

MYLLYPADONTIE 3

45.KAUPUNGINOSA VARTIOKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2021-005056
Hankenumero 1821_10
Asemakaavakartta nro 12784

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro)
korttelin 45154 tonttia 2

Kaavan nimi:
Myllypadontie 3

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 10.5.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.3.–19.4.2022
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alue sijaitsee Myllypuron kerrostaloalueen lounaisosassa.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Laura Hietakorpi, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Katri Ruut, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Marko Ahola, maisema-
arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Tomi Varjus, diplomi-insinööri

Yleiskaavoitus: Tapani Rauramo, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Arto Korkeila, tontti-
asiamies, Outi Pitkänen, asiantuntija, Peter Haaparinne, tiimipääl-
likkö

Rakennusvalvontapalvelut: Anne Vähätalo, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Sanna Granbacka, tutkija,
kaupunginmuseo

Kaupunginkanslia: Ritva Tanner, projektinjohtaja

Hakijataho

Hengitysliitto ry

Hankesuunnittelu

Lundén Architecture Company

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	5
Asemakaavan kuvaus	5
Tavoitteet	5
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	10
Luonnonympäristö	10
Ekologinen kestävyys	11
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	13
Pelastusturvallisuus	13
Vaikutukset	13
Suunnittelun lähtökohdat	16
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	18

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Hulevesisuunnitelma
- 6 Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä-laskelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

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 sovittamaan yhteen se, että Myllypuroon saadaan uusia asukkaita valmiiseen ympäristöön ja kunnallistekniikan äärelle, mutta uudet rakennukset sovitetaan huolella ympäristön rakennuksiin, kaupunkikuvaan ja maisemaan.

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 Myllypadontiellä, 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.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

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, korkeutta ja sijaintia sekä piharatkaisuja on muokattu suunnittelun aikana.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa ja edistää kunni-anhimoista ilmastovastuuta, kun täydennysrakennetaan valmiin kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyteen. Myllypuron omaleimaisuutta vaalitaan rakentamalla alueelle sopivaa täydennysrakentamista. Kaavan tavoitteet pohjautuvat Helsingin kaupunkistrategiaan 2021–2025, yleiskaava 2016:een ja Myllypuron kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteisiin. Kaavaratkaisun tavoitteena on toteuttaa Hiilineutraali Helsinki-2030-päämäärä.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 7757 m².

Tontin nykyinen rakennusoikeus on 1607 k-m². Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 2843 k-m²:llä ollen yhteensä 4450 k-m². Uusia asukkaita tulee kaavan toteutumisen myötä noin 60. Tontin tehokkuus kasvaa nykyisestä $e=0,21$ tehokkuuteen $e=0,57$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Myllypadontie 3:n tontti sijaitsee Myllypuron kerrostaloalueen lounaiskulmassa. Ympäristölle ovat ominaisia väljästi suorakulmaisessa koordinaatistossa sijaitsevat lamellikerrostalot ja niiden välissä vehreät, kookasta puustoa kasvavat piha- ja puistoalueet. Myllypuron kerrostaloalue on tunnistettu Helsingin kaupungin maisemakulttuurikartassa asuntoaluekokonaisuutena.

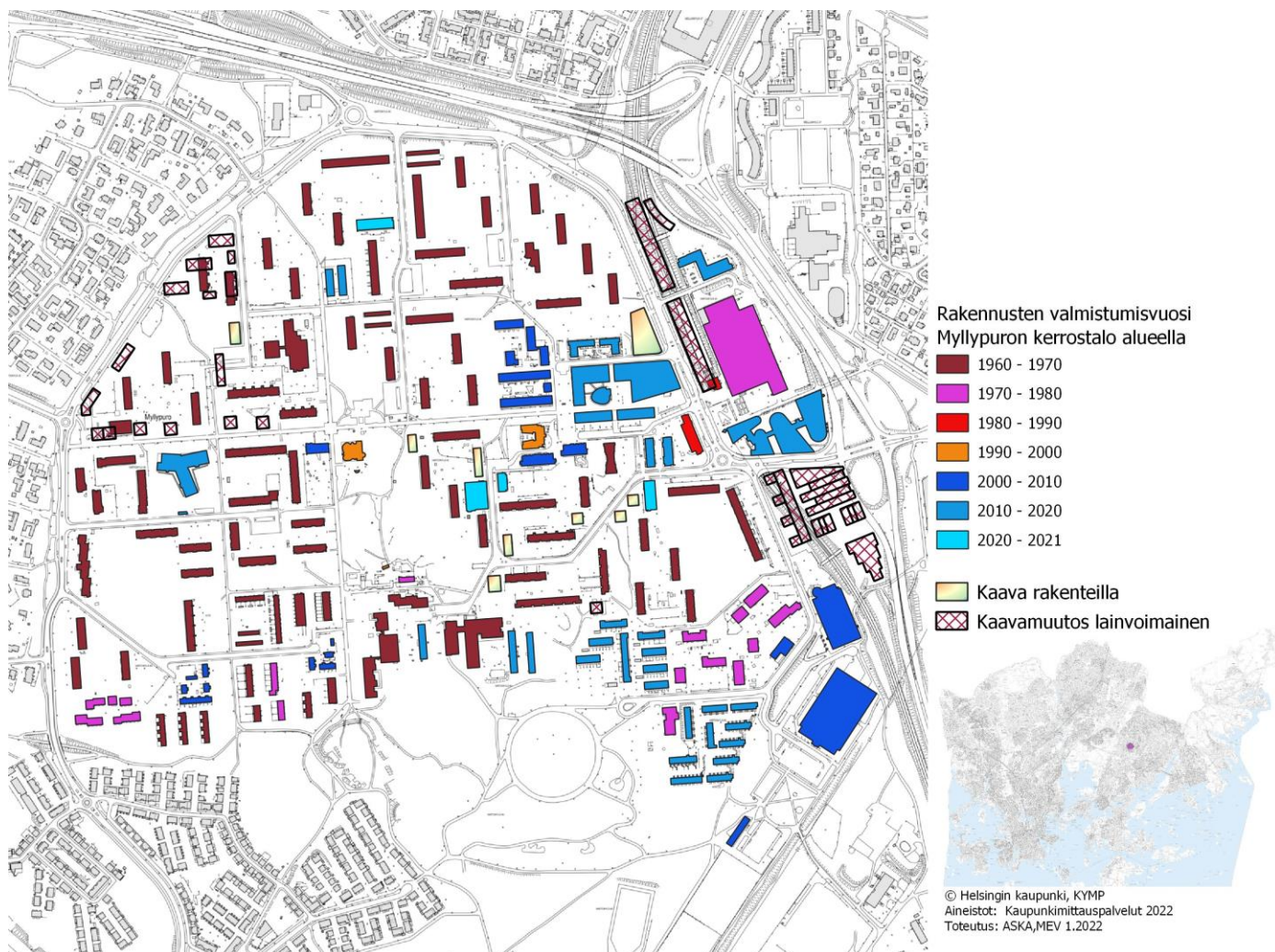
Myllypuro on yksi itäisen esikaupunkiradan varrelle sijoitetuista, vihervyöhykkein ja liikenneväylin toisistaan erotetuista asuinlähiöistä. Myllypuron asemakaavan suunnittelijaksi valittiin arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola. Toteutunut asemakaava vuodelta 1962 noudattaa aikansa kaupunkisuunnittelun oppeja. Siinä on suurakenne, joka perustuu asuntoaluetta ympäröivään kehämäiseen kokoojakatuun ja siitä erkaneviin asuntokatuihin. Ne päättyvät erillisiin, viheralueiden ympäröimiin asuinsoluihin. (lähde: Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, Helsingin kaupunki, 2015)

Myllypurossa on käynnissä 2000-luvun alkuvuosina alkanut täydennysrakentamisen aalto. Myllypuron keskusta ja Alakiventien aluetta on täydennysrakennettu jo 2000-luvusta lähtien ja lähivuosina yksittäisiä täydennysrakennuksia on alkanut nousta eri puolille kerrostaloaluetta. Pääosin kerrostaloalueen kaupunkirakenne on kuitenkin edelleen 1960-luvulla rakennetussa, niin sanotussa alkuperäisessä tilassa. Myllypuron viherympäristö on paikoin puistomaista ja paikoin metsäistä ja sen puusto on kasvanut vuosien varrella kookkaaksi. Alkuperäisessä suunnitelmassa viherympäristön sekaan on istutettu tasarakeinen asuinkerrostalojen verkosto, jossa korostuvat horisontaaliset linjat ja rationaalinen arkkitehtuuri. Metsälahiössä oli tärkeää mm. fyysisesti ja toiminnallisesti toisistaan eriytettyjen alueiden koon optimointi ja kuhunkin rakennuspaikkaan sovitettu, valoa ja väljyyttä riittävästi saava massoittelu. (lähde: Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, Helsingin kaupunki, 2015)

Myllypadontien ympäristö on samoin vehreää ja puistomaista.

Myllypadontie 3:n tontin keskellä on mäki, jonka laella on avokalliota ja kääkärämäntyjä. Myllypadontien toisella puolella on puisto-alue, jossa metsäinen kallioselänne jatkuu kohti pohjoista. Tonttien väliset rajat eivät erotu maastossa, vaan tontin kalliomäki sijaitsee Myllypadontie 1:n, 3:n ja 5:n rakennusten keskellä muodostaen sisäpihamaisen ympäristön.

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. Lähin naapurin lännen puolella on Myllypadontie 1, jonka tontilla on kaksi lamellikerrostaloa, joissa on kolme kerrosta ja maanpäällinen kellari. Etelän puolella lähin naapuri on Myllypadontie 5, jonka tontilla on tiiviisti rakennettu kaksikerroksisten asuin- ja työskentelytilojen kokonaisuus. Tontin eteläpuolelta alkaa kaksikerroksisten rivitalojen alue. Rakennukset sijaitsevat väljästi suorakulmaisessa koordinaatistossa alkuperäisen vuoden 1962 asemakaavan mukaisesti.



Kuva: Rakennusten valmistumisvuosi tai rakentamisvaihe Myllypuron kerrostaloalueella (helmikuu 2022).

Myllypadontien varrelle on täydennysrakennettu kaksi rivitalokokonaisuutta 2000-luvulla. Myllypadontien eteläpuolelle on aloitettu 2000-luvun alussa matalaan ja tiiviiseen rakentamiseen tähtäävä Puu-Myllypurossa kaavahanke, joka on edelleen rakennusvaiheessa.

Kaavaratkaisu

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontille tulee kaksi uutta pistetaloa, jotka sijaitsevat nykyisen rakennuksen molemmin puolin. Rakennukset tulevat Myllypadontien varteen suorakulmaiseen koordinaatistoon lyhyempi pääty kohti katua, kuten Myllypadontien nykyiset rakennuksetkin.

Nykyisen asuinkerrostalon kerrosmäärä muutetaan kolmesta neljään, koska aiemmin mahdollinen maanpäällinen kellari ei ole enää nykyisten säädösten mukainen.

Tontille tulee Myllypadontieltä yksi uusi tonttiliittymä pohjoisemman pistetalon kohdalta. Nykyisen ja uusien rakennusten pysäköinti järjestetään maantasoon uusien rakennusten lähelle. Jäte- ja pyöräkatokset tulevat piharakennuksiin Myllypadontien varteen.

Tontin keskellä oleva kallioinen mäki säilyy suurimmalta osin. Osa sen pohjoispäästä louhitaan pohjoisemman pistetalon rakentamiseksi, mutta louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maastonmuodot. Saumakohta luonnonmukaisen kallion ja louhittavan kallion välillä maisemoidaan. Tontin puita pyritään säilyttämään kaavamääräyksen mahdollisimman paljon paitsi kallioalueella, myös tontin eteläosassa. Nykyinen leikki- ja oleskelualue tontin eteläosassa säilyy. Tonttia ei saa aidata, vaan tarkoituksena on säilyttää tonttien rajat ylittävä vihreä ympäristö ja väljät näkymät.

Uusien asuinrakennusten julkisivut sovitetaan nykyisen rakennuksen tyyliin. Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat. Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi. Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee Myllypadontien varrella. Myllypadontie on päättävä asuntokatu. Kaavamuutosalue on linnuntietä noin 1000

metrin päässä Myllypuron metroasemalta ja alle 600 metriä tulevalta Raide-Jokerin Kauppamylyntien pysäkiltä. Lähin bussipysäkki Myllypurontien varressa on noin 200 metrin päässä.

Jalankulku

Myllypadontiellä on jalkakäytävät ajoradan molemmilla reunoilla.

Pyöräliikenne

Pyöräily on ajoradalla.

Julkinen liikenne

Aluetta palvelee bussilinja 92 Myllypuron ja Itäkeskuksen välillä sekä lähilinjat 805 Itäkeskus(M) - Mellunkylä – Myllypuro ja 812 Mellunmäki-Vesala-Kontula(M)-Myllypuro.

Autoliikenne

Myllypadontien liikennemäärä on nykyisin noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia jalankulun, pyöräliikenteen, julkisen liikenteen tai autoliikenteen järjestelyihin. Myllypadontiellä on sallittu pysäköinti ajoradalla. Ajoinapysäköinnin on arvioitu tyydyttävän lisärakentamisen vieraspysäköintitarpeen. Näin ollen vieraspysäköintipaikkoja ei edellytetä rakennettavaksi tontille. Tarvittaessa kadunvarren pysäköintiä ohjataan aikarajoituksin.

Palvelut

Lähtökohdat

Myllypuron kaupalliset palvelut, mm. suurin päivittäistavara-kauppa, ravintoloita ja baareja, ovat keskittyneet Myllypuron keskukseen, joka sijaitsee suunnittelualueelta noin 800 metriä linnuntietä koilliseen. Orpaanportaan länsipäässä on pieni päivittäistavara-kauppa noin 350 metrin päässä suunnittelualueesta.

Lähin koulu, Myllypuron peruskoulu, sijaitsee Myllypadontien itäpäässä noin 400 metrin päässä suunnittelualueelta. Koulussa on ala- ja yläasteen opetusta. Lähimmät päiväkodit ovat päiväkotimyllymetsä ja ryhmäpäiväkotimylly Nekku koulun yhteydessä sekä päiväkodit Neulanen ja Leipuri Orpaanportaan varrella.

Lähipalvelut ovat helposti kävellen saavutettavissa. Suunnittelualueen tonttitehokkuus noudattaa kuitenkin ympäristönsä hieman matalampaa tehokkuutta eikä Myllypuron keskustan tehokkuutta

mm. siksi, että tontti ei sijaitse aivan palveluiden äärellä, vaan kerrostaloalueen laita-alueella.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta osin vaativaa maaston tasoerojen takia. Rakennusten ympäristöön, talousrakennuksille ja pysäköintipaikoille pääsee esteettömästi. Tontin kallioinen sisäpiha-alue säilyy luonnonmukaisena eikä ole kokonaan esteetön.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Maisema- ja viherrakenne sekä luontoarvot

Asemakaava-alue sijoittuu maisemarakenteellisesti metsäiselle selänteelle Myllypuron keskustan lounaiskulmalla. Viikki-Kivikon vihersormi on alueesta noin puoli kilometriä länteen, johon alueen etelä- ja lounaispuolilla naapuritonttien takana sijaitsevat Myllylääninpolun metsä ja Myllärintie-Halistentie puistometsä liittyvät viherlinjan puistoina.

Kaava-alueen ja sen viereisten tonttien puusto on tunnistettu metsä- ja puustoisen verkoston selvityksessä (2019) puustoiseksi tukialueeksi liittyen itä-länsisuuntaiseen alueelliseen yhteyteen tonttien eteläpuolella.

Kaava-alueen pohjoispuolella on Myllypadontien metsän viheralue, joka on Helsingin kaupungin METSO-inventointikohde. Kohde koostuu asutuksen lomassa olevista kallioalueista ja niiden vanhoista reunametsistä sekä puolustusvarusteista. Puusto on pääosin vanhaa yli 120-vuotiaasta. Tämä metsäinen viheralue muodostaa merkittävän maisemaelementin asemakaava-alueen pohjoispuolelle reunustaen Myllypadontien katutilaa.

Suunnittelualueella ei ole Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan erityisiä luontoarvoja.

Kaava-alueelta on hyvät yhteydet ympäröivään viher- ja virkistyspalveluverkostoon. Lähin leikkipuisto on Leikkipuisto Myllynsiipi noin 500 metrin päässä idässä. Lähimmät leikkipaikat ovat Myllynsiiven kirkkopuistossa ja Myllärintanhuan korttelipuistossa, molemmat sijaitsevat noin 700 metrin päässä.

Myllypadontie 3:n tontti

Myllypurolla on erityinen maisemallinen identiteetti, joka muodostuu tonttien, puistojen ja katualueiden muodostamasta yhtenäisestä maisematilasta. Näitä maisemallisia ja viherympäristön ar-

voja on tunnistettu alueen vaalittavina ominaispiirteinä, joten aiheeseen liittyen ollaan teettämässä maisema- ja kaupunkikuvalista selvitystä Myllypuron keskustan alueelta.

Myllypurolle on ominaista vehreät puistomaiset pihat, avokallioalueet ja -paljastumat. Myllypadontie 3:n tontti vastaa ominaispiirteiltään tyypillistä Myllypuron keskusta-alueen pihaa: lamellitalo, viherympäristön läpinäkyvyys, tonttien ja viheralueiden sisäiset näkymät ja näkymät viheralueille sekä kookas luonnonpuusto. Myllypurossa kerrostalotontteja ei ole tyypillisesti aidattu, mikä korostaa myös alueen avoimuutta ja puistometsämäistä ilmettä.

Myllypadontie 3:n tontti on suuri suhteessa sen rakennettuun pinta-alaan ja pihan avokallioinen metsäalue muistuttaa laajuudeltaan julkista viheraluetta. Pihan korkeussuhteet ovat matalimmillaan eteläosassa noin +32 ja avokallioalueen laella noin +38. Istutukset ovat pensaita ja yksittäispuita. Pihan rakennetuilla alueilla on leikattua nurmea, joka liittyy usein pihan luonnonmukaisempiin osiin niittymäisellä kasvillisuudella.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennusten sijoittelua ja massoitteita tontilla on suunniteltu siten, että mahdollisimman paljon avokallioaluetta ja siihen liittyvää kookasta puustoa ja muuta kasvillisuutta saadaan säilytettyä. Avokallioalueesta on kaavakartassa suojelumerkintä.

Tontin ja katumiljööseen liittyvää puustoisuutta pyritään säilyttämään nykyisiä kookkaita puita säästämällä ja uusia istuttamalla. Säilytettävistä puista ja istutettavasta alueen osasta on kaavamerkinnät. Jos säilytettäväksi merkitty puu joudutaan rakentamisen tai huonon kunnon vuoksi kaatamaan, tulee se korvata kookkaalla uudella puun taimella.

Asemakaavan viitesuunnittelussa on tutkittu tarkemmin piharatkaisuja ja nykyisen puuston säilyttämistä sekä uusien istutusten ja maisemoinnin periaatteita. Pihasuunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota Myllypuron ominaispiirteiden säilymiseen ja maisemallisiin näkökohtiin.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku, ja viitesuunnitelman alustavan pihasuunnitelman perusteella on todettu, että Helsingin asuinkortteleille määrätty tavoiteluku on mahdollista täyttää reilusti.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueen sijainti mahdollistaa ekologisesti kestävät

liikkumismuodot. Alue sijaitsee lähellä hyviä joukkoliikenneyhteyksiä. Myllypurontielle on lähin bussipysäkki noin 200 metrin päässä. Myllypuron keskustaan on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet. Lähimmät metropysäkit ovat Myllypuron keskustassa ja Itä-keskuksessa.

Nykyinen korttelipiha on vehreän puustoinen ja väljä. Suunnittelualueella ei ole Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan erityisiä luontoarvoja.

Kaavaratkaisu

Nykyisen korttelialueen täydennysrakentaminen lisää asuntoja hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Nykyisen korttelialueen tiivistäminen vähentää painetta rakentamattomien alueiden hyödyntämiseen asuinkäyttöön.

Uusien asuinkerrostalojen rakentaminen vähentää nykyistä piha-aluetta. Puita joudutaan kaatamaan ja osa osan avokallioalueesta louhimaan. Itäpuolisen rakennuksen sijoittelulla nykyiselle pysäköintialueelle on osin vähennetty rakentamisen aiheuttamia vaikutuksia puustolle ja kasvillisuudelle. Länsipuolisen rakennuksen sijoittelu lähelle Myllypadontietä säästää mahdollisimman paljon kallioaluetta ja puustoa. Avokallioalue, joka ei jää rakentamisen alle, on määrätty säilytettäväksi puineen. Myös tontin eteläosassa on hoidettava olemassa olevaa puustoa siten, että sen maisemakuvallinen arvo säilyy.

Kaavaratkaisu velvoittaa käyttämään Helsingin kaupungin viherkerrointa työkaluna riittävän vihertehokkuuden ja ekologisen kestävyyden saavuttamiseksi. Kaavaratkaisu ohjaa kestäviin energiaratkaisuihin. Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Myllypadontielle tontin 45154/2 kohdalla sijaitsee yleinen vesijohto ja jätevesiviemäri koko kadun pituudella. Hulevesiviemärin osalta mahdollinen liitospaikka sijaitsee Myllypadontielle tontin itäpuolella.

Kaavaratkaisu

Uudet rakennukset ovat liitettävissä suoraan Myllypadontien verkostoihin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korko vaihtelee tasolla +38,0...+32,1 m. Maanpinnan pääviettosuunta on itään. Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan epätasaista, ohuiden maakerroksien peittämää kalliomaata. Alue on rakennettavuudeltaan normaalia.

Tontilla tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa maaperää pilaavaa toimintaa.

Kaavaratkaisu

Alustavan arvion mukaan rakennus voidaan perustaa maanvaaraan tai murskearinan välityksellä kallion varaan. Rakennusten perustaminen edellyttää louhintaa.

Lopullinen perustamistapa valitaan kohteessa tehtävien maaperätutkimusten ja suunnittelun perusteella. Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Louhinnassa tulee huomioida alueella olevassa olevat rakennukset ja rakenteet sekä niiden tärinärajat sekä mahdolliset muut tärinäherkät rakenteet tärinärajoineen.

Rakentaminen ei edellytä maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Nykyisille rakennuksille ei ole suunniteltu varatiejärjestelyjä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan viitesuunnitelmassa on esitetty varatiejärjestelyt. Ne perustuvat nostokoriauton käyttöön. Nostopaikat ja ajotiet nostopaikoille on esitetty asemakaavan viitesuunnitelmassa. Nykyisten rakennusten pelastusturvallisuus ei heikkene.

Lopulliset varatieratkaisut suunnitellaan rakennusluvan yhteydessä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaratkaisun valmistelun aikana on laadittu viitesuunnitelma tontin 45154/2 kehittämistä koskien. Viitesuunnitelmassa on esitetty kaavaratkaisun kaupunkikuvalliset, maisemalliset ja kaupunkirakenteelliset vaikutukset sekä pelastustiejärjestelyt.

Tontille on laadittu hulevesiselvitys ja –suunnitelma, joka on aiheiston liitteenä.

Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijat ovat arvioineet kaavaratkaisun vaikutukset liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen, liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää Myllypuron kaupunkirakennetta. Kaavaratkaisu kasvattaa alueen rakennus- ja asuntokantaa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontille suunniteltu rakentaminen muuttaa lähimaisemaa Myllypadontiellä, kun lamellikerrostalojen sekä puuston muodostama maisema vaihtuu tiiviimmin rakennetuksi kerrostalojen, piharakennusten ja puuston rytmittämäksi katumaisemaksi. Samalla rakentaminen rajaa osittain säilyviä näkymiä tontin kalliomäen suuntaan. Muutosta pehmentää säilytettävä ja istutettava puusto rakennusten välissä, joka säilyttää myös visuaalisesti puustoista yhteyttä tontin ja kadun pohjoispuolella säilyvän puustoisien Myllypadontien metsän viheralueen välillä.

Korttelin keskellä ja eteläosassa maisemallisesti ja virkistyskäytön kannalta tärkeä avokallioalue puustoineen säilyy valtaosin. Rakennusten ja pihan sovittamista kallioiseen maastoon on tutkittu tarkemmin viitesuunnitelmassa siten, että uusi rakentaminen saadaan sovitettua nykyiseen ympäristöön luontevasti ja hyödynnettään kohteeseen sopivaa luonnonmukaista viherrakentamista erityisesti kallioalueeseen liittyen.

Rakentamisalueiden lähiympäristön maisemallisesti merkittävää puustoa on arvioitu viitesuunnittelussa. Kaavakarttaan on merkitty säilytettävä puusto, joka suojataan rakennustöiden ajaksi.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset. Autoliikenne lisääntyy n. 90 ajoneuvoa/vrk Myllypadontiellä.

Helsingin viherkertoimen käyttö tontin vihertehokkuuden mittarina edistää ilmastotietoisuuden suunnitteluratkaisujen kehittämistä. Korttelin keskellä ja eteläosassa avokallioalue puustoituneen säilyy valtaosin. Lisäksi tontin eteläosassa määrätään olemassa olevan puuston säilyttämisestä.

Asemakaava-aineiston liitteenä on HAVA-laskelma (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyysarviointimenetelmä). Sen mukaan kaavan hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden on arviolta 13 kg CO₂e/k-m²/a ja hiilikädenjälki 2 kg CO₂e/k-m²/a 50 vuoden tarkastelujaksolla. Kaavakartassa ei ole määrätty runkomateriaalista, mutta jos hankkeen uudisrakentaminen kuitenkin toteutettaisiin puurakentamisena, niin kaavaratkaisun hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden olisi arviolta 12 kg CO₂e/k-m²/a ja hiilikädenjälki 6 kg CO₂e/k-m²/a 50 vuoden tarkastelujaksolla.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisu on laajuudeltaan pieni ja käsittää vain yhden tontin. Tästä syystä ei kaavamuutoksella ole merkittäviä alueellisia vaikutuksia. Sillä on kuitenkin joitain paikallisia vaikutuksia.

Kaavaratkaisun mukainen täydennysrakentaminen monipuolistaa alueen asuntokantaa erikokoisilla ja tarvittaessa eri hallintamuotoja olevilla asunnoilla Helsingin kaupungin AM-ohjelman mukaisesti.

Ympäröivä Myllypuron kerrostaloalue on hyvin saman ikäistä, 1960-luvulla toteutettua. Uusi asuntokanta mahdollistaa uusien asukkaiden tulemisen alueelle. Kaikki uudet kerrostaloasunnot ovat esteettömiä ja tiloiltaan ja varustelultaan nykyaikaisia.

Kaavaratkaisu mahdollistaa terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamisen. Kaavamuutoksesta ei aiheudu sellaista kasvua ajoneuvoliikenteeseen, jolla olisi merkittävää vaikutusta alueen melu- tai ilmanlaatuutilanteeseen. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia meluun tai ilmanlaatuun kaava-alueen ulkopuolella.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämi-

selle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdissa Alueen käyttötarkoitus ja korttelialueet sekä Vaikutukset.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on osin asuntovaltaista aluetta A2, osin asuntovaltaista aluetta A4. A2-alueen korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0 ja A4-alueen korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueella ei ole maanalaisia tilavaroja. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 5205 (vahvistettu 1.10.1962). Kaavan mukaan tontti 45154/2 on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Rakennuksen suurin sallittu kerroslukumäärä on III. Rakennuslupa saa käyttää rakentamiseen 85%. Rakennuksen enimmäiskorkeus on 11 metriä. Pysäköintipaikat on osoitettu nykyisen rakennuksen itäpuolelle. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä paikoitukseen, on istutettava.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maapohjan.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin haltijan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 24.5.–11.5.2021 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin Uutta Itä- ja Kaakkois-Helsinkiä-verkkotilaisuudessa 26.5.2021.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaikana kohdistuivat rakentamisen korkeuteen, runkosyvyyteen ja sijaintiin tontilla, yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden mukaisuuteen, kaupunkikuvaan ja Myllypuron luonteeseen, viherympäristöön ja virkistykseen, nykyisten rakennusten muuttuviin näkyelmiin, 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.

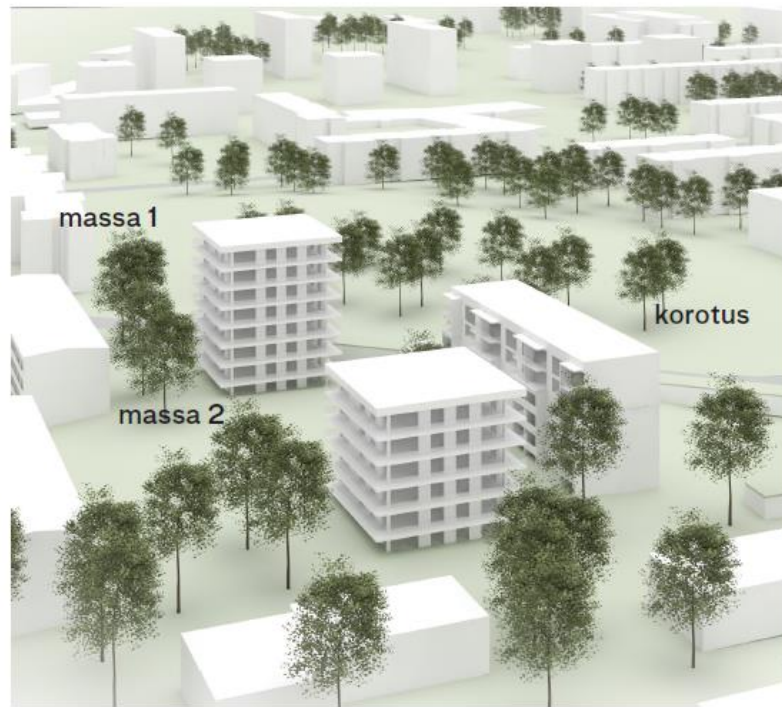
Kirjallisia mielipiteitä saapui 24 kpl ja lisäksi adressi, jossa oli 114 allekirjoitusta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

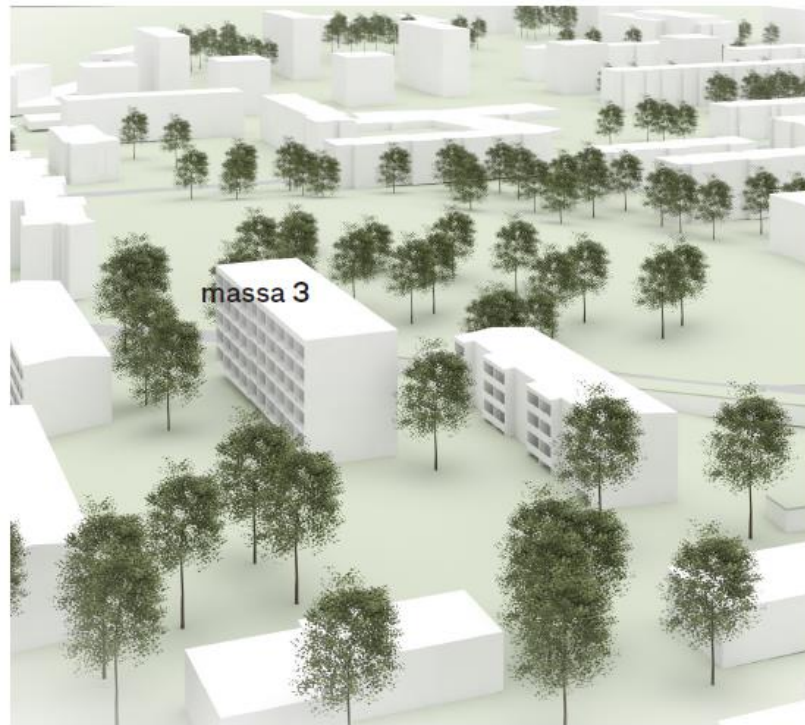
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukana oli nähtävillä kolme erilaista viitesuunnitelmavaihtoehtoa:

- Kaksi pistetaloa (kerrosluvut $\frac{1}{2}$ VII ja $\frac{1}{2}$ V) sekä nykyisen rakennuksen korotus V kerrokseen, uusi kerrosala yhteensä noin 4300 k-m²



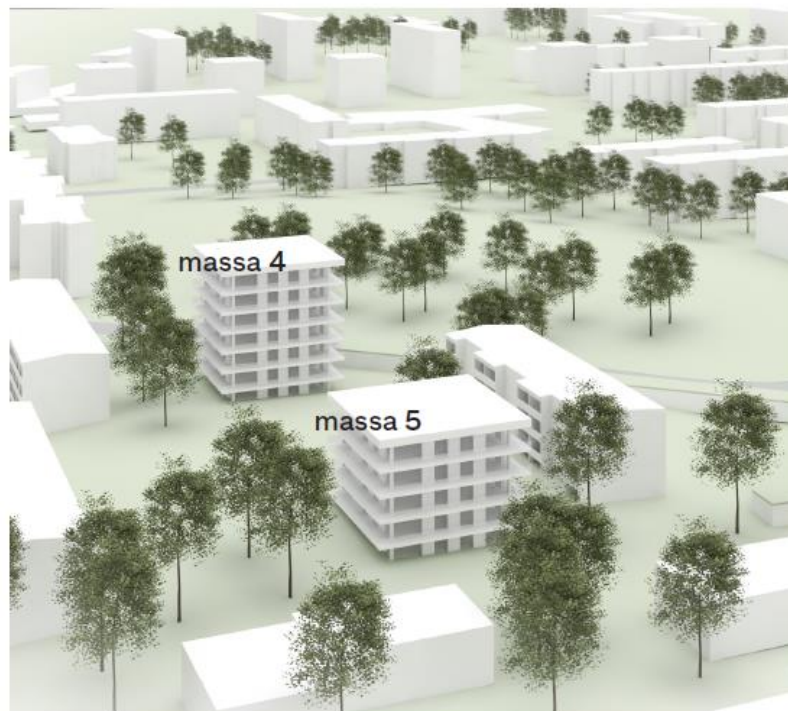
Korkeammat pistetalot ja lamellitalon korotus

- Yksi lamellitalo (kerrosluku $\frac{1}{2}V$), uusi kerrosala yhteensä noin 2800 k-m²



Lamellitalo

- Kaksi pistetaloa (kerrosluvut $\frac{1}{2}VI$ ja $\frac{1}{2}IV$), uusi kerrosala yhteensä noin 2800 k-m²



Matalammat pistetalot

Nähtävilläoloaikana tulleen palautteen ja kaupunginmuseon sekä kaupungin muiden asiantuntijoiden käytyjen keskustelujen perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin kahden pistetalon vaihtoehto. Kaupunginmuseon kanta on, että yksi lamellitalo olisi Myllypuron alkuperäiseen asemakaavaan sopivin ja tässä tapauksessa paras vaihtoehto. Pistetalovaihtoehdon valitsemisen perusteena oli, että erityisesti tontin keskiosan kallioalue ja puustoa säilyy paremmin. Rakennukset on myös helpompi sijoittaa tontille, kun ne ovat mitoiltaan pienempiä, ja pistetalon asunnoista saa näkymiä useampaan suuntaan. Pistetalovaihtoehtoa parannettiin niin, että rakennusten sijaintia muokattiin ja tontin eteläosassa ollut pistetalo siirrettiin nykyisen rakennuksen itäpuolelle.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 21.3.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	14.02.2022
Kaavan nimi	Myllypadontie 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.05.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7757	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7757

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7757	100,0	4450	0,57	0,0000	2843
A yhteensä	0,7757	100,0	4450	0,57	0,0000	2843
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7757	100,0	4450	0,57	0,0000	2843
A yhteensä	0,7757	100,0	4450	0,57	0,0000	2843
AK	0,7757	100,0	4450	0,57	0,0000	2843
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

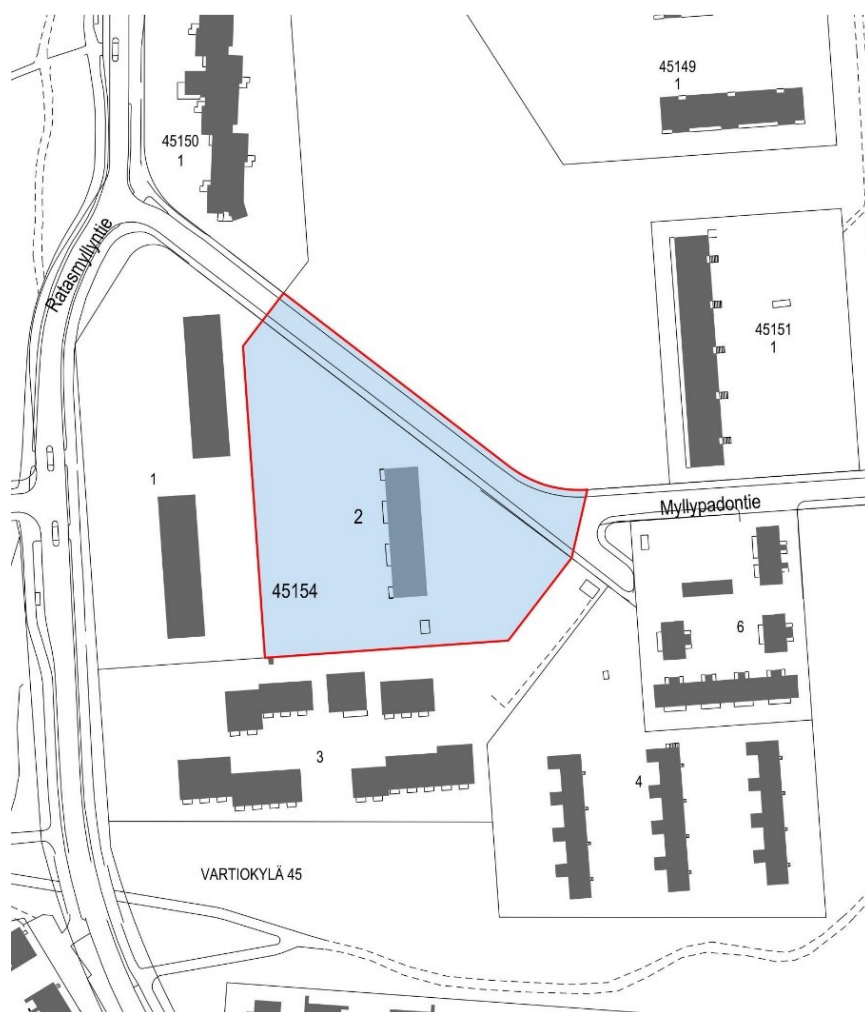
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Myllypadontie 3, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 10.5.2021

Diaarinumero HEL 2021-005056
Hankenumero 1821_10
Oas 1539-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Myllypadontie 3:n tontille (45154/2) suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Olemassa olevan kolmekerroksisen asuinkerrostalon korottamista tutkitaan. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Uutta Itä- ja Kaakkois-Helsinkiä -verkkotapahtumassa 26. toukokuuta 2021.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Myllypadontie 3:n tonttia, joka sijaitsee Myllypuron kerrostaloalueen lounaisosassa. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa yhden tai kahden asuinkerrostalon täydentäminen tontille. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat nykyisen rakennuksen länsipuolelle.

Uudisrakennuksia on tutkittu noin neljästä seitsemään kerroksen korkuisina. Olemassa olevan kolmekerroksisen asuinkerrostalon korottamista tutkitaan samassa asemakaavamuutoksessa. Uudisrakennusten autopaikat sijoittuvat nykyisten pysäköintipaikkojen viereen Myllypadontien ja nykyisen rakennuksen väliin.

Kaavan tavoitteet pohjautuvat Helsingin kaupunkistrategiaan 2017–2021, yleiskaava 2016:een ja Myllypuron kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteisiin.

Osallistuminen ja aineistot

Hanketta esitellään keskiviikkona 26.5.2021 klo 17.00–20.00 osana alueellista Uutta Itä- ja Kaakkois-Helsinkiä -verkkotilaisuutta. Illan ohjelma, liittymislinkki ja muut ohjeet löytyvät verkosta osoitteesta hel.fi/asukastilaisuudet > Uutta Itä-Helsinkiä 26.5. Sinulla on mahdollisuus vaikuttaa illan sisältöön etukäteen kyselyssä, joka löytyy osoitteesta kerrokantasi.hel.fi lähempänä tilaisuutta.

Osallistumiskokemus on parempi, mikäli sinulla on mahdollisuus käyttää laitetta, jossa on iso näyttö, esimerkiksi tietokonetta. Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella. Osallistuaksesi sinun ei tarvitse ladata uusia sovelluksia, sillä tilaisuuteen osallistutaan verkkoselaimen välityksellä. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida chatissä. Illasta tulee tallenne verkkoon jälkikäteen katsottavaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelman luonnoksia) on esillä 24.5.–11.6.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 11.6.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Myllypuro-Seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Telia Finland Oyj, DNA Oyj, Elisa Oyj
 - Gasgrid Finland Oy
 - Auris Kaasunjakelu Oy
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - sosiaali- ja terveystoimiala
 - kulttuuri ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan ja liikenne-

teeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa maapohjan. Kaavoitus on tullut vireille tontin vuokralaisen aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1962) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja katualueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A2 ja asuntovaltaiseksi alueeksi A4.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

- Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, (Helsingin kaupunki, 2015)

Tontilla sijaitsee nykyisin yksi kolmekerroksinen asuinkerrostalo. Pysäköinti on maantasossa ja sijoittuu asuintalon ja Myllypadon-tien väliin. Talon länsipuolella on kallioinen ja metsäinen piha.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Laura Hietakorpi, arkkitehti, p. (09) 310 28753,
laura.hietakorpi@hel.fi

Liikenne

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37129,
jussi.jaaska@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Tomi Varjus, diplomi-insinööri, p. (09) 310 26530,
tomi.varjus@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti p. (09) 310 26323,
milja.halmkrona@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 10.5.2021

Anri Linden
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin vuokralaisen hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 24.5.–11.6.2021, hanketta esitellään Uutta Itä- ja Kaakois-Helsinkiä -verkkotilaisuudessa 26.5.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



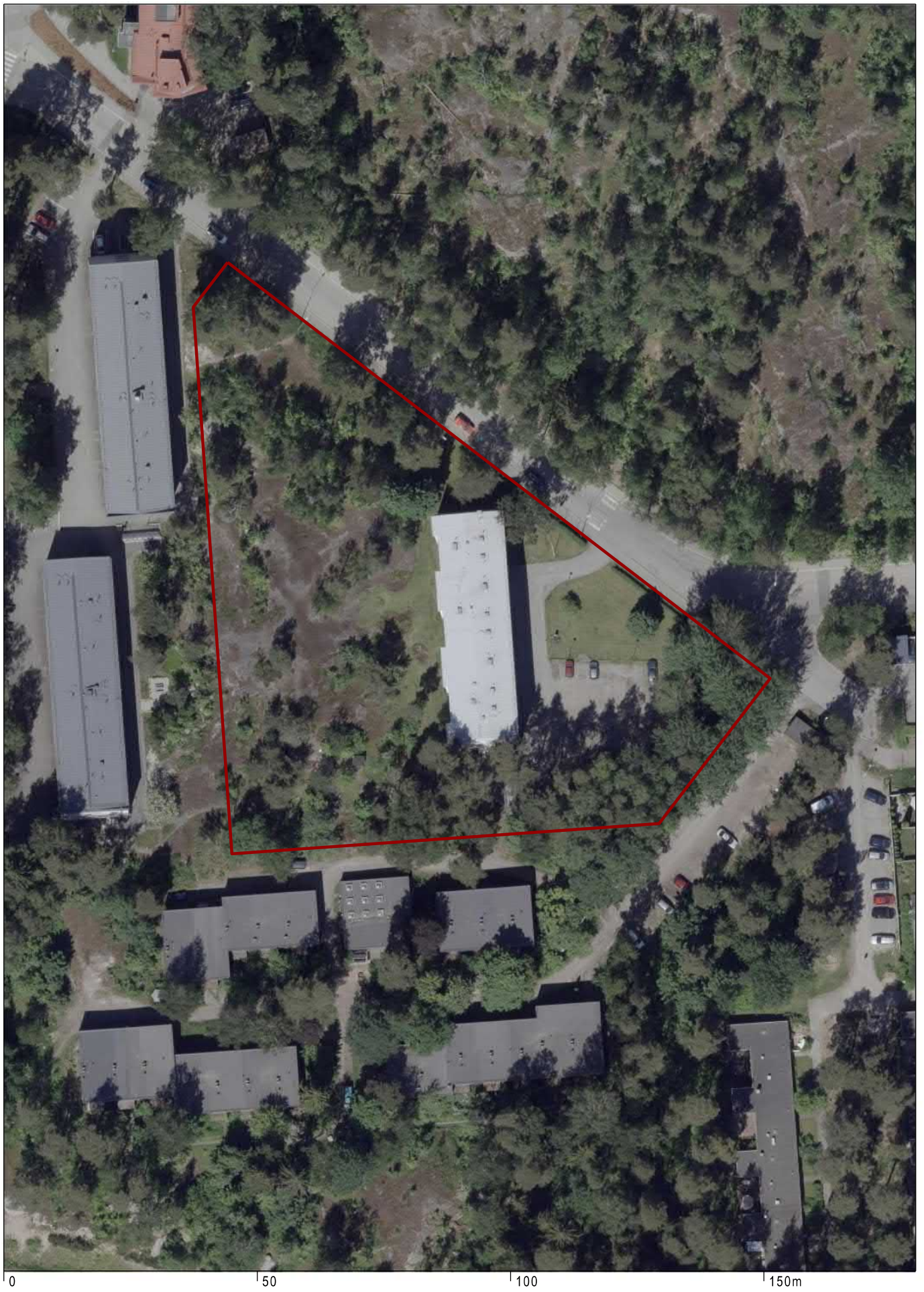
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



