



§ 524

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kivensilmänkuja 2:n (Myllypuro) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12682)

HEL 2020-005553 T 10 03 03

Hankenumbero 1023_7, 3313

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Petri Leppälä ja liikenneinsinööri Jussi Jääskä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046
petri.leppala(a)hel.fi
Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 28753
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12682 kartta, päivätty 27.9.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12682 selostus, päivätty 27.9.2022
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7243 / 27.9.2022)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.4.2022, täydennetty 27.9.2022, liitteineen
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@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



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 27.9.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12682 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelia 45186 sekä katualuetta.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat 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 hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy Kivensilmänkuja 2: 10 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee toimistorakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueita, jotka sijaitsevat Myllypuron keskustassa Myllypurontien, Kivensilmänkujan, Yläkivientien ja Yläkivenpolun rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen toimistorakennusten korttelialueen muuttamisen yleiskaavan mukaiseksi, sekoituneita toimintoja käsittäväksi korttelialueeksi. Asuinkerrostalojen korttelialueen osalta kaavaratkaisu koskee lähinnä toimistorakennusten korttelialueelle osoitetun rasitteen uudelleenjärjestelyä. Kaavaratkaisu tehtiin raideliikenteen solmukohtaksi muotoutuvan Myllypuron keskustan rakennustehokkuuden kohottamiseksi ja toiminnan monipuolistamiseksi.



Tavoitteena on, että tehostuva korttelikokonaisuus tukee Myllypuron keskustan kehittymistä elinkeinoelämän ja opiskelun yhdistäväksi kampuskeskustaksi. Kaavaratkaisussa on erityisesti ratkaistu julkisen liikenteen solmukohtan edellyttämän korkeamman rakentamistehokkuuden ja eheän kaupunkikuvan yhdistäminen osaksi viihtyisää kaupunkikuvaa ja käveltävää keskustaympäristöä. Huomiota kiinnitetään myös olemassa olevan rakennuksen purkamisen ja korttelikokonaisuuden tehostamisen synnyttämiin nettoilmastovaikutuksiin.

Alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi liike-, toimitilan ja asumisen toimintoja yhdistävä hybridikortteli, joka tarjoaa katutilaan liittyviä palveluja keskeiseen Myllypuroon.

Uutta asuntokerrosalaa on 5 250 k-m². Toimitilakerrosalaa on 3 500 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e = 2,31$. Asukasmäärän lisäys on noin 95 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7243), jonka mukaan jalankulun ja pyöräilyn erottelua parannetaan Myllypurontiellä Kivensilmänkujan ja Kiviparintien välillä. Kivensilmänkujalle rakennetaan ryhmittymiskaistat Ostarin pysäköintilaitoksesta Myllypurontielle pääsyn helpottamiseksi sekä valo-ohjauksen mahdollistamiseksi. Kivensilmänkujalta poistuu järjestelyn myötä 5 pysäköintipaikkaa. Yläkivientien itäpäästä poistuu uuden maankäytön liittymäjärjestelyjen takia 8 autopaikkaa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että aiemman asemakaavan mukainen korttelikokonaisuus sovitetaan Myllypuron keskustan muuttuneisiin tavoitteisiin käveltävänä ja palveluita tarjoavana raideliikenteen solmukohtana ja itäisen Helsingin merkittävänä kampusalueena.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisun tavoitteena on tiivistää ja tehostaa Myllypuron keskustaa yleiskaavan mukaisesti käveltäväksi raideliikenteen solmukohtaksi keskitettyine palveluineen. Uudistettava kortteli tukee Myllypuron keskustakampuskokonaisuuden kehittymistä.

Kaavaratkaisu edesauttaa yleiskaava 2016 tavoitteiden toteutumista tehostamalla ja monipuolistamalla maankäyttöä raideliikenteen solmukohtassa.

Asemakaavamuutos toteuttaa tavoitteita elävistä, omaleimaisista ja turvallista kaupunginosista, monipuolisista sijaintipaikoista yrityksille ja vahvistaa kaupungin asemaa metropolialueena. Liikkumisen kehittämissohjelman, kävelyn edistämishojelman ja pyöräilyn edistämishojelman



tavoitteet toteutuvat kaavaratkaisussa suurilta osin jo hankkeen keskeisen sijainnin kautta. Hankkeella on kilpailukykyinen saavutettavuus kestävillä kulkutavoilla kävelyä, pyöräilyä, viereistä metrolinnettä ja tulevaa tiederatikkaa käyttäen ja ne vähentävät liikennejärjestelmän aiheuttamia haittoja asukkaille keventyvän autoilutarpeen kautta. Hankkeen aiheuttama liikenteen kasvu ohjataan lähes kokonaan kestäviin kulkutapoihin.

Kaupunkiympäristötoimialan ympäristöohjelman tavoitteet on huomioitu muun muassa hulevesien hallintaa sekä terveellisyttä ja viihtyisyyttä lisäävien kävely-ympäristön vahvistamisessa ja hankkeen tiivistyvään kaupunkirakenteeseen sijoittamista käsittelevien kaavamääräysten kautta.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisun kolmena kaupunkistrategiaa tukevana päätavoitteena ovat Helsingin tavoitteena on olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy ja kaikkialla on mahdollista elää turvallista ja viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa, kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet sekä Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on nykytilanteessa toimistorakennusten ja asuinrakennusten korttelialueet sekä niitä ympäröivät katualueet. Aluetta reunustaa idässä Myllypurontie ja Myllypuron metroasema, Myllypuron ostoskeskus sijaitsee pohjoisessa ja välittömästi tontin länsi- ja eteläpuolella sijaitsee asuinkerrostaloja pysäköintialueineen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11153 (hyväksytty 25.2.2004). Kaavan mukaan alueelle sijoittuu toimistorakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueet, joiden rakentamistehokkuuksiksi on merkitty 1,2 ja 1,3.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille mahdollisesti kustannuksia kaasujohdon siirtämisestä pois korttelin koillisosan halkaisevalta nykyiseltä johtokujalta. Kustannukset ovat karkeasti arvioiden enimmillään noin 100 000 euroa ilman arvonlisäveroa. Karkea arvio sisältää varsinaisen siirron lisäksi mahdollisesti tarvittavan louhinnan ja kaivun ja kadun pinnan kustannuksia varauksineen. Tavoitteena on, että kaasuputki voidaan siirtää muiden vireillä olevien infra-hankkeiden yhteydessä, jolloin kaasuputken siirron kustannukset jäävät huomattavasti vähäisemmiksi.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 4 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Myllypuron yhtenäiseen ilmeeseen sekä Myllypuron kampusalueen kaupunkikuvallisen merkityksen ja aseman säilyttämiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelmaa on kehitetty voimakkaasti Myllypuron kaupunkikuvaa tukevaan suuntaan.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Yläkiventien kautta ohjattavaan liikenteeseen, uudisrakennuksen korkeuteen Metropoliaan verrattuna, uudisrakennuksen toimintoihin, torniasumiseen, luonnonelementtejä ja avaruutta painottavan Myllypuron asemakaavan suhteuttamista sähkö- ja tietoliikenneinfraan, tiivistämistavoitteisiin, autoilusta aiheutuvaan meluun ja ilmansaasteisiin, autoilua palvelevan pysäköinnin turvaamiseen, uudis-



rakennuksen työllistävään vaikutukseen sekä rakentamisen aikatauluun.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä olemassa oleva kaupunkikuva ja viherelementtien säilyttäminen huomioiden. Tarpeettoman autoilun lisääntymistä hallitaan liikennesuunnitelman keinoin. Sähkö- ja tietoliikenneinfran muutoksien yhteydessä tullaan neuvottelemaan omistajatahojen kanssa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.4.–3.5.2022

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ALP-korttelin osalta liiketilojen ja asuntojen muuntojoustavuuteen, ravintolatilojen mahdollistamiseen, nykyisten toimijoiden toiminnan jatkuvuuteen, asiointipaikkojen riittävyteen, liikenteen kasvamiseen Yläkiventiellä, huoltolaiturin toimintaan, kaupunkikuvaan ja luonnonsuojeluun. AK-korttelin osalta huomautukset kohdistuivat huoliin läpikulusta, luvattomasta pysäköinnistä ja maantasopysäköinnin talvikunnossapidosta.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen johtokujien keskittämiseen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut totesi, että tontin 45186/4 seinäpaloposti voidaan hylätä. Helsingin kaupunginmuseo totesi, että vaikka olemassa olevan toimitalon purkaminen on valitettavaa, he näkevät kaavaehdotuksen määräysten mahdollistavan uuden rakentamisen liittyvän asemakaavahistoriallisesti merkittävään Orpaanportaan ympäristöön ilman liian suurta kontrastia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo



Lisäksi Museovirasto toteaa kaupunginmuseon lausuvan heidän puolestaan Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

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 ja erillispalavereissa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046
petri.leppala(a)hel.fi
Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 28753
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12682 kartta, päivätty 27.9.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12682 selostus, päivätty 27.9.2022
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7243 / 27.9.2022)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.4.2022, täydennetty 27.9.2022, liitteineen
- 9 Osa päätöshistoriaa



27.09.2022

Asia/7

Oheismateriaali

- | | |
|---|--------------|
| 1 | Mielipiteet |
| 2 | Muistutukset |

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

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

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

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 10.6.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 2.10.2020