



§ 497

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Myllypadontie 3:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12784)

HEL 2021-005056 T 10 03 03

Hankenumero 1821_10

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 6.9.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12784 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45154 tonttia 2.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy Myllypadontie 3: 9 000 euroa

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Laura Hietakorpi ja yksikön päällikkö Anri Linden. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



13.09.2022

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 28753
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Marko Ahola, maisema-arkkitehti, puhelin: 31037868
marko.ahola(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12784 kartta, päivätty 6.9.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12784 selostus, päivätty 6.9.2022, päivitetty Kyl:n 13.9.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 21.3.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.3.2022, täydennetty 6.9.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Myllypadontie 3:n tonttia, joka sijaitsee Myllypuron kerrostaloalueen lounaisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että tontille, jossa nykyään sijaitsee yksi kolmikerroksinen lamellikerrostalo, voidaan rakentaa lisäksi kaksi uutta viisikerroksista pistetaloa.

Tavoitteena on edistää nykyisten tonttien täydennysrakentamista yleiskaava 2016:n mukaisesti. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty sovitamaan asuinrakentaminen Myllypuroon valmiiseen ympäristöön ja kunnallistekniikan äärelle niin, että uudet rakennukset sovitetaan huolella ympäristön rakennuksiin, kaupunkikuvaan ja maisemaan. Pihajärjestelyjä, puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä ja uudisrakennusten ulkoasua ohjataan kaavamääräyksin.

Nykyinen rakennusoikeus on 1607 k-m² ja uutta asuntokerrosalaa on 2843 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 60 henkeä. Tontin tehokkuus kasvaa nykyisestä e=0,21 tehokkuuteen e=0,57.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen asukasmäärä kasvaa ja asuntokanta monipuolistuu sekä katukuva Myllypadontielle, kaupunkikuva ja maisema muuttuvat. Myllypuron palvelujen väestöpohja kasvaa.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kahden asuinkerrostalon täydentäminen tontille. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat nykyisen rakennuksen molemmin puolin. Tavoitteena on sovittaa rakennukset ympäristöönsä, kaupunkikuvaan ja maisemaan, minkä takia niiden massoittelua ja sijaintia sekä piharatkaisuja on muokattu suunnittelun aikana. Rakennusten maksimikerroslukumäärä on rajoitettu viiteen kerrokseen, mikä noudattaa pääpiirteissään lähiympäristönsä rakennusten korkeutta. Piholla ohjataan kaavamääräyksin säilyttämään mahdollisimman suuri osa avokallioalueesta, puustosta ja muusta kasvillisuudesta.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että se edistää asuntotuotantoa ja edistää kunnianhimoista ilmastovastuuta, kun täydennysrakennetaan valmiin kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyteen. Myllypuron omaleimaisuutta vaalitaan rakentamalla alueelle sopivaa suoralinjaista ja kappalemaista täydennys-



rakentamista ja ohjaamalla mm. julkisivuratkaisuja kaavamääräyksin. Kaavan tavoitteet pohjautuvat Helsingin kaupunkistrategiaan 2021–2025, yleiskaava 2016:een ja Myllypuron kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteisiin. Kaavaratkaisun tavoitteena on toteuttaa Hiilineutraali Helsinki-2030-päämääriä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Myllypadontie 3:n tontti sijaitsee Myllypuron kerrostaloalueen lounaisosassa. Ympäristölle ovat ominaisia väljästi suorakulmaisessa koordinaatistossa sijaitsevat lamellikerrostalot ja niiden välissä vehreät piha- ja puistoalueet alkuperäisen vuoden 1962 asemakaavan mukaisesti.

Myllypadontie 3:n tontilla on yksi asuinrakennus, jossa on kolme kerrosta ja lisäksi maanpäällinen kellari. Lähiympäristön asuinkerrostalot Myllypadontiellä ovat 3–4-kerroksisia ja niissä on lisäksi maanpäällinen kellari. Tontin eteläpuolelta alkaa kaksikerroksisten rivitalojen alue.

