



8.12.2015

Akp/8

8

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Myllypuron (Tuulimylyntie 3) tontin 45127/2 asemakaavan muutokseksi (nro 12367) (a-asia)

HEL 2013-015663 T 10 03 03

Ksv 1821_5, Tuulimylyntie 3

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45127 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12367 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin 45127/2 täydennysrakentamisen asuinrakennusalueella, jonka kerroslukumäärä on 6 + ullakkokerros. Uuden asuinrakennusoikeuden määrä on 4 800 k-m². Kaikki lisärakentamisen edellyttämät autopaikat ovat sijoitettavissa uuden ohjeellisen tontin pihalle ja uuden asuintalon pohjakerroksen autotalleihin. Nykyiset Asunto Oy Tuulimylyntie 3 autopaikat on sijoitettavissa verrattain pienin uudelleenjärjestelyin nykyiselle parkkipaikalle.

Esittelijän perustelut

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



Asemakaavan muutos on tehty hakemuksen johdosta ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Rakennusoikeuden määrä on rakennusalojen perusteella laskettuna 9 520 k-m², josta on käytetty 9 404 k-m². Nykyinen tonttitehokkuus on $e = 0,66$.

Tontti on kaupungin omistuksessa ja pitkäaikaisvuokrattu.

Tontti sijaitsee 1960-luvulla kaavoitetulla ja rakennetulla Myllypuron kerrostaloalueella. Tontilla on kaksi vuonna 1965 valmistunutta 8-kerroksista asuinkerrostaloa. Kaavamuutoksen mukaisella uudisrakennuksen paikalla on pysäköintialue.

Nykyisen tontin kaakkoislaitaan muodostetaan uusi ohjeellinen tontti asuinkerrostaloa varten. Rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on 6. Ylimmän kerrostason yläpuolelle voi rakentaa kaikilta sivulta sisäänvedetyn ullakkokerroksen asukkaiden yhteistiloja ja talotekniikkaa varten. Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 14 170 k-m² asuinkerrosalaa, josta 4 800 k-m² on uutta kerrosalaa lisärakentamista varten. Uuden tontin tonttitehokkuuslukema on $e = 1,54$ ja nykyisen tontin tehokkuuslukema on muutoksen jälkeen $e = 0,76$.

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

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tonttia vuokraavan taloyhtiön hakemuksen johdosta.

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

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

Viranomaisyhteistyö

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



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

Viranomaisten kannanotot on otettu huomioon kaavaehdotusta valmistellessa.

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

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

Saapuneet mielipidekirjeet (6 kpl) ovat liitteenä.

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

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

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, rakennusvalvontaviraston ja varhaiskasvatusviraston sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



8.12.2015

Akp/8

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12367 kartta, päivätty 8.12.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12367 selostus, päivätty 8.12.2015
- 5 Viitesuunnitelma, 10.11.2015
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 8.12.2015 ja keskustelutilaisuuden 19.8.2015 muistio
- 8 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola