



10.11.2015

Akp/3

§ 334

Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

HEL 2015-006239 T 10 03 03

Ksv 1781_2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä esityslistan liitteen 3 mukaiset 10.11.2015 päivätyt Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet tulevien asemakaavamuutosten pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportin (liite 4) mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin ja lausuntoihin.

Tiivistelmä

Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet, osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita nykyisten tonttien ulkopuolelta ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoitusten muutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet



ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Esittelijän perustelut

Suunnittelualue kattaa 1960-luvulla rakennetun kerrostaloalueen, Myllypuron keskuksen toimitila-alueineen sekä Myllypurontien ja sen ulkokehällä sijaitsevat nykyiset viheralueet. Suunnittelualueella on tällä hetkellä noin 330 000 k-m² rakentamista ja noin 7 200 asukasta.

Tavoitteena on mahdollistaa merkittävä alueen rakentamisen ja asukasmäärän lisäys. Valmisteilla olevan yleiskaavakartan tehokkuustavoitteita sisältävien merkintöjen perusteella suunnittelualueella täydennysrakentamisen vähimmäistavoitteena pitkällä aikavälillä voidaan pitää 100 000 k-m² uusia asuntoja ja noin 2 500 uutta asukasta.

Valtaosa Myllypuron kerrostaloalueen tonteista on yksityisten taloyhtiöiden hallussa. Niinpä täydennysrakentamiseen tähtäävien kaavamuutoshankkeiden käynnistäminen kerrostaloalueella on pitkälti alueen taloyhtiöiden aloitteellisuuden varassa. Useammasta tontista koostuvat ryhmähankkeet ovat toivottavia. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen nykyinen maisemallinen luonne ja arvot mm. siten, että alueelle tyypillisiä, tonttien rajat ylittäviä avoimia ja puistomaisia näkymiä säilyy täydentämisen jälkeenkin. Mahdolliset rakennussuojelulliset kysymykset punnitaan ja ratkaistaan tapauskohtaisesti.

Kerrostaloalueen täydennysrakentamisen lisäksi tavoitteena on Myllypurontien urbanisointi eli tien muuttaminen kaupunkimaiseksi kaduksi, jota reunustaa suojaviheralueiden ja puistokaistaleiden sijasta rakentaminen molemmin puolin katua. Suunnitteluperiaatteissa on osoitettu Myllypurontien varsille mahdollisesti rakentamista varten kehitettäviä vyöhykkeitä. Myllypurontien urbanisointitavoitteeseen liittyy myös metroradan ja -aseman alue. Rakennussuunnitteluvaiheessa olevaa Metropolian kampushanketta lukuunottamatta metrokuilun päälle ei ole saatu käynnistettyä nykyisen kaavan mukaisia toimitilahankkeita. Tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia parantaa haastavista olosuhteista kärsivän alueen rakentamisen edellytyksiä sijoittamalla alueelle toimitilojen lisäksi asuntoja.

Pysäköinnin ratkaiseminen on tyypillisesti merkittävä haaste täydennysrakentamisen hankkeissa. Tonttikohtaiset, kussakin hankkeessa räätälöivät ratkaisut todennäköisesti muodostavat jatkossakin perustan alueen pysäköinnin tarpeiden täyttämiseksi. Suunnitteluperiaatteissa on lisäksi osoitettu alueita, joille tutkitaan keskitetyn pysäköinnin laitoksia täydennysrakentamisen edellytyksiä



edistävän, alueellisen pysäköinnin tarpeisiin. Katualueilla tapahtuvan pysäköinnin tehostamista tutkitaan. Pysäköinnin laskentaohjeiden muutoksissa ja asukaspysäköintitunnuksien käyttöönotossa edetään pysäköintipolitiikassa päätettävien periaatteiden mukaisesti.

Suunnitteluperiaatteet koostuvat kahdesta erillisestä dokumentista: lähtötiedoista (liite 2) sekä varsinaisista suunnitteluperiaatteista (liite 3). Lähtötiedoissa on nykytilanteen kuvauksen lisäksi käyty läpi alueen kaavoituksellista historiaa ja pohdittu Myllypuron kaltaisen, aikansa modernististen suunnitteluoppien mukaan rakennetun lähiön täydennysrakentamisen suunnitteluun liittyviä haasteita.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Suunnitteluperiaatteiden vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (päiväty 27.7.2015).

Suunnitteluperiaatteiden luonnos on ollut nähtävänä 11.8.–31.8.2015 kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja asukastalo Myllärissä sekä viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 19.8.2015.

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, sosiaali- ja terveysviraston, Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY), Helsingin Energia Oy:n, Helsingin liikennelaitos -liikelaituksen (HKL) sekä Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Liitteenä olevissa vuorovaikutusraporteissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja sekä niiden vastineet.

Esitetyt mielipiteet

Suunnitteluperiaatteiden valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui kirjeitse 15 mielipidettä. Määrällisesti eniten palautetta on esitetty vyöhykkeen M1 eli Myllypurontien ja pientaloalueen välisen alueen muutoksesta. Valtaosassa mielipiteitä vyöhykkeen rakentamista vastustetaan. Myös vyöhykkeen M3 eli Myllypurontien ja kerrostaloalueen välisen vyöhykkeen muutos rakentamisen alueeksi on saanut osakseen useampia vastustavia mielipiteitä tai mielipiteissä vastustetaan yleisesti tavoitetta Myllypurontien urbanisoinnista.



10.11.2015

Akp/3

Muutamassa mielipiteessä toivottiin alueen yleisilmeen ja alkuperäisyyden säilyttämistä tai katsottiin, että Myllypuroa ei tulisi pilata ahtaudella. Lisäksi esitettiin lukuisia yksityiskohtaisempia mielipiteitä.

Mielipidekirjeet ovat liitteenä.

Liitteenä olevissa vuorovaikutusraporteissa esitetään vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin.

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 1, lähtötietoja, 10.11.2015
- 3 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 2, suunnitteluperiaatteet, 10.11.2015
- 4 Vuorovaikutusraportti 10.11.2015 liitteineen
- 5 Mielipidekirjeen lähettäjät -luettelo
- 6 Mielipidekirjeet
- 7 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Liite 3
Liite 4
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.9.2015

HEL 2015-006239 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 27.7.2015



Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden luonnoksen (päiväty 23.6.2015). Suunnitteluperiaatteet määrittelevät Myllypuron alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet, osoittavat potentiaalisia uuden maankäytön alueita nykyisten tonttien ulkopuolelta ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoituksen muutoksia. Suunnitteluratkaisut tarkentuvat asemakaava- ja liikennesuunnittelussa. Täydennysrakentaminen on yksi tärkeistä teemoista Helsingin valmisteilla olevassa yleiskaavassa. Myllypuro sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien äärellä ja on siten kaupungin strategian mukaan hyvä paikka täydennysrakentamiselle.

Myllypuron asemakaavan laati arkkitehti Pentti Ahola 1960-luvun alussa, ja alue rakennettiin nopeasti kaavoittamisen jälkeen. Alueen rakennuskanta on suurelta osin 1960-luvun puolivälistä, ja alueen ilme on yhtenäinen. Kerrostaloalueen keskimääräinen tonttitehokkuus on hieman alle $e=0,7$. Myllypuroon 2000-luvulla rakennettu ostoskeskuksen alue on rakennettu tehokkaammin ja tonttitehokkuus on keskimäärin yli $e=1,3$. Yleiskaavan luonnoksessa (2014) Myllypuron kerrostaloalue on määritelty asuntovaltaiseksi alueeksi A2 ja pientaloalue asuntovaltaiseksi alueeksi A4. Korttelitehokkuus on A2-alueella pääasiassa yli $e=1,0$ ja A4-alueella pääasiassa yli $e=0,4$. Suunnitteluperiaatteiden mukaan määrällisenä tavoitteena on lisätä kerrostaloalueelle 100 000 kerrosneliometriä uusia asuntoja. Lisäksi kaupunkirakennetta halutaan tiivistää metroaseman alueella ja Myllypurontien kaaren ulkolaidalla. Suunnitteluperiaatteet sisältävät myös periaatteen Myllypurontien urbanisoinnista. Tavoitteena on muuttaa esikaupunkimainen katu kantakaupunkimaisemmaksi kaduksi, jota reunustaa suojaviheralueita muistuttavien puistokaistaleiden sijaan puurivit ja rakentaminen molemmin puolin katua.

