



11.05.2016

Kaj/14

## § 131

### Detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 45127 i Botby (nr 12367, Kvarnbäcken, Väderkvarnsvägen 3)

HEL 2013-015663 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 45127 i 45 stadsdelen (Botby, Kvarnbäcken) enligt ritning nr 12367, daterad 8.12.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

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

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

##### Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Beslutsförslag

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



11.05.2016

Kaj/14

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen (planlösningen) gör det möjligt att kompletteringsbygga och uppföra ett flervåningshus med våningstalet 6 + vindsvåning på tomten 45127/2. Den nya våningsytan uppgår till 4 800 m<sup>2</sup>. Alla de bilplatser som tillbyggandet förutsätter kan förläggas till gården på den nya normativa tomten och i garagen i det nya bostadshusets bottenvåning. De nuvarande bilplatserna för bostadsaktiebolaget As Oy Tuulimyllyntie 3 kan förläggas till den nuvarande parkeringsplatsen genom relativt små omorganiseringar.

## Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar. Detaljplaneändringen bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppnås.

Den utarbetade detaljpanelösningen stämmer överens med förslaget till ny generalplan.

## Utgångspunkter för området och nuläge

Tomten ligger i Kvarnbäckens flervåningshusområde som planlades och byggdes på 1960-talet. På tomten finns två flervåningshus i åtta våningar som blev färdiga år 1965. Det finns en parkeringsplats på den i detaljplaneändringen angivna nybyggnadens plats. Tomten är i stadens ägo och har utarrenderats genom ett långfristigt avtal.

I den gällande detaljplanen utgör tomten kvartersområde för flervåningshus. Byggrätten omfattar på basis av byggnadsytorna sammanlagt 9 520 m<sup>2</sup> vy, varav 9 404 m<sup>2</sup> vy har utnyttjats. Det nuvarande tomtexploateringsstalet (e) är 0,66.

## Detaljplanens motiveringar, effekter och kostnader

I sydöstra kanten av den nuvarande tomten bildas en ny normativ tomt för ett flervåningshus. Byggnadens maximivåningstal är 6. Ovanför den översta våningen får en på alla sidor indragen vindsvåning byggas för invånarnas gemensamma lokaler och för husteknik. Byggrätten omfattar bostadsyta på sammanlagt 14 170 m<sup>2</sup> vy, varav 4 800 m<sup>2</sup> vy utgör ny våningsyta för tillbyggande. Tomtexploateringsstalet för den nya tomten är 1,54 och tomtexploateringsstalet för den nuvarande tomten blir 0,76 efter ändringen.

Alla de bilplatser som tillbyggandet förutsätter kan förläggas till gården på den nya normativa tomten och i garagen i det nya bostadshusets



11.05.2016

Kaj/14

bottenvåning. De nuvarande bilplatserna för bostadsaktiebolaget As Oy Tuulimylyntie 3 kan förläggas till den nuvarande parkeringsplatsen genom relativt små omorganiseringar.

Att detaljplanen genomförs medför inga kostnader för staden i fråga om byggande av infrastruktur.

#### Växelvekan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan anges de under beredningen inkomna ställningstagandena, åsikterna, anmärkningarna och utlåtandena i sammandrag och genmälena till dessa.

#### Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Stadsplaneringsnämnden framställde 8.12.2015 att förslaget till detaljplan ska godkännas och förslaget hölls därefter offentligt framlagt 15.1–15.2.2016.

#### Anmärkningar

Två anmärkningar gjordes mot förslaget till detaljplan. Anmärkningarna gällde bl.a. ersättningen för kompletteringsbyggande, minskningen av rekreationsområden och frågor som inte hänför sig till detaljplaneförslagets planinnehåll utan tidigare planeringsfaser.

#### Utlåtanden

Följande myndigheter gav utlåtande om förslaget:

- Helen Elnät Ab
- Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- fastighetsnämnden
- räddningsnämnden
- nämnden för allmänna arbeten
- miljöcentralen

I utlåtandena ingår inga invändningar mot förslaget till detaljplan. Helen Ab har meddelat att bolaget inte har någonting att yttra i saken. Utlåtande begärdes hos barnomsorgsverket och byggnadstillsynsverket men sådana har inte fåtts. Dessa förvaltningar har i en tidigare planeringsfas meddelat att de inte har någonting att påpeka eller yttra.

Behandlingen av nämndernas utlåtanden omfattade inga omröstningar.

#### Åtgärder efter det offentliga framläggandet

Genmälena till anmärkningarna anges i rapporten om växelverkan.



11.05.2016

Kaj/14

Anmärkningarna och utlåtandena har inte gett anledning till att ändra förslaget till detaljplaneändring. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om planerings- och behandlingsfaserna.

Stadsplaneringsnämnden har i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen framfört kommunens motiverade ställningstagande, som består av nämndens framställning med motiveringar och rapporten om växelverkan, till anmärkningarna ovan.

Utlåtandena och rapporten om växelverkan utgör bilagor.

#### Utförligare motiveringar

Motiveringarna till detaljpanelösningen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

#### Till slut

Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringsnämndens justerade framställning. Framställningen godkändes enhälligt.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer de ändringar som beror på detaljplaneändringen att göras i det nuvarande arrendeavtalet för arrendetagaren av tomten 45127/2. Samtidigt kommer arrendetagaren att få ersättning för kompletteringsbyggande i enlighet med de gällande principerna godkända 8.6.2005 av stadsfullmäktige.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

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

#### Bilagematerial

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



11.05.2016

Kaj/14

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

## Utdrag

### Utdrag

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

### Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.04.2016 § 387

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

### 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



11.05.2016

Kaj/14

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.04.2016 § 123

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Ksv 1821\_5, Tuulimyllyntie 3

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyihin muistutuksiin.

08.12.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

mikko.naveri(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 16.02.2016 § 24

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12367:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen nro 12367.

**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



11.05.2016

Kaj/14

Pelastustoiminnan edellytykset on riittävällä tavalla huomioitu kaavassa.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 16.02.2016 § 72

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

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

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

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

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 11.02.2016 § 55

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Kiinteistökartta 105/679 503, Tuulimylyntie 3

Lausunto

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

**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



11.05.2016

Kaj/14

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

Muutosehdotus mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen, kun osasta tonttia on muodostettu uusi kaavatontti 45127/4 asuinkerrostaloa varten. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 800 k-m<sup>2</sup>.

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

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 02.02.2016 § 43

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 28.8.2015

HEL 2013-015663 T 10 03 03





11.05.2016

Kaj/14

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

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

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Rakennusviraston yhteyshenkilöt kaavayhteistyössä ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838

nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

silja.hurskainen(a)hel.fi