Myllypadontie 3:n tontin keskellä on mäki, jonka laella on avokalliota ja kakkärämäntyjä muodostaen ympäröivien rakennusten keskelle sisäpihamaisen ympäristön.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1962.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusosikeuden arvo on karkeasti arvioiden 1,5–2 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkikuvaan, maisemaan, viherympäristöön ja rakennusten massoitteeluun, hulevesiviemärintiin ja kadunrakennukseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- kaupunginmuseon kanssa on keskusteltu viitesuunnitelman jatkokehittämisestä ja alueen säilytettävistä ominaispiirteistä. Näitä huomioita on viety kaavamääräyksiin ja ohjattu viitesuunnitelmaa.
- hulevesisuunnitelmassa on huomioitu liittymäkohta hulevesiviemäriin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen korkeuteen, runkosyvyyteen ja sijaintiin tontilla, yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden mukaisuuteen, kaupunkikuvaan ja Myllypuron luonteeseen, viherympäristöön ja virkistykseen, nykyisten rakennusten muuttuviin näkyymiin, suunnitelman soveltumiseen linnuille, asuntotyyppeihin, melu- ja ilmanlaatuhaittoihin, rakennusaikaisiin haittoihin, asuntojen arvoon, tyhjillään oleviin asuntoihin, taiteellisen työskentelyn haittoihin ja vuorovaikutukseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

- viitesuunnitelmavaihtoehtoista on valittu maisemallisilta ja virkistysalueiden vaikutuksiltaan lievin vaihtoehto.
- länsipuolinen pistetalo on siirretty nykyisen Myllypadontie 3:n rakennuksen itäpuolen pysäköintialueelle ja samalla on säästetty kallioaluetta ja nykyinen oleskelualue rakentamiselta.
- uudisrakennusten sijaintia on muokattu niin, että etäisyys nykyisistä rakennuksista on pidempi ja samalla näköyhteys rakennuksesta toiseen ei ole niin suora.
- rakennusten maksimikerroslukumäärää on laskettu V kerrokseen.
- kaavamääräyksillä on varmistettu tontin avokallioalueen, puiden ja muun kasvillisuuden säästäminen mahdollisimman laajalti sekä tonttien saumaton liittyminen toisiinsa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 25 kpl, joista yksi oli adressi, jossa oli 114 allekirjoitusta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.



Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.3.–19.4.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Myllypuron luonteseen ja täydennysrakentamiseen yleensä, ylempien suunnittelutasojen mukaisuuteen ja lainmukaisuuteen, pysäköintipaikkojen riittävyteen, tontilla säilyvään viher- ja kallioalueeseen, vaikutuksiin taiteelliselle työskentelylle, toimintoihin asumisen sijasta, suunnitelman vaikutuksiin lintuihin, asuntokokoihin sekä rakentamisaikaisiin haittoihin.

Kirjeessä esitetty huomautus kohdistui suunnitelman parantumiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat suunnitelman kehittämiseen ja vesihuoltolinjoihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helen Sähköverkko Oy, sosiaali- ja terveystoimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.



Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunki ja vuokralainen ovat tehneet Maapoliittisten linjausten mukaisen, 13.6.2022 jätetyn yhteisen kaavamuutoshakemuksen. Kaava-alueeseen liittyy toteuttamissopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan lopullista hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 28753
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Marko Ahola, maisema-arkkitehti, puhelin: 31037868
marko.ahola(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12784 kartta, päivätty 6.9.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12784 selostus, päivätty 6.9.2022
- 5 Havainnekuva, 21.3.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.3.2022, täydennetty 6.9.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutukset ja kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



13.09.2022

Asia/21

Kustannusten osalta:

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.09.2022 § 453

Kultur- och fritidssektorn Kulturservicehelheten Helsingfors stadsmuseum Enheten för kulturarv 13.4.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 10.6.2021