Suunnitteluperiaatteiden mukaan tavoitteena on alueen merkittävä täydennysrakentaminen kerrostaloalueen sisällä ja siten asukasmäärän runsas kasvattaminen. Alueen kaavoittamiseen ryhdytään kiinteistöjen haltijoiden tekemien hakemusten perusteella. Asemakaavamuutoksissa tavoitteena on tehokas maankäyttö (tonttitehokkuus $e=1,0$ tai enemmän). Täydennysrakentaminen voi tapahtua myös nykyisiä rakennuksia korottamalla ja osittaisen tai koko kiinteistön kattavan purkamisen kautta, mutta kuitenkin niin, että jokainen hanke ja mahdolliset rakennussuojeluasiat harkitaan tapauskohtaisesti. Täydennysrakentamisen myötä alue väistämättä muuttuu ja tiivistyy, mutta suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen nykyinen maisemallinen luonne ja arvot. Uudisrakennukset pyritään pääsääntöisesti suunnittelemaan alueen olevan rakennuskannan mukaisesti nykyiseen suorakulmaiseen koordinaatistoon sovitettuina.



Suunnitteluperiaatteiden mukana on kuvaliite täydennysrakentamisen teoreettisista esimerkeistä.

Kaupunginmuseo tarkastelee suunnitteluperiaatteita perustehtävänsä mukaan kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Pääosin 1960-luvulla valmistunut Myllypuro rakennettiin aikansa suunnitteluihanteiden mukaan avoimeksi ja nykypäivän mittapuun mukaan suhteellisen väljäksi lähiöksi. Alue edusti aikansa ihanteita avoimien kortteleiden ja korkeiden talojen sekä luonnonläheisyyden osalta. Lähiön täydennysrakentaminen ei ollut alkuperäisen väljyyden taka-ajatuksena. Suunnitteluperiaatteissa tämä ongelma on tiedostettu. Nyt laaditut suunnitteluperiaatteet jättävät kuitenkin avoimeksi asiaksi sen, kuinka tulevia täydennysrakentamishankkeita arvioidaan kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Jokainen hanke tullaan arvioimaan erikseen, mutta tavoitteellinen tonttitehokkuuden kasvattaminen tulee väistämättä muuttamaan 1960-luvulla valmistuneen lähiön alkuperäisiä ominaispiirteitä. Etenkin alueen alkuperäisen väljyyden ja viheralueiden väheneminen ovat seikkoja, joihin suunnitteluperiaatteissa ei ole annettu selkeää vastausta.

Myllypuron alueesta on laadittu rakennusinventointi vuonna 1998 (Ksv). Inventoinnissa rakennuksia ei ole kokonaisuutena arvioitu. Museo katsoo, että täydennysrakentamista tulisi aina arvioida kokonaisuuden kannalta, vaikka hankkeet toteutuvat todennäköisesti taloyhtiökohtaisesti tai pienissä osissa. Tilanne ei ole kaikilla tonteilla yhtä suotuisa täydennysrakentamiselle ja eräät asuinkorttelit, kuten esimerkiksi As Oy Neulapadontie 8-10, jossa korttelin talot ovat arkkitehti Hilding Ekelundin suunnittelemat, on valmis kokonaisuus, jonka täydennysrakentaminen kulttuuriympäristön arvoja huonontamatta on epätodennäköistä.

Kaupunginmuseo katsoo, että Myllypuron 1960-luvulla valmistuneen kokonaisuuden parhaimpien puolien vaalimisen kannalta olisi hyvä etsiä täydennysrakentamisen paikkoja koko alue huomioiden, eikä jättää tehtävää taloyhtiöille.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 28.8.2015

HEL 2015-006239 T 10 03 03



10.11.2015

Akp/3

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteista 31.8.2015 mennessä.

Suunnittelualue kattaa 1960-luvulla rakennetun kerrostaloalueen, Myllypuron keskuksen toimitila-alueineen sekä Myllypurontien ja sen ulkokehällä sijaitsevat viheralueet.

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet, osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita nykyisten tonttien ulkopuolelta ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoitusten muutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Ne ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Rakennusvirasto pitää Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaateluonnoksen esittelymateriaalia selkeänä ja hyvänä pohjana jatkosuunnittelulle.

Suuri osa täydennysrakentamisesta on osoitettu tai ulottuu kaupungin yleisille viheralueille. Tästä syystä rakennusvirasto ehdottaa, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota viheralueiden suunnitteluun jo alkuvaiheessa sisältäen myös ekologiset näkökohdat ja hulevesien käsittelyn suunnittelun.

Täydennysrakentamisen tekee mahdolliseksi Myllypurolle tyypillinen metsäinen ja avara miljöo yhdessä pitkine puistomaisine näkymineen. Näiden metsäisten alueiden, pitkien ja avarioiden näkyminen ja toimivien puistojen säilyttäminen tai jopa vahvistaminen tulevassa tiivistyvässä Myllypurossa lisäävät kaupunginosan vetovoimaa. Rakennusvirastosta on hienoa, että nykyiset viraston tarjoamat palvelut ja toiminnot pysyvät ja säilyvät paikoillaan.

Rakennusvirasto esittää, että täydennysrakentamisen jatkosuunnittelussa tehdään erittäin tiivistä yhteistyötä virastojen välillä, sillä täydennysrakentamisella on suuria vaikutuksia yleisiin alueisiin.

Kaavayhteistyön yhteyshenkilöt 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

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 13.8.2015



HEL 2015-006239 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä kannanottoa Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteista. Suunnittelualue kattaa 1960-luvulla rakennetun kerrostaloalueen, keskuksen toimitila-alueineen sekä Myllypurontien ja sen ulkokehällä sijaitsevat viheralueet. Metroaseman seutu on palvelu-, liike ja toimitilapainotteista keskusta-alueita, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Suunnittelun tavoitteena on Myllypuron alueen täydennysrakentaminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen metroaseman alueella ja Myllypurontien kaaren ulkolaidalla.

Metrokuilun päällä ja aseman alueella on suunnitteilla tutkia mahdollisuuksia rakentaa asemakaavamuutoksen avulla. Suunnitteluperiaatteissa mainitaan myös, että voimassa olevan kaavan ratkaisun mukaisesti nykyinen metroasemarakennus puretaan ja metroaseman sisäänkäynnit ja sisätilat sijoittuvat uudisrakennusten pohjaan.

HKL kannattaa täydennysrakentamista Myllypuron alueelle joukkoliikenteen toimintaedellytykset huomioiden. Suunnittelualue tukeutuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varaan, mikä on hyvä huomioida alueen autopaikkamitoituksissa.

Kaupungin johtajiston kokouksessa 20.2.2013 kaupunginjohtaja palautti Myllypuron metroaseman peruskorjauksen hankesuunnitelman uudelleen HKL:n valmisteltavaksi. Hankkeen laajuutta ja lähtökohtia tuli tarkastella uudelleen siten, että aseman peruskorjauksen yhteydessä ei huomioida nykyisen asemakaavan mukaista täydennysrakentamisvarausta aseman päälle eikä nykyistä metron ratalinjausta muuteta. HKL päivitti näillä lähtötiedoilla Myllypuron metroaseman peruskorjauksen suunnitelmat ja hankkeen kustannusarvion.

HKL:n tilaama Myllypuron metroaseman peruskorjaus on nyt käynnissä ja urakka valmistuu kesällä 2016. Peruskorjauksen jälkeen metroaseman infrastruktuurin käyttöikä on useita vuosikymmeniä. Liikennelaitoksen kantana on, että HKL:n metroaseman kiinteistöihin, teknisiin tiloihin rata-alueella, hissi- ja liukuporrasyhteyksiin ei ole toivottavaa tehdä muutoksia. Peruskorjauksessa ei ole huomioitu metrolinjojen ääriäeristystä, eikä metroaseman päälle rakentamista.



10.11.2015

Akp/3

Myöskään kulkuyhteyksiä lippuhalleista ei ole huomioitu tilanteessa, jossa aseman kiinteistöjä liitetään muihin rakennuksiin. Jos HKL:n kiinteistöihin muutoksia päätetään tehdä, niin nämä seikat jäävät tulevan rakentajan ratkaistavaksi.

HKL:n kantana on myös, että metrolienteelle ei tule aiheutua toimintakatkoja mahdollisesta metroradan tai -aseman läheisyyteen rakennettavista kohteista. Metroliikennöinnistä aiheutuu melu- ja värinähaittoja mahdollisesti radan läheisyyteen rakennettaville kiinteistöille. Nämä haittatekijät tulee huomioida kaavoitusvaiheessa.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi