Myllymatkantie 6, Myllypurontie 22

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.1.2015 päivätyn ja 27.10.2015 muutetun 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45136 tontin 1, korttelin 45137 sekä liikenne-, puisto- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12328 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

24.02.2015 Ehdotuksen mukaan

10.02.2015 Pöydälle

27.01.2015 Pöydälle

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

Nimistötoimikunta 16.09.2015 § 26

HEL 2013-016412 T 10 03 03



Nimistötoimikunta keskusteli Myllypurossa sijaitsevan, Orpaanportaan läntisenä päätepisteenä sijaitsevan nimettömän aukion nimeämisestä. Nimistötoimikunta käsitteli asiaa edellisen kerran 13.5.2009 ja esitti aukiolle silloin nimeä Orpaanportaanaukio–Lättanplatsen.

Asemakaavoituksen muistutusvaiheessa tulleen asukaspalautteen perusteella asia otettiin uuteen käsittelyyn. Muistutuksessa on ehdotettu tälle nimettömälle kohteelle nimeä Orpaanpiha. Nimistötoimikunta ei kuitenkaan pidä ehdotettu nimeä mahdollisena, sillä sananosalla *orvas:orpaan ei yksinään liene merkitystä. Asiallisempi tapa on johtaa uusi nimi koko nimestä Orpaanporras. Orpaanporras on tukki, johon myllynkiveä pyörittävä pysty akseli tukeutuu ja jolla nostetaan ja lasketaan myllynkiveä.

Nimistötoimikunta esittää aukiolle nimeä

Orpaanportaanpiha–Lättgården (aukio)

Perustelu: Liitynnäinen, Orpaanportaan mukaan.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 21.05.2015 § 51

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antoi seuraavan lausunnon asemakaavan muutosehdotuksesta Myllypurossa, osoitteessa Myllypurontie 22 ja Myllymatkantie 6.

Asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteena on mahdollistaa lisärakentamista Myllypurontie 22 ja Myllymatkantie 6 tonteilla. Tontteja laajennetaan hieman etelä- ja pohjoisreunastaan nykyisille puistoalueille ja länsireunastaan nykyiselle katu- ja puistoalueelle. Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 15 100 k-m² ja katutasen liike- ja palvelutilaa 640 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus perustuu täydennysrakentamisajatukselle, jossa Orpaanportaan varteen sijoitetaan viisi pistetaloa, joiden kerroskorkeus vaihtelee 6-8 kerroksen välillä. Myllypurontien varteen sijoitetaan kaksi viisikerroksista lamellitaloa. Lisäksi kortteliin 45136 on sijoitettu uusi, viisikerroksinen lamellitalo. Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut Myllypuron täydennysrakentamisen mahdollisuuksista selvityksen (Ksv 2003, arkk.yo Emma Valtonen), mutta tämä asemakaavamu-



utos perustuu tarkempaan viitesuunnitelmaan, joka on arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen laatima (11.4.2014).

Myllypuron asemakaavan suunnittelija oli arkkitehti Pentti Ahola. Vuonna 1962 vahvistetun asemakaavan perusajatuksena oli kokoojakatu, joka sijoitettiin kehämäisesti asuinkerrostaloalueen ulkopuolelle ja suuret korttelit, joiden rakennukset sijoitettiin järjestelmällisesti riveihin tai neliömäisesti toisiaan kohti joko pohjois-eteläsuunnassa tai itä-länsisuunnassa. Ideana oli pääjalankulkuväylien ja rakennusten suorakulmainen koordinaatisto sekä auto- ja jalankulkuliikenteen erottaminen toisistaan. Jalankulkijoille muodostettiin pääväyliksi kaksi toisiaan vastaan kohtisuoraan kulkevaa akselia: Orpaanporras (itä-länsi) ja Myllynsiipi (pohjoinen-etelä). Kaava-alueen viisi olemassa olevaa asuinkerrostaloa ovat Esko Hyvärisen, Kai Blomstedtin ja B. Stenbäckin suunnittelemat. Lamellitalojen kerrosluvut vaihtelevat neljästä kahdeksaan. Lisäksi kaava-alueella sijaitsee liikerakennus, jossa toimii päivittäistavarakauppa ja Mannerheimin Lastensuojeluliitto. Talot ovat Heka-Myllypuron vuokrataloja.

Asemakaavan muutoksen mukaan täydennysrakentamista sijoitetaan erityisesti Orpaanportaan varteen, johon esitetään viisi pistetalojen rakennusala. Läntisin talo on 8-kerroksinen ja kaksi seuraavaa ovat 7-kerroksisia, loput kaksi ovat 6-kerroksisia. Orpaanporras on valittu yhdeksi rakennusviraston arvoympäristöt -kohteista, koska se on asemakaavahistoriallisesti merkittävä 1960-luvun lähiöideologiaa ilmentävä jalankulkuakseli. Metsän keskelle sijoitettu ristinmuotoinen akselisommitelma on osa alueen viheraluerakennetta. Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että täydennysrakentaminen sijoittuu liian lähelle jalankulkuväylää, sillä Orpaanportaan suunnitteluideana on ollut väylän molemmin puolin jäävät, väljät puistovyöhykkeet. Uudet pistetalot eivät huomioi tätä, vaan rakennusalat on sijoitettu lähes kiinni jalankulkuväylään. Rakennusten sijoittelu on siten alkuperäisen suunnitteluperiaatteen vastainen ja huonontaa nykytilannetta, kun puistomainen alue otetaan asumisen käyttöön ja yksityistetään.

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa, ettei se vastusta Myllypuron alueen täydennysrakentamista. Se näkee kuitenkin vieraana alueen ominaisluonteen säilymiselle sen kehittämisen tonttikohtaisten kaavojen kautta ja alkuperäisten piirteiden muuttamisen, jolloin alueen alkuperäinen kokonaissuunnitelmaan perustuva, rakennusten ja kulkuväylien suorakulmainen koordinaatisto ja suurten korttelipihojen luonnonmukaisen ympäristön teema hämärtyy.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että Myllypuron täydennysrakentamisen lähtökohtana tulee olla 1960-luvulla rakennetun alueen ominaispiirteet ja niiden täydentäminen.



09.12.2015

Kaj/5

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 19.5.2015

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Kiinteistövirasto toteaa, että kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueen.

Alueella sijaitsevat asuintontit 45137/1 ja 45136/1 on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla Helsingin kaupungin asunnot oy:lle.

Muutoksessa nykyisistä asuinkerrostalotonteista sekä puistoalueen osista muodostetaan kaksi uutta tonttia lisärakentamista varten (tontit 45136/4 ja 45137/3). Tonteille on merkitty uutta asuinrakennusoikeutta yhteensä 15 100 k-m² ja katutason liike- ja palvelutilaa 640 k-m².

Kiinteistövirasto tekee tonttien 45137/1 ja 45136/1 nykyisiin vuokrasopimukseen asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset. Samalla vuokralaisille tullaan maksamaan täydennysrakentamiskorvausta voimassa olevien kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Uusien asuinkerrostalotonttien varausesitykset tehdään myöhemmin kaavan saatua lainvoiman.

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 06.05.2015 § 212

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:



Asemakaavan muutos mahdollistaa lisärakentamisen Myllypurontie 22 ja Myllymatkantie 6 tonteilla.

Tontteja laajennetaan hieman etelä- ja pohjoisreunastaan puistoalueelle ja länsireunastaan katu- ja puistoalueelle. Myllymatkanti-
en eteläpäässä oleva yleinen pysäköintialue liitetään tonttiin. Ajoyhtey-
det uusille tonteille ovat Myllypurontieltä ja Myllymatkantieltä.

Myllymatkantien päähän rakennetaan tavallinen asuntokadun kääntö-
paikka, josta rakennetaan jalankulku- ja pyörätieyhteys kaava-alueella
kulkevalle pohjois-eteläsuuntaiselle puistoraitille.

Nykyiset kävely- ja polkupyöräraitit kaava-alueella säilytetään. Kävely-
ja pyöräilyraiteista Orpaanporras on nostettu esille rakennusviraston ar-
voympäristöinventoinnissa 1960-luvun lähiöideologiaa ilmentävänä ja-
lankulkuakselinä. Asemakaavan muutoksen myötä Orpaanportaan län-
sipäässä oleva aukio jäsenellään uudelleen ja rajataan uudisraken-
nusten liike- ja palvelutiloilla.

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu rakennusvirastolle
kustannuksia arviolta seuraavasti: katualueet 120 000 euroa ja aukio
100 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Myllypuron asemakaavan muutok-
sen nro 12328 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

Asuntotuotantotoimisto 24.4.2015

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Täydennysrakentaminen kaava-alueella on tehty uusin rakennusmas-
soin, ei nykyisiä korottamalla. Tämä helpottaa täydennysrakentamisen
toteutumismahdollisuuksia, kun uusi rakentaminen ei ole sidoksissa
nykyisten rakennusten peruskorjausten aikatauluihin.

ATT pitää hyvänä, että kaavamuutoksessa on edelleen pysäköintiä
myös maantasossa nykyiseen tapaan. Rakenteellinen pysäköinti vapa-



uttaa maapinta-alaa muuhun käyttöön, mutta samalla on tehtävä pitkä-aikaisia investointeja pysäköintiin. Kustannusten kohdistaminen uusille ja olemassa oleville yhtiöille tulee tällöin ratkaistavaksi.

Myllymatkantie 6 kohdalla uusi pysäköintilaitos sijoittuu lähelle rakennusta, jossa tulevan peruskorjauksen yhteydessä porrashuoneet laajenevat rungon ulkopuolelle pysäköintilaitoksen suuntaan. Nykyisten rakennusten rakennusala on merkitty tarkasti, jolloin uudet porrashuone-laajennukset tulevaisuudessa peruskorjauksissa ulottuvat kaavan osoittaman rakennusalueen rajan ulkopuolelle.

Tontilla 45136/4 olevalle viheralueen viereiselle pysäköintialueelle ajo vaikuttaa hivenen mutkikkaalta, kun sen sijainti on etäällä tontille ajosta Myllymatkantien päästä.

Kaava-alueelle on ilmoitettu salliva liiketilamääräys, joka ei velvoita liiketilan rakentamiseen. Tätä voi pitää positiivisena mahdollisuutena, kun liiketilaa voidaan toteuttaa, mikäli sellaiselle on kysyntää. Kaavan mukaan asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa erinäisiä asumista palvelevia tiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa auto-paikkoja eikä väestönsuojia. Liiketiloja ei ole tässä määräysten tilaluettelossa mainittu, mutta asia on kaavaselostuksessa. Selvyyden vuoksi liiketilojen vapautus voisi sisältyä myös määräyksiin.

Suuri 640 k-m² kokoinen liiketila on mitoitettu nykyisiä toimijoita silmälläpitäen ja se on kaavan mukaan rakennettava. Liiketila sijoittuu asuinkerrostalon yhteyteen ja ulottune osittain sen rungon alle. Todennäköisesti uuden liiketilan vuokralla on paineita muodostua korkeammaksi kuin nykyisen tilan. Mikäli uuteen liiketilaan ei saada jo varhaisessa vaiheessa sitoutuneita vuokralaisia, se voi kerrostaloon kytkettynä vaarantaa asuntojen toteuttamisen.

10.11.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi

Ympäristölautakunta 14.04.2015 § 155

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä



09.12.2015

Kaj/5

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 14.04.2015 § 55

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Myllypuron (45.ko) Myllymatkantie 6 ja Myllypurontie 22 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12328.

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Rakennusvirasto 7.11.2014

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta katuosoiteissa Myllymatkantie 6 ja Myllypurontie 22. Asemakaavan muutos koskee Myllypuron asuinkerrostalotontteja 45137/1 ja 45136/1, sekä viher- ja katualueita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty aluerajauksen laajennuttua.

Alueelle on suunnitteilla lisärakentamista. Tavoitteena on, että tontille sijoitetaan opiskelija- ja perheasuntoja sekä liike- ja palvelutilaa. Myös muuta lisärakentamista tutkitaan.

Rakennusvirasto pyytää kiinnittämään erityistä huomiota tonttien pysäköintiratkaisuihin. Kadunvarsipysäköinti on ainoastaan täydentävä ratkaisu.



Rakennusvirasto esittää, että uusi rakennuskanta sijoitetaan mahdollisimman kauas Orpaanportaasta. On tärkeää, että arvoympäristökohteeksi luokitellun Orpaanportaan ominaispiirteet säilyvät myös täydennysrakentamisen myötä.

Jatkosuunnittelussa on huomioitava, että tähän kaava-alueeseen rautuvasta koira-aitauksesta saattaa aiheutua melu- ja muita haittoja.

Rakennusvirasto toivoo, että yhteistyötä yleisten alueiden kaavoituksen osalta tehdään mahdollisimman varhaisessa vaiheessa tässä hankkeessa.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavayhteistyössä ovat lisätietojen antajat.

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

Sosiaali- ja terveystyövirasto 7.2.2014

HEL 2013-016412 T 10 03 03

Esitetty lisärakentaminen ei tuota haittaa viereisellä tontilla sijaitsevan Myllypuron monipuolisen palvelukeskuksen toiminnalle osoitteessa Myllymatkantie 4.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida:

- alue ja sen kevyenliikenteen reitit tulee toteuttaa esteettöminä ja nykyisiä toimivia yhteyksiä ei saa sulkea.

Alueen liikennesuunnittelussa tulee huomioida:

- monipuolisen palvelukeskuksen toiminta tuo alueelle ympärivuorokautista liikennettä, kuten henkilökunnan autot, asiakkaiden saattoliikenne, huoltoliikenne sekä ambulanssiliikenne ja vainajakuljetukset.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Juha Lempinen, arkkitehti, puhelin: 310 24504



09.12.2015

Kaj/5

juha.lempinen(a)hel.fi