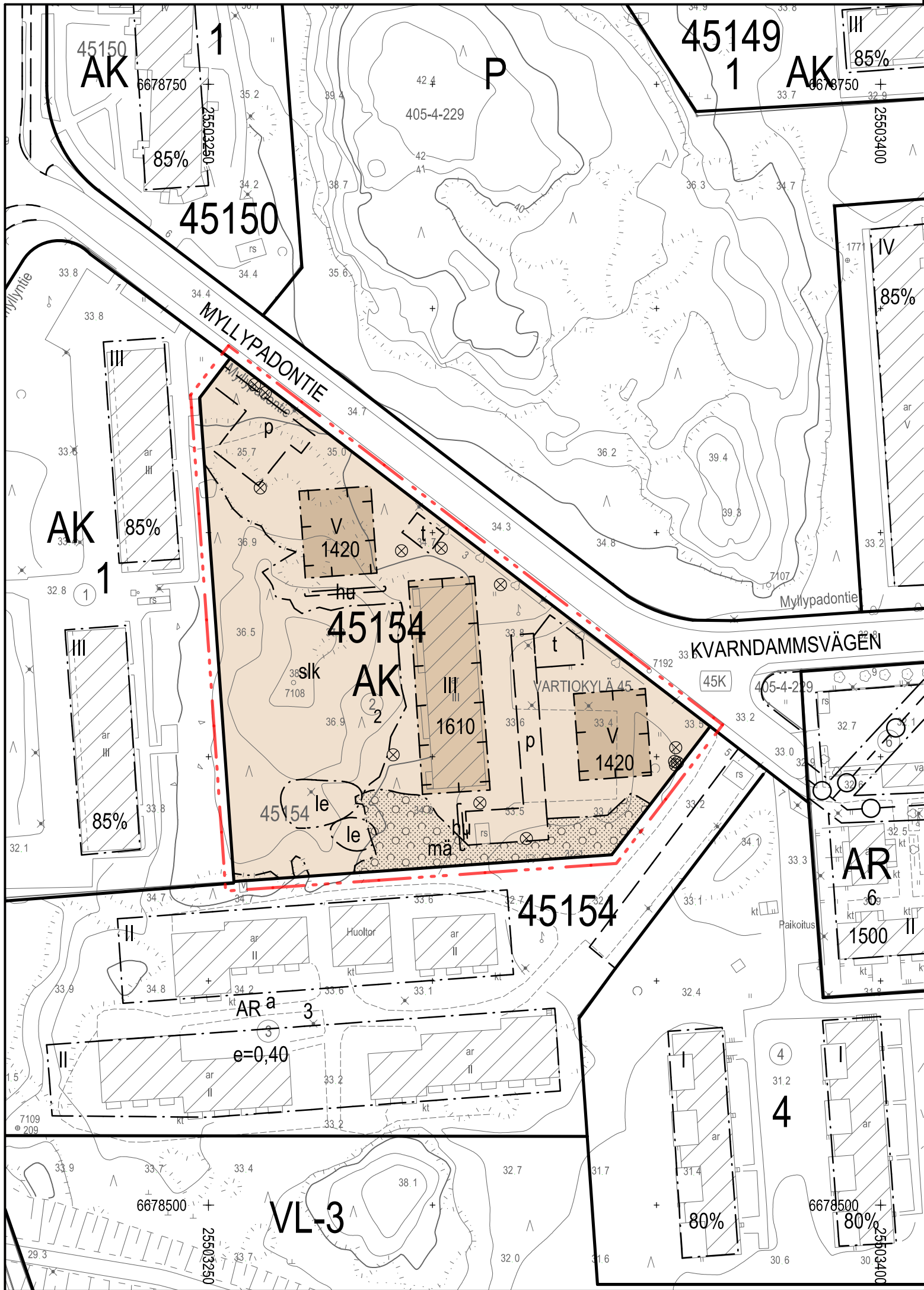
Sijaintikartta
Myllypuro, Myllypadontie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö



Ilmakuva
Myllypuro, Myllypadontie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



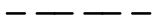
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

45154

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

1420

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

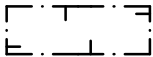
V

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Ullakkoa ei saa rakentaa.

+ 11.1

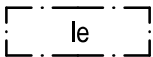
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



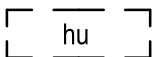
Rakennusala.



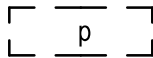
Talousrakennuksen rakennusala.



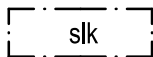
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Hulevesien hallintaan varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen. Lisäksi paikalle saa rakentaa talousrakennuksia ja rakennelmia (kuten katos).



Alueen osa, jolla avokallio ja kasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena.



Istutettava alueen osa, jolla puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemakuvallinen arvo säilyy. Erityistä huomiota tulee kiinnittää mäntyjen säilyttämiseen.



Säilytettävä puu ja tarvittaessa uusittava puu.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Vind får inte byggas.

Ungefärlig markhöjd.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för ekonomibyggnad.

För lek och utevistelse reserverad del av område.

För hantering av dagvatten reserverad del av område, riktgivande läge.

Parkeringsplats, riktgivande läge. På platsen får dessutom byggas ekonomibyggnader eller konstruktioner (såsom skärmtak).

Del av område, där kala berghällar och växtlighet ska bevaras i naturenligt tillstånd.

Del av område där trädbeståndet ska skötas och vid behov förnyas så, att dess värde för landskapsbilden bevaras. Särskilt avseende ska fästas vid bevarandet av tallar.

Träd som ska bevaras och ersättas vid behov.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajan tila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Maanpinnan korkeusasemat tulee suunnitella siten, että liittyminen ympäröiviin katu- ja korttelialueisiin on mahdollisimman saumaton.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Sisäänkäynnin on oltava syvennyksessä.

Jätetila tulee sijoittaa talousrakennukseen.

Pihat ja ulkoalueet

Tonttia ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on säilytettävä luonnonmukaisena. Elinvoimainen puusto tulee säilyttää ja suojata työmaa-aikana.

Tontti- ja katualueilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maastonmuodot.

Ilmastomuutos - hillintä ja sopeutuminen

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

Byggrätt och användning av utrymmen

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal.

Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Parkeringshuset får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Maskinrum för ventilation får byggas ovanför det tillåtna antalet våningar. Maskinrummen ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

Stadsbild och byggande

Markytans höjd ska planeras så att anslutningen till omgivande gatu- och kvarteraresområden är så smidig som möjligt.

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

I anslutning till varje bostad i marknivå ska byggas en uteplats eller en altan.

Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas.

I trapphusets första våning får man, utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, bygga en trappaula som är högst 30 m² vy förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.

Ingången ska vara i en fördjupning.

Soprum ska placeras i ekonomibyggnader.

Gårdar och utomhusområden

Tomten får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till park eller annan tomt så att gränsen inte markeras.

Om tomten delas in i flera tomter, ska tomternas gårdar byggas för gemensamt bruk.

En så stor del som möjligt av tomten ska bevaras trädbevuxen. För landskapet värdefulla träd ska bevaras. Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska bevaras i naturenligt skick. Livskraftigt trädbestånd ska bevaras och skyddas inom under byggtiden.

På tomt- och gatuområden ska schaktning och utfyllnad minimeras och terrängens form beaktas.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

På tomt ska man undvika ytmateriel som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

Tomtens gröneffektiviteten ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningsstal. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Autopaikkojen määrät ovat:
-asuinkerrostalot vähintään 1 ap/ 130 k-m²
asuinkerrosalaa

Pyöräpaikkojen määrät ovat:
-Asunnot vähintään 1 pp / 30 k-m².
Pyöräpaikoista vähintään 75% on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.

Jos toteutetaan enintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos pysäköintipaikkoja toteutetaan yli 200, vähentää saa 15%.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Autopaikkojen kokonaismäärästä tehtävät vähennykset voivat olla kaupungin tai ARA-vuokra-asuntojen osalta enintään 40 % ja muun asuntotuotannon osalta yhteensä enintään 25 %.

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäköintitarve määritetään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttävä liikenne- ja katusuunnittelupalvelussa.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:
-1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa
-1 pp / 40 m² liike- tai vastaavan tilan kerrosalaa.

Polkupyöräpaikoista 75 % tulee sijoittaa katu- tai pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon, niin että varastoon on esteetön kulkuyhteys ulkokautta.

Jos taloyhtiö osoittaa vaadittua suuremman ja laadukkaamman pysyvän polkupyörän pysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärää voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määrittämästä autopaikkojen kokonaismäärästä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Traffik och parkering

Parkeringshuset får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Bilplatsernas antal är:
-flervåningshus minst 1 bp / 130 m²
bostadsvåningsyta

Cykelplatsernas antal är:
-Bostäder minst 1 cp / 30 m² vy. Minst 75% av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats.

Om minst 50 bilplatser byggs centraliserat utan namngivna platser kan det totala antalet platser minskas med 10 %. Om man bygger fler än 200 bilplatser kan det totala antalet platser minskas med 15 %.

Om det finns stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten, får en 20 % lindrigare bilplatsnorm användas än för motsvarande ägarbostäder.

Om det finns stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten, får en 20 % lindrigare bilplatsnorm användas än för motsvarande ägarbostäder.

Helhetsminskningen av bilplatser får för stadens eller ARA-hyresbostädernas del vara högst 40 % och för andra bostäder högst 25 %.

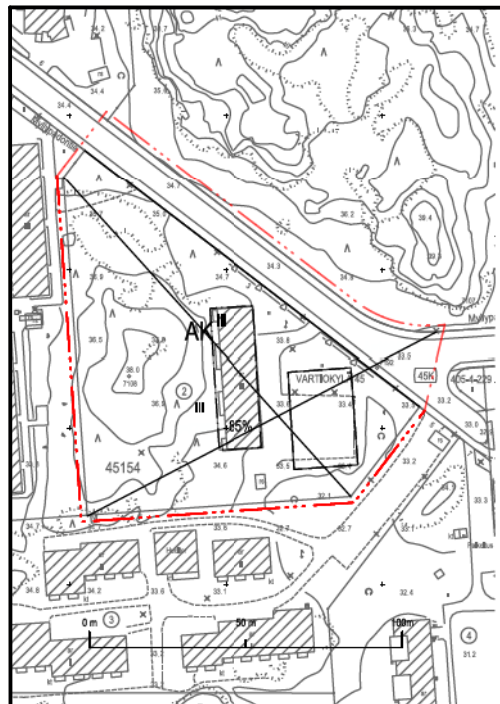
För studerandebostäder behöver man inte bygga bilplatser. Parkeringsbehovet för annat specialboende bestäms från fall till fall i utredning som ska godkännas av trafik- och gatuplaneringstjänsten.

Minimiantal cykelplatser på tomten:
-1 cp / 30 m² bostadsvåningsyta
-1 cp / 40 m² för affärslokaler eller motsvarande lokaler.

Minst 75 % av cykelplatser ska placeras i förråd för friluftsutrustning i gatu- eller gårdsnivå med en tillgänglighetsanpassad yttre gångförbindelse.

Om bostadsbolaget anvisar ett permanent cykelförvaringsutrymme som är större och av högre kvalitet än vad som krävs, kan bilplatsernas minimiantal minskas med 1 bp per tio extra cykelplatser, sammanlagt dock högst 5 % av beräkningsnormens helhetskrav för bilplatser.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

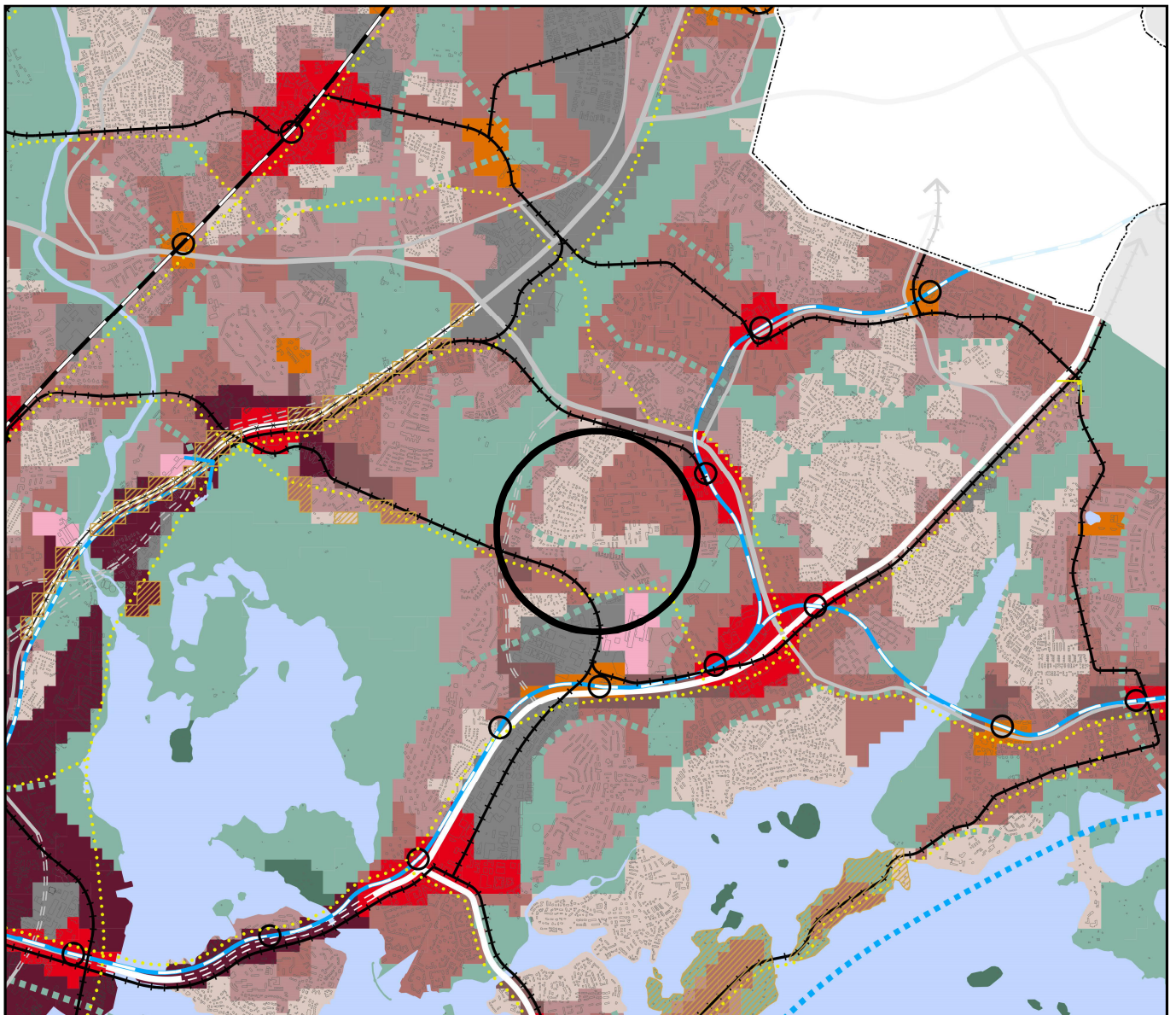


Yhdistelmä asemakaavoista nro 5205 ja 10543, 1:2000
jotka asemakaavan muutos nro xx voimaantullessaan kumoaa.

Sammanställning av de detaljplaner nr 5205 och 10543
som upphävs då detaljplaneändringen nr xx träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

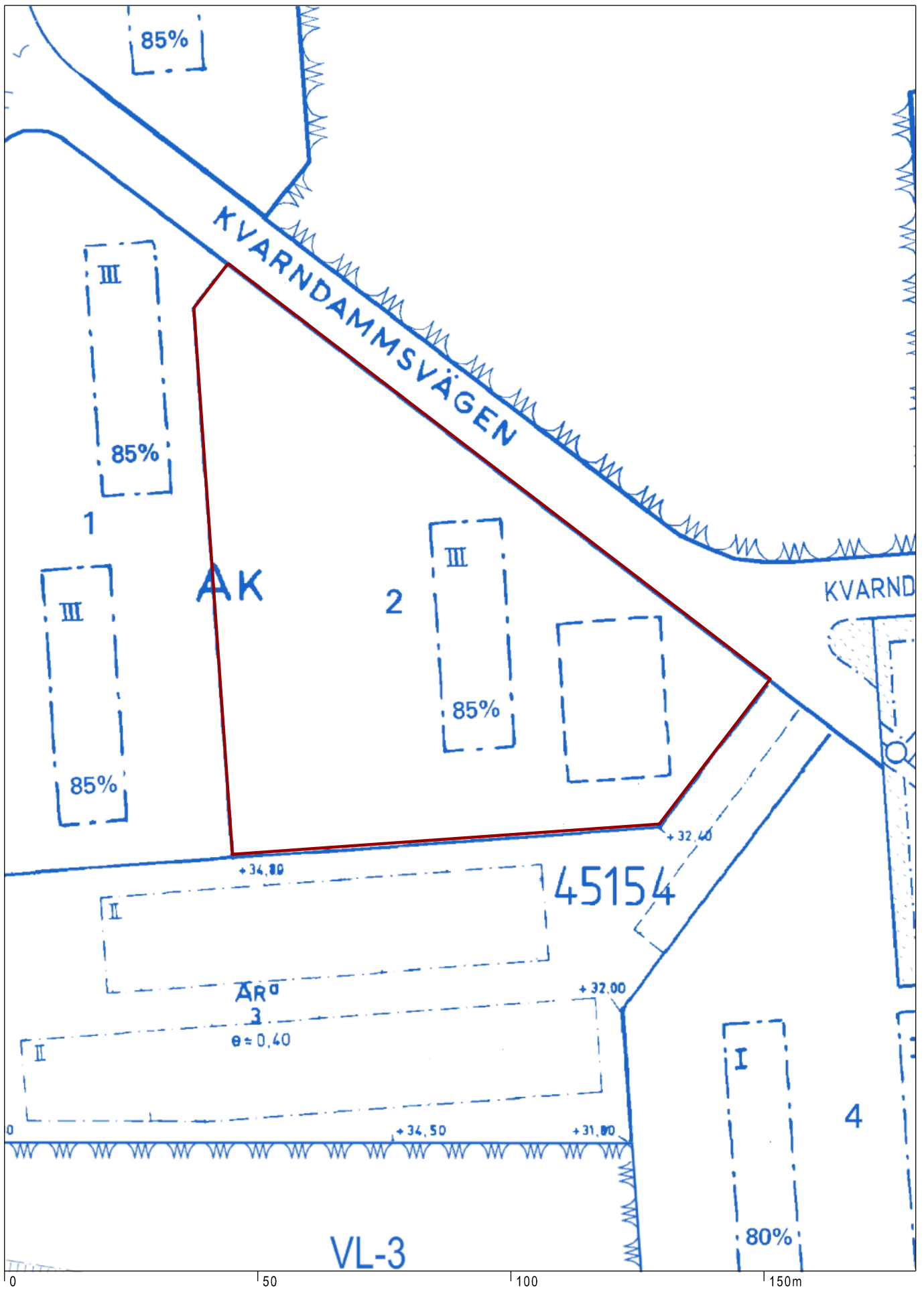




- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistys- ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteistarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.



Ote ajantasa-asemakaavasta
Myllypuro, Myllypadontie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö



Myllypadontie 3

Viitesuunnitelma

18.2.2022

Lundén
Architecture
Company

Lundén Architecture Company
Siltasaarencatu 18-20 B, 2nd Floor
00530 Helsinki, Finland

T +358-40-521-3078
E info@lunden.co
W www.lunden.co



Myllypuron alueen koordinaatistoon sovitut rakennusmassat.

Sijainti / rakeisuuskartta

Myllypadontie 3:n kaksi uutta keskenään samanlaista pistetaloa.

Myllypadontie 3 / Olemassa oleva rakennus

Kerrosala 1607 k-m2
 Kokonaisala 2131 m2
 Huoneistoala 1307 h-m2
 Asuntoja 24 kpl
 Autopaikkoja 16 kpl

Myllypadontie 3 / Uudirakennus, pistetalo 2

Kerrosala 1416 k-m2
 Bruttoala 1762 b-2
 Huoneistoala 1089 h-m2
 Asuntoja 24 kpl
 Autopaikkoja: 11 kpl, yhteiskäyttöautot vähennys -2 ap = 9ap

Myllypadontie 3 / Uudirakennus, pistetalo 1

Kerrosala 1416 k-m2
 Bruttoala 1762 b-2
 Huoneistoala 1089 h-m2
 Asuntoja 24 kpl
 Autopaikkoja: 11 kpl, yhteiskäyttöautot vähennys -2 ap = 9ap

Asuntojakauma

4H + KT	76 m ² / 8 kpl	yhteensä	perheasuntojen keskikoko
3H + KT	68 m ² / 2 kpl	48 asuntoa	72 m ²
3H + KT	61 m ² / 2 kpl		
2H + KT	43 m ² / 8 kpl	perheasuntojen osuus	yksiyöiden keskikoko
2H + KT	42 m ² / 10 kpl	40 %	31 m ²
1H + KT	35 m ² / 10 kpl		
1H + KT	25 m ² / 8 kpl		



Laskelmat / Kaksi uutta pistetaloa

Olemassa oleva rakennus + kaksi uutta pistetaloa

18.2.2022

Lundén Architecture Company



Ilmakuva kohti etelää

Ilmakuva kohti etelää

Kaksi samanlaista uudisrakennusta



Ilmakuva kohti länttä

Ilmakuva kohti länttä

Kaksi samanlaista uudisrakennusta



Katunäkymä Myllypadontieltä kohti Kaakkoa - Myllypadontie 1 kohdalta

Katunäkymä kohti Kaakkoa

Kaksi samanlaista uudisrakennusta



Katunäkymä Myllypöntötieltä kohti Kaakkoa - pohjoisemman pistetalon kohdalta

Katunäkymä pohj. uudisrakennuksen kohdalta

Kaksi samanlaista uudisrakennusta



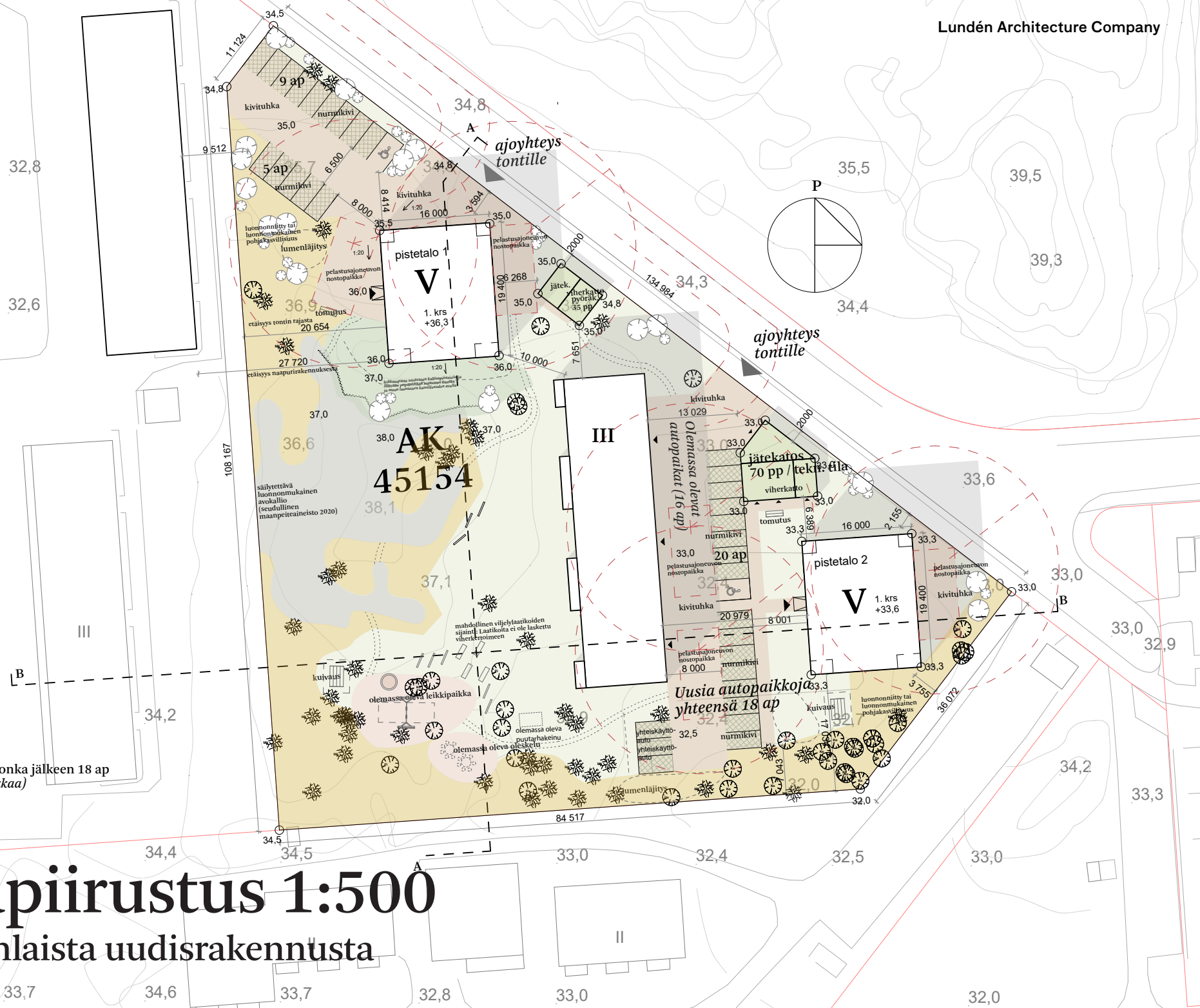
Katunäkymä Myllypadontieltä kohti Kaakkoa - Myllypadontie 3:n olemassa olevan rakennuksen kohdalla kohti itäisempää uudisrakennusta

Katunäkymä kohti itäisempää uudisrakennusta

Kaksi samanlaista uudisrakennusta

Lundén Architecture Company

Yhteiskäyttöautovähennys 4 ap jonka jälkeen 18 ap
(joista 2 kpl yhteiskäyttöautopaikkaa)



Kaksi samanlaista uudisrakennusta

18.2.2022

Lundén Architecture Company

Olemassa oleva rakennus
Kerrosala 1607 k-m²
Kokonaisala 2131 m²
Huoneistoala 1307 h-m²
Asuntoja 24 kpl
Autopaikkoja 16 kpl

Pistetalo 1

Kerrosala 1 416 k-m²
Huoneistoala 1 089 h-m²
Bruttoala 1 762 b-m²
Asuntoja 24 kpl

1pp/30 k-m²
46 pp

1ap/130 k-m²
11 ap

Pistetalo 2

Kerrosala 1 416 k-m²
Huoneistoala 1 089 h-m²
Bruttoala 1 762 b-m²
Asuntoja 24 kpl

1pp/30 k-m²
46 pp

1ap/130 k-m²
11 ap

YHTEENSÄ

Uusi rakentaminen
Kerrosala 2 832 k-m²
Huoneistoala 2 178 h-m²
Bruttoala 3 524 b-m²

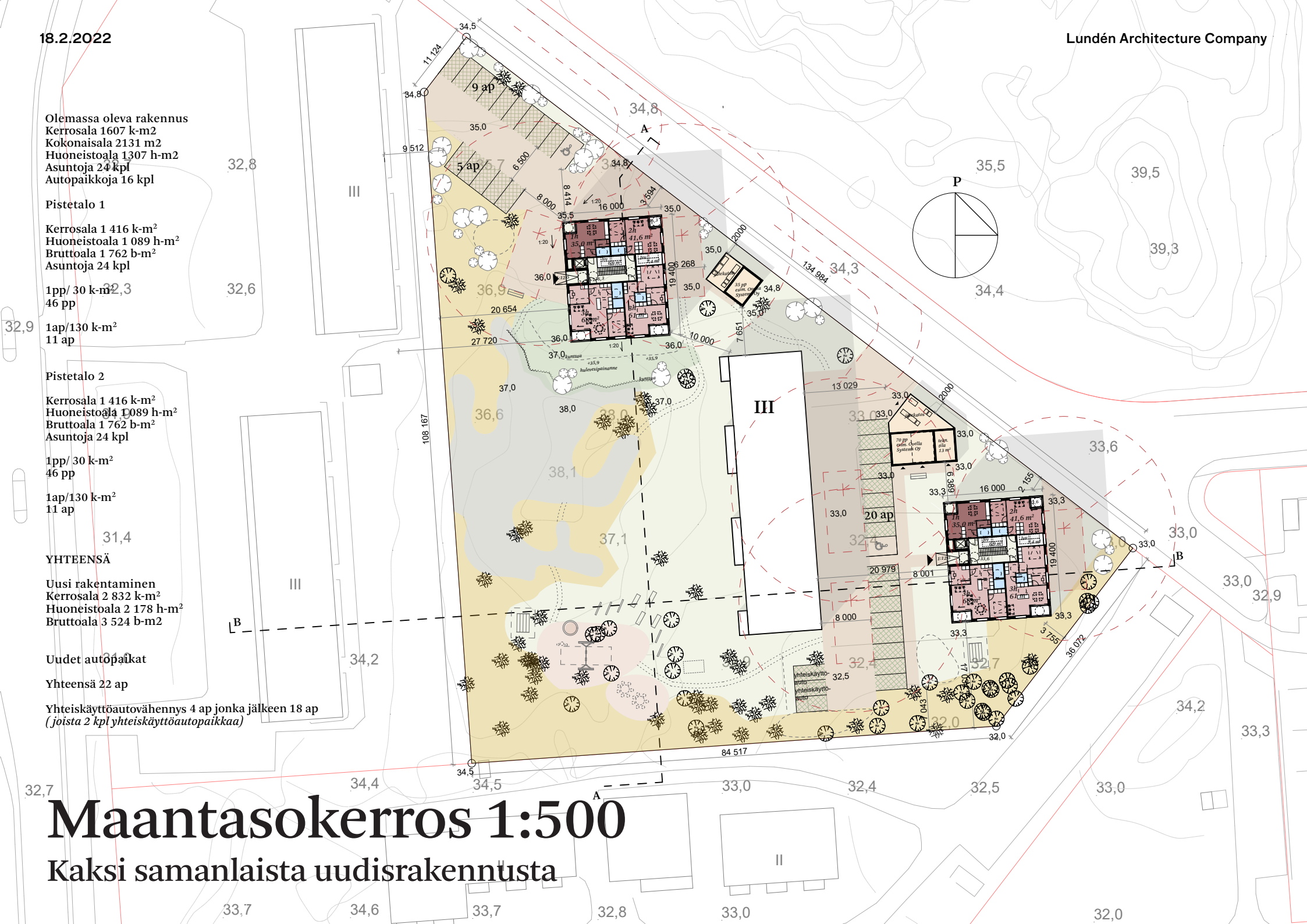
Uudet autopaikat

Yhteensä 22 ap

Yhteiskäyttöautovähennys 4 ap jonka jälkeen 18 ap
(joista 2 kpl yhteiskäyttöautopaikkaa)

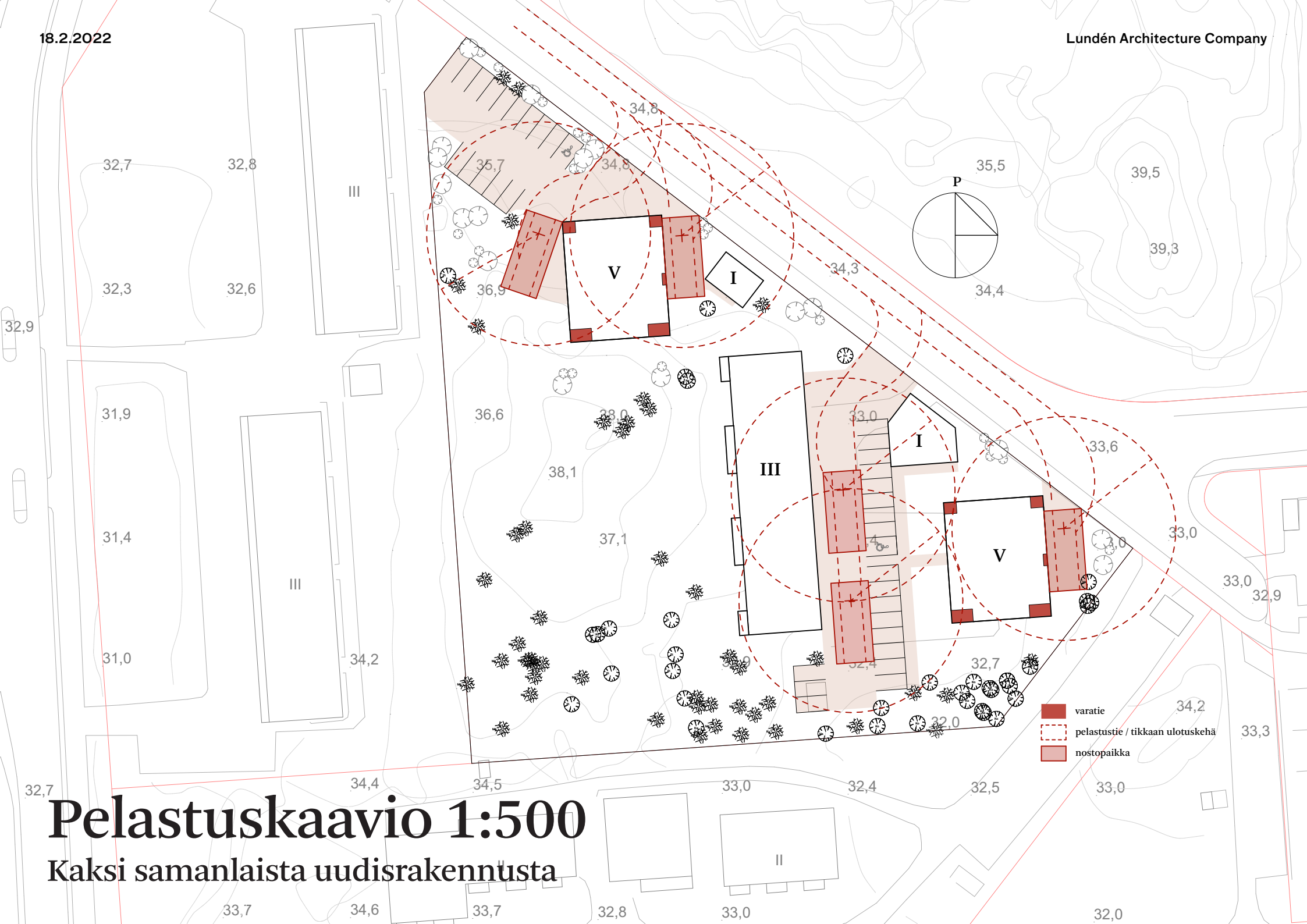
Maantasokerros 1:500

Kaksi samanlaista uudisrakennusta



18.2.2022

Lundén Architecture Company

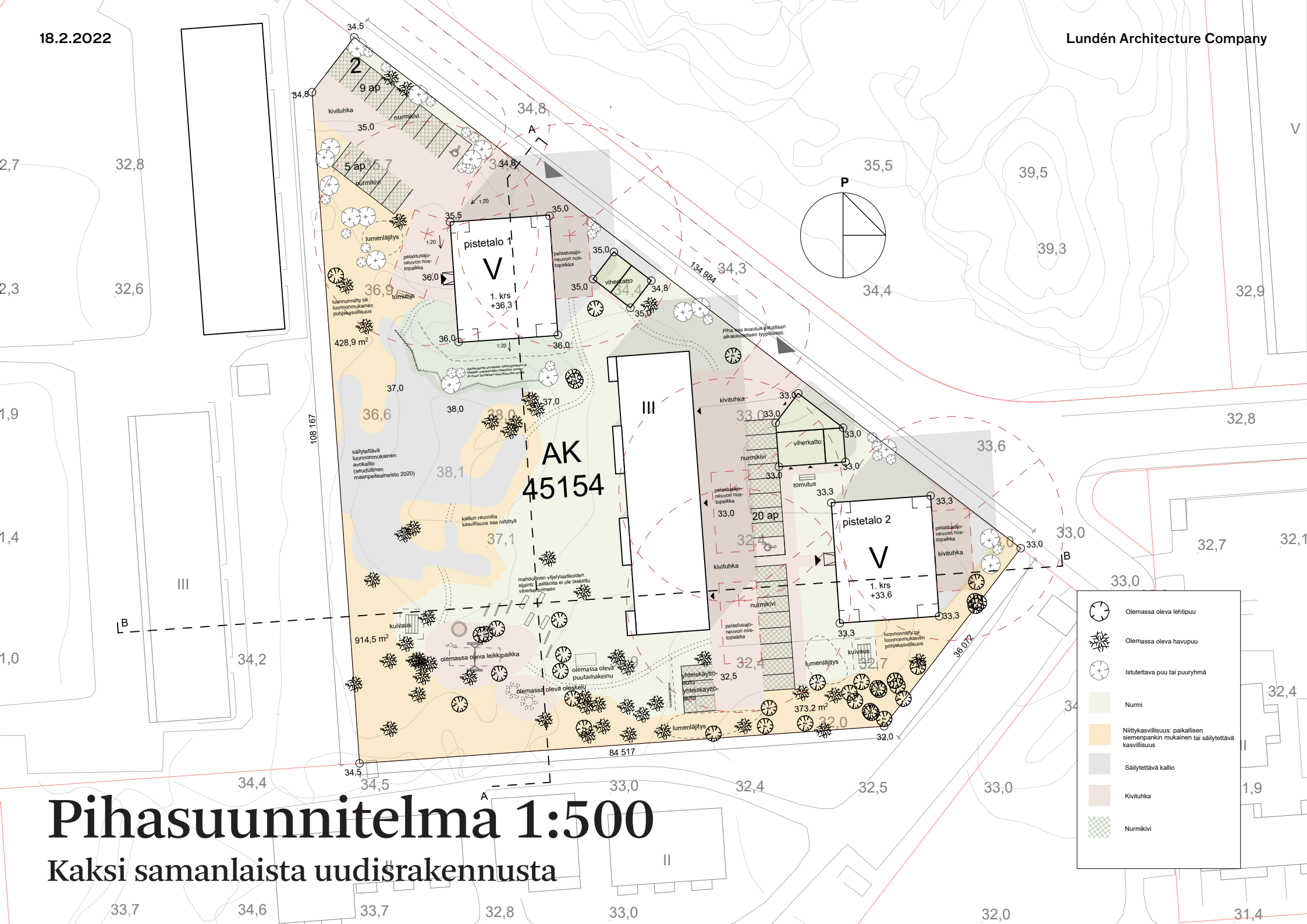


Pelastuskaavio 1:500

Kaksi samanlaista uudisrakennusta

18.2.2022

Lundén Architecture Company



Pihasuunnitelma 1:500

Kaksi samanlaista uudisrakennusta

Viherkertoimen tavoitetaso täyttyy olemassa olevan kallion ja puuston säilyttämisellä. Lisätoimille ei näin ollen ole tavoitetason täyttymisen näkökulmasta tarvetta.

Hyvän rakentamistavan, näkymien huomioimisen sekä hulevesien tonttikohtaisen viivyttämisen vuoksi pihaan on kuitenkin osoitettu myös lisättäviä elementtejä. Esimerkiksi välttämättömän kallion leikkauspinnan istuttaminen maastoon voidaan toteuttaa sulavasti ja kestävästi kunnta- tai muun luontaisen istutusmaton avulla, ja puut tukevat istutusten pysymistä. Pihasuunnitelmassa osoitetut niityt helpottavat kallioisen pihan ylläpitoa, auttavat hulevesien hallinnassa ja lisäävät monimuotoisuutta, vaikka niille ei viherkertoimen tavoitetason täyttymisen näkökulmasta ole tarvetta. Myös nurmikiveys ja viherkatot keventävät ja puhdistavat kalliopihan hulevesikuormaa ennen viivytyspainanteisiin ja Myllypönttien hulevesirunkoviemäriin johtamista.

Pelastustiet ja pysäköintipaikat on toteutettu läpäisevinä nurmikivi- ja kivituhkapintoina. Kenttämaiset nostopaikat voivat toimia erilaisten pihatoimintojen paikkana, kunhan alueille ei rakenneta pysyviä kiinteitä rakenteita.

Kasvillisuus: Pihasuunnitelmaan on merkitty tontin säilytettävät puut. Lisäksi pihasuunnitelmaan on merkitty vehreän katunäkymän, suojaisten ikkunanäkymien sekä kallioleikkausten tuennan kannalta merkittävät uudet puuistutukset. Kallioaastossa puiden sijaintia, määrää ja kokoa voi joutua muuttamaan kasvuolosuhteiden mukaan.

Säilytettävä ja istutettava puusto rajataan 4-6 metrin etäisyydelle uusista asuinkerrostaloista. Nykyisiä pensasistutuksia ei ole merkitty pihasuunnitelmaan, sillä niiden säilyttäminen ei ole kaupunkikuvan ja kaavamerkintöjen kannalta oleellista. Valinta ei tarkoita, etteivätkö asukkaat voisi pensasaitaa myöhemminkin istuttaa.

Niitty tai muu luonnonmukainen pohjakasvillisuus: Välittömän käyttöpihan ympärillä maanpinnan kasvillisuus on osoitettu niittynä kalliopihan helppohoitoisuuden sekä monimuotoisuuden vuoksi.

Kallioalueen mitoittamisessa on hyödynnetty Helsingin karttapalvelun seudullisen maanpeiteaineiston (2020) rajausta. Todellisuudessa ilmakuvien ja maastokäyntien perusteella kallioalue on maanpeiteaineistoakin laajempi. Kallioaluetta on pyritty säästämään mahdollisimman paljon, ja istuttamaan välttämättömät leikkauspinnat ympäristöön mahdollisimman luontevasti mm. kunttamaton avulla.

Pihasuunnitelmassa vihreät alueet laskettu suurelta osin nurmeksi

Muu pihan varustelu: Pihasuunnitelmassa ei oteta kantaa pihan varusteluun, sillä viherkerroin ei anna sille aihetta kaavoituksen näkökulmasta. Pihasuunnitelmassa on kuitenkin nostettu esiin, että nykyisen leikkipaikan yhteyteen sopii hyvin viljelylaatikkojen toteuttaminen, tai muu yhteisyyttä, monimuotoisuutta tai muita arvoja toteuttavat elementit.

Halutessa kuivaustelineet sijoitetaan kauemmas pysäköintialueista, kun taas tomutukselle luontevat sijainnit löytyvät uusien reittien yhteydestä.

Viherkerroin
2,31
Tavoitetaso
0,90
Tontin pinta-ala, m²
7756
Painotettu pinta-ala yht., m²
17922

Hulevesimäärä m³
29
Sadanta mm
10
Valumakerroin C
0,4

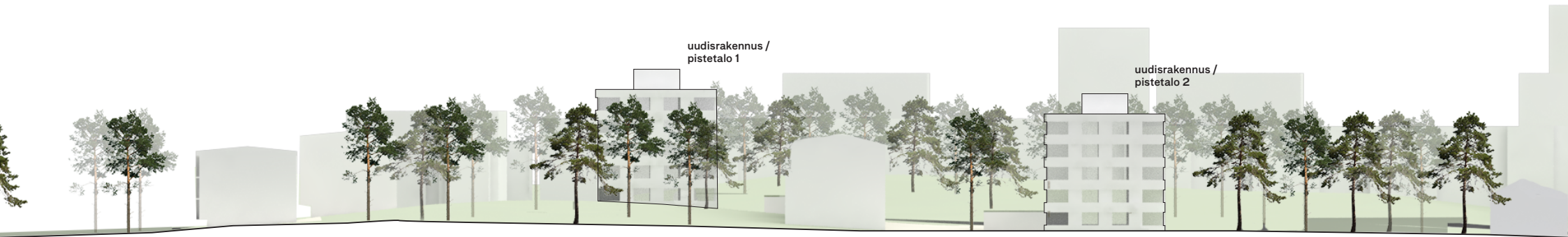
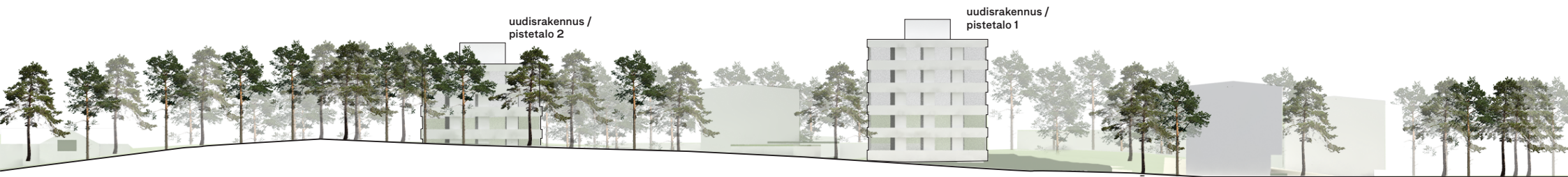
Laskennassa huomioitavat asiat
- Lähellä luonnonsuojelualuetta/vesistöä/ luonnonkasvillisuudesta koostuvaa viherkäytävää; suositeltavaa säilyttää tontilla kasvillisuutta! - Lisää viivyttävä rakenne! - Lisää biosuodatusrakenne!

Päivämäärä
08.02.2022
Täyttäjän nimi
Ella Aho
Kohteen nimi (osoite)
Myllypönttie 3

Korttelinumero
-
Tonttinumero
45154

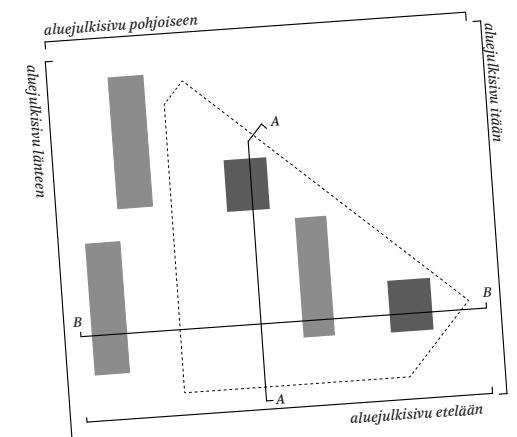
Pihasuunnitelma

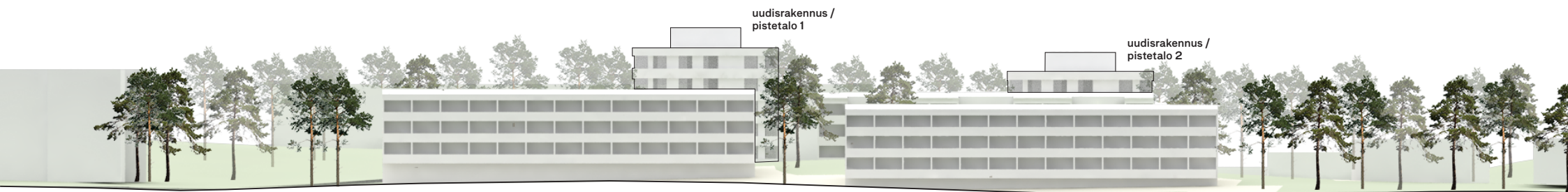
Elise Lohman (maisema-arkkitehti) ja Ella Aho (maisema-arkkitehtiopiskelija)

*Aluejulkisivu etelään 1:500**Aluejulkisivu pohjoiseen 1:500*

Aluejulkisivut 1:500

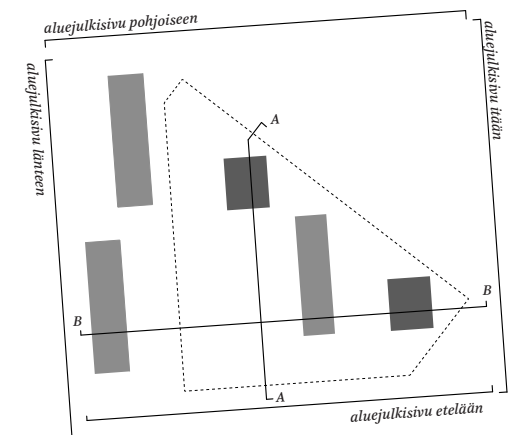
Kaksi samanlaista uudisrakennusta

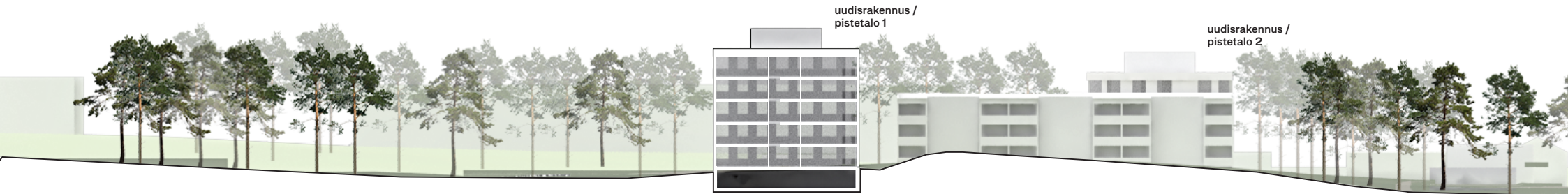
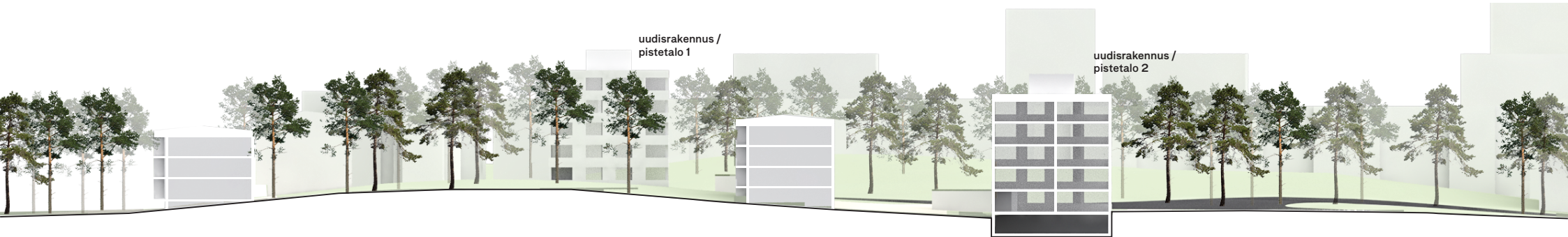
*Aluejulkisivujen sijaintikaavio*

*Aluejulkisivu itään 1:500**Aluejulkisivu länteen 1:500*

Aluejulkisivut 1:500

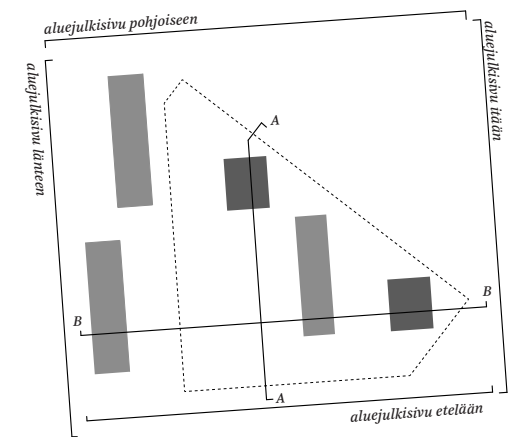
Kaksi samanlaista uudisrakennusta

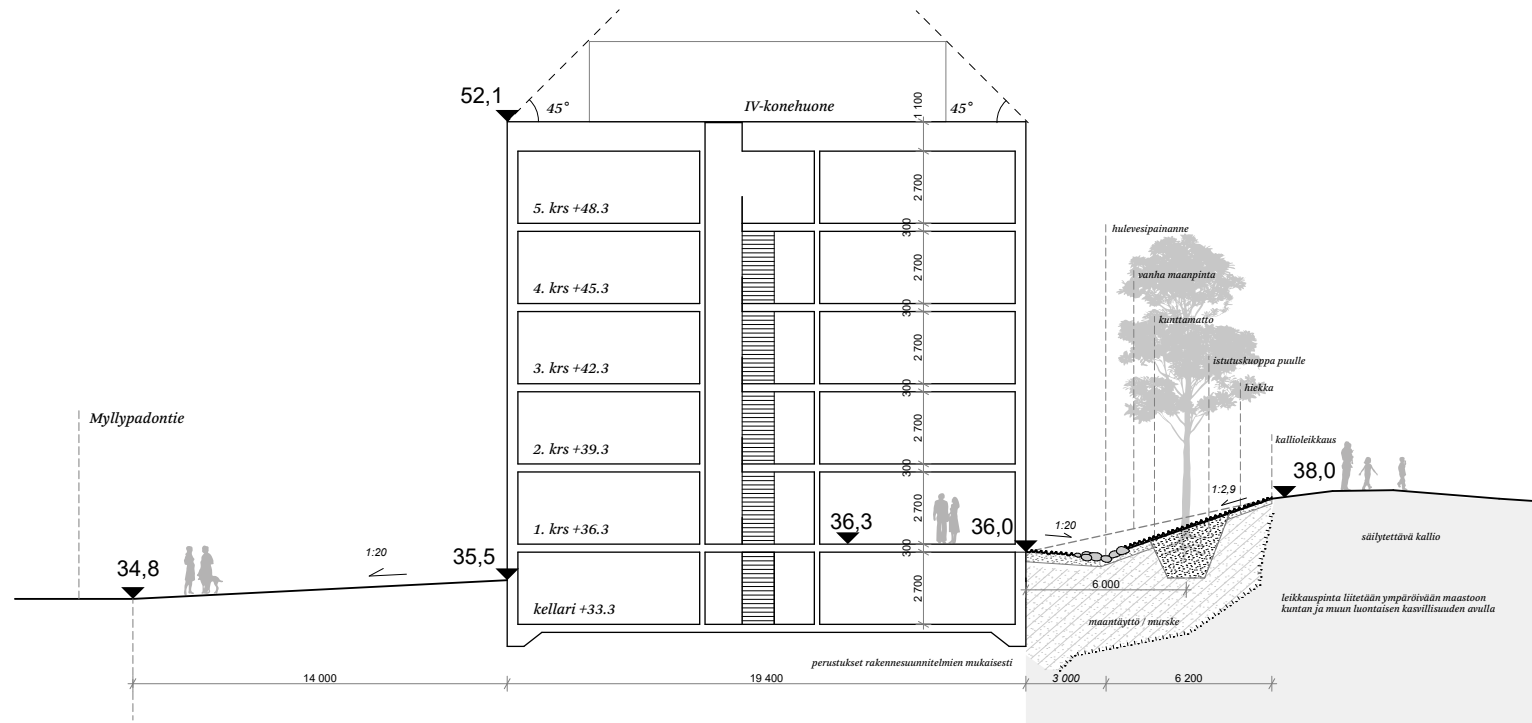
*Aluejulkisivujen sijaintikaavio*

*Alueleikkaus A-A 1:500**Alueleikkaus B-B 1:500*

Alueleikkaukset 1:500

Kaksi samanlaista uudisrakennusta

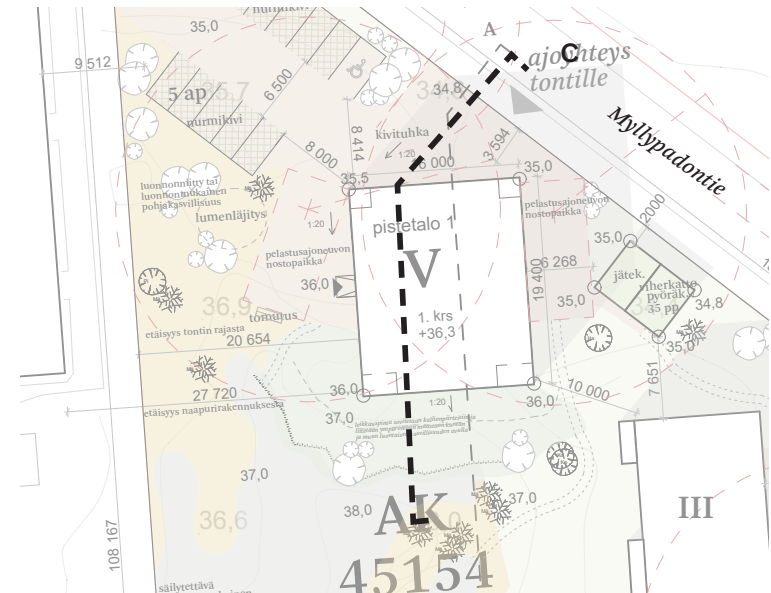
*Alueleikkausten sijaintikaavio*



Leikkaus C-C 1:200 pistetalosta 1 - periaate luontoon sovittamisesta

Leikkauskaavio 1:200

Periaate luontoon sovittamisesta



Ote asemapiirustuksesta.

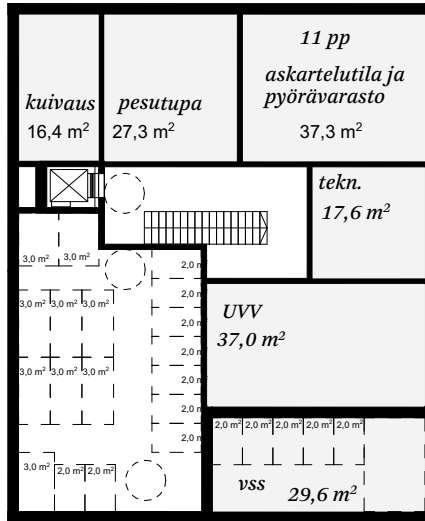


Julkisivukaavio pistetalon 1 länsijulkisivusta 1:200

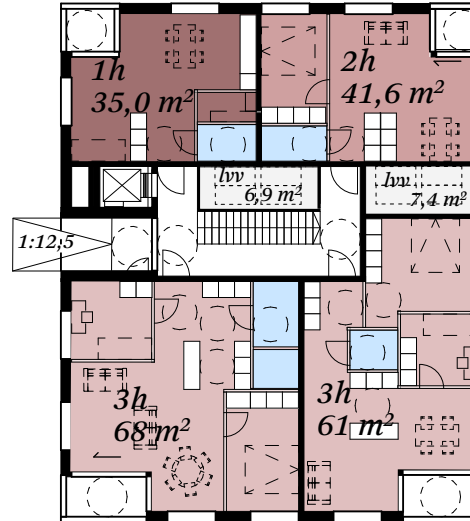
Julkisivukaavio 1:200

Kaupunkikuvallisesti ympäristöön sovittaminen

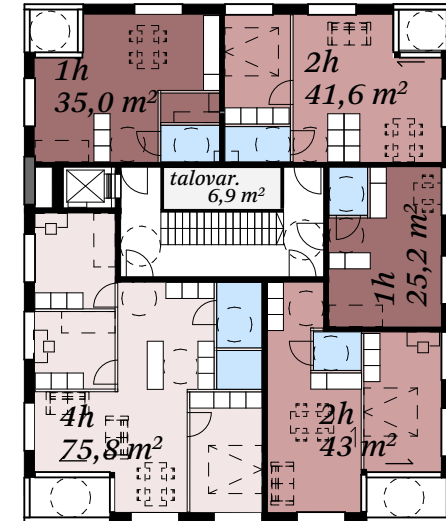
Kellari 1:200



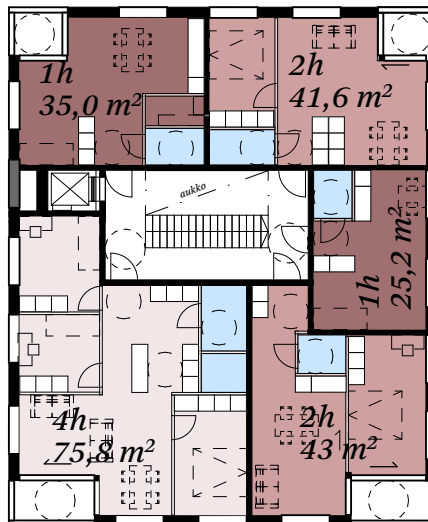
1. kerros 1:200



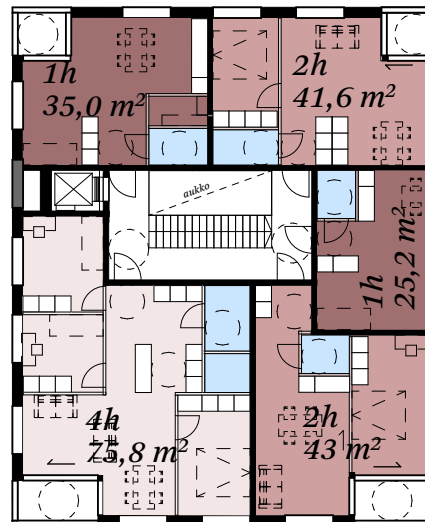
2. kerros 1:200



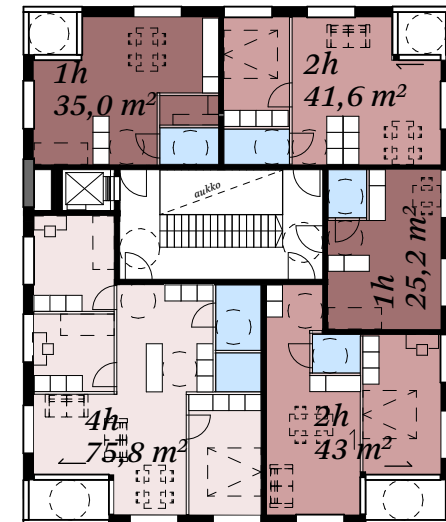
3. kerros 1:200



4. kerros 1:200



5. kerros 1:200



Pohjapiirustuskaaviot 1:200

Kaksi samanlaista uudisrakennusta

Pistetalo 1

Asunnon nro.	Quantity	Pinta-ala
Kaksio	1	41,63
Kaksio	1	41,63
Kaksio	1	41,63
Kaksio	1	41,63
Kaksio	1	41,63
Kaksio	1	43,07
Kaksio	1	43,07
Kaksio	1	43,07
Kaksio	1	43,07
	9	380,43 m ²
Kolmio	1	60,98
Kolmio	1	68,15
	2	129,13 m ²
Neliö	1	75,84
Neliö	1	75,84
Neliö	1	75,84
Neliö	1	75,84
	4	303,36 m ²
Yksio	1	25,19
Yksio	1	25,19
Yksio	1	25,19
Yksio	1	25,19
Yksio	1	35,03
Yksio	1	35,03
Yksio	1	35,03
Yksio	1	35,03
Yksio	1	35,03
	9	275,91 m ²
	24	1 088,83 m ²

Pistetalo 2

Asunnon nro.	Quantity	Pinta-ala
Kaksio	1	41,63
Kaksio	1	41,63
Kaksio	1	41,63
Kaksio	1	41,63
Kaksio	1	41,63
Kaksio	1	43,07
Kaksio	1	43,07
Kaksio	1	43,07
Kaksio	1	43,07
	9	380,43 m ²
Kolmio	1	60,98
Kolmio	1	68,15
	2	129,13 m ²
Neliö	1	75,84
Neliö	1	75,84
Neliö	1	75,84
Neliö	1	75,84
	4	303,36 m ²
Yksio	1	25,19
Yksio	1	25,19
Yksio	1	25,19
Yksio	1	25,19
Yksio	1	35,03
Yksio	1	35,03
Yksio	1	35,03
Yksio	1	35,03
Yksio	1	35,03
	9	275,91 m ²
	24	1 088,83 m ²

Asuntojakauma

4H + KT	76 m ² / 8 kpl
3H + KT	68 m ² / 2 kpl
3H + KT	61 m ² / 2 kpl
2H + KT	43 m ² / 8 kpl
2H + KT	42 m ² / 10 kpl
1H + KT	35 m ² / 10 kpl
1H + KT	25 m ² / 8 kpl

yhteensä
48 asuntoa

perheasuntojen osuus
40 %

perheasuntojen keskikoko
72 m²

yksiöiden keskikoko
31 m²

Huoneistojakauma

Kaksi samanlaista uudisrakennusta

Myllypadontie 3:n asemakaavan viitesuunnitelman hulevesiselvityksen ja -suunnitelman tiivistelmä

LUNDEN ARCHITECTURE OY

1 07-02-2022 | MYLLYPADONTIE 3:N ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMAN HULEVESISELVITYKSEN JA -SUUNNITELMAN TIIVISTELMÄ

Hulevesisuunnitelma

AFRY

Yhteyshenkilö
Johanna Pajari, AFRY Finland Oy
Pvm. 7.2.2022
Projektiviite: 101016459-002

Sisällysluettelo

1. Nykytilanne
2. Kaavamääräys ja mitoitus
3. Kahden pistetalon vaihtoehto



1. Nykytilanne

- Tontin pinta-ala noin 7 756 m²
- Yksi nelikerroksinen asuinkerrostalo
- Sorapintainen pysäköintialue
- Vehreää ja kallioista piha-aluetta
- Korkein kohta +38,1 m sijaitsee tontin keskivaiheilla rakennuksen länsipuolella
- Pääosa tontin hulevesistä valuu kohti tontin kaakkoisnurkkaa. Pohjoisreunan hulevedet valuvat pohjoiseen, länsireunan hulevedet länteen ja lounaisnurkan hulevedet etelään.
- Ei tiedossa nykyistä hulevesiliittymää



(Lähde: Maanmittauslaitos)

2. Kaavamääräys ja mitoitus

- Suunnittelualan hulevesimääräykseksi ehdotamme kaavamääräystä hule-42 (1)
 - ”Kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

- Hulevesien määrä

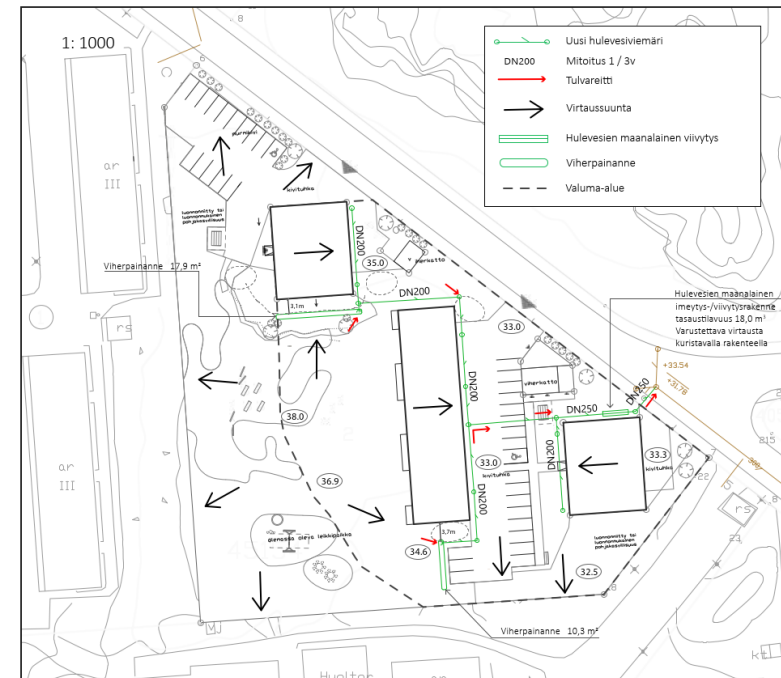
Vaihtoehto	Valuma-alue (m ²)	Valuntakerroin	Mitoitusvirtaama 1/3 v. (l/s)	Mitoitusvirtaama 1/50 v. (l/s)
Kahdella pistetalolla	4 900	0,45	33	64

- Putkimitoitus

- Minimikoko DN200 putki
- Oletettu viettokaltevuus 5 ‰
- Käytetty keskimäärin kerran 3 vuodessa toistuvia mitoitussateita, koska tulvareitit muodostuvat maanpintaa pitkin

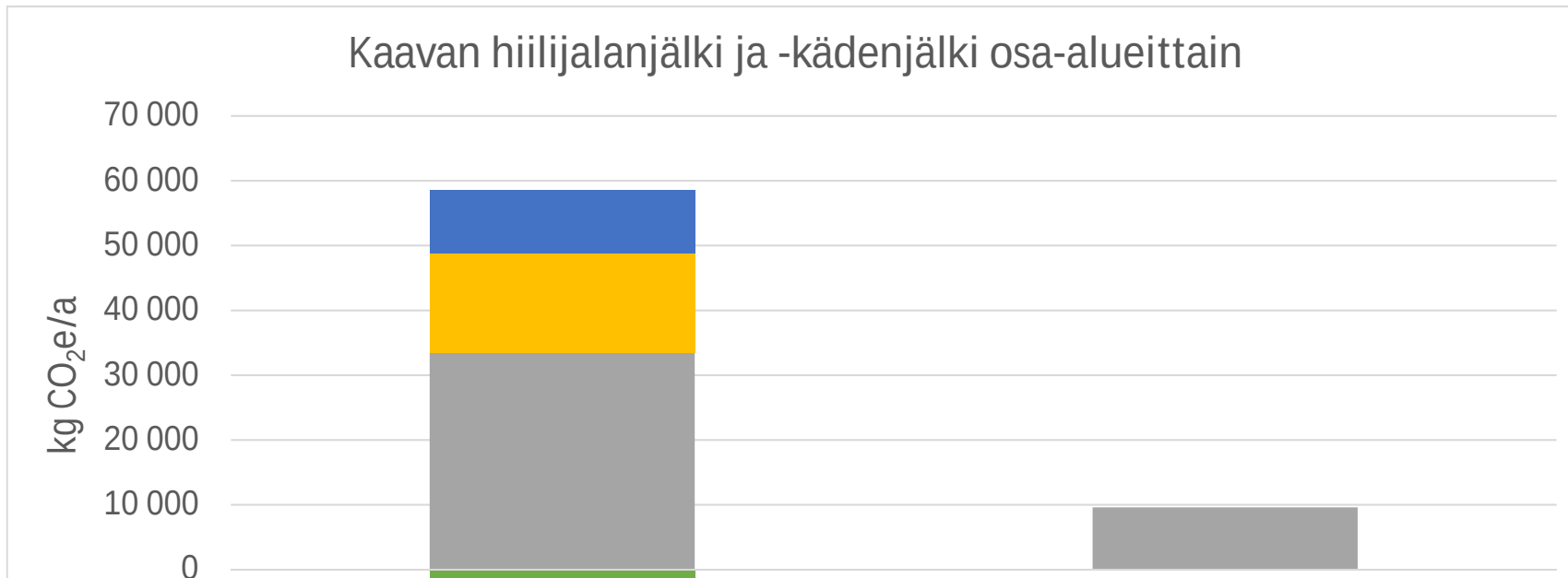
3. Kahden pistetalon vaihtoehto

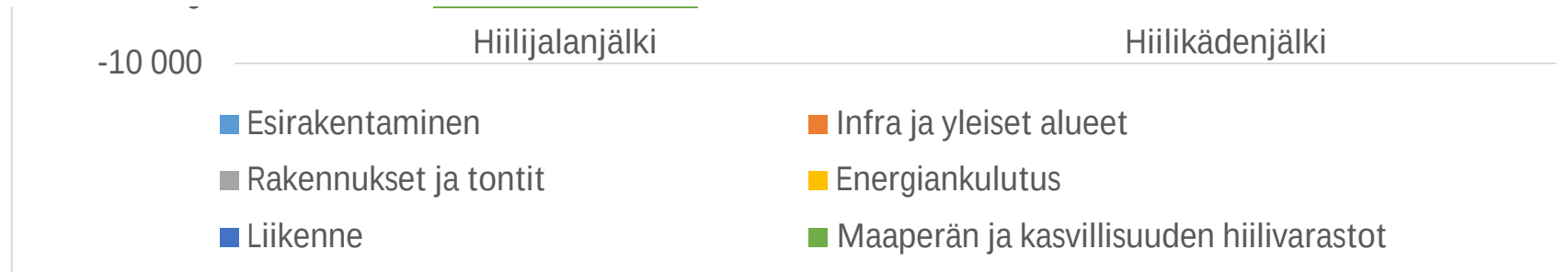
- Kallioisen rinteeseen hulevedet kerätään viivytävillä ja luonnonmukaisesti muotoilluilla viherpainanteilla
 - leveys noin 1 m, syvyys 0,2-0,4 m ja pituus hieman pistetalon seinustaa pidempi
 - Painenne sijoitetaan vähintään 3 m etäisyydelle rakennuksesta
- Hulevesiviemäreiden lisäksi hulevesien johtamisessa on suositeltavaa käyttää kouruja ja painanteita
- Kattovedet voidaan johtaa säiliön kautta, mikä mahdollistaa niiden hyötykäytön esim. kasteluun
- Tontin kaakkoisosassa sijaitsee maanalainen viivytysrakenne. Jos rakennetta ei ole mahdollista toteuttaa imeyttävänä rakenteena, viivytystilavuuden tulee olla 18 m³.
- Tulvareitit muodostuvat maanpintaa pitkin
- Hulevesiputkille on varmistettava riittävä peitesyvyys verrattuna putken kestävyys



Tunnusluvut	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö	Kommentti
Yhteensä	57 105	9 599	kg CO ₂ e/a	50 v. tarkasteluajanjakso
Kerrosneliötä kohden	13	2	kg CO ₂ e/k-m ² /a	50 v. tarkasteluajanjakso
Asukasta kohden	577	97	kg CO ₂ e/asukas/a	50 v. tarkasteluajanjakso
Työpaikkaa kohden	0	0	kg CO ₂ e/työpaikka/a	50 v. tarkasteluajanjakso

Osa-alueittain	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö
Esirakentaminen	0	0	kg CO ₂ e/a
Infra ja yleiset alueet	0	0	kg CO ₂ e/a
Rakennukset ja tontit	33 416	9 599	kg CO ₂ e/a
Energiankulutus	15 443		kg CO ₂ e/a
Liikenne	9 698		kg CO ₂ e/a
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	-1 451		kg CO ₂ e/a





Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmän (HAVA) keskeisimmät rajaukset ja laskennan oletukset

Työkalulla voidaan tarkastella Helsingin asemakaavojen elinkaaren hiilijalanjälki- ja kädenjälki (positiiviset ilmastovaikutukset) vaikutuksia. HAVA-laskelmat tehdään 50 vuoden tarkasteluajanjaksolle sisältäen alueen rakentamisen, käytön ja purkamisen vaikutuksia. Kaikkien kaavahankkeiden oletetaan valmistuvan vuonna 2025.

Menetelmä arvioi asioita, jotka ovat merkityksellisiä kokonaisuuden kannalta ja joihin on mahdollista vaikuttaa asemakaavoituksen yhteydessä.

Laskuri on tarkoitettu tyypillisille asemakaavahankkeille: laajuus n. 1-5 tonttia tai korttelia, pääkäyttötarkoituksena asuin- ja/tai toimistorakentaminen.

Isompia kaavoja tarkasteltaessa mm. esirakentamisen ja liikenteen vaikutukset tulee arvioida erikseen. Muiden osa-alueiden kohdalla isompien hankkeiden tarkastelussa kannattaa käyttää tapauskohtaista harkintaa: menetelmä ei esimerkiksi mahdollista alueellisen matalalämpöverkon tarkastelemista.

Esirakentaminen

Osiassa arvioidaan olemassa olevien rakennusten purkamisen päästöt. Muiden esirakentamisen päästöjen arviointi vaatii erillisen asiantuntijaselvityksen. Purkamisen ominaispäästöarvot perustuvat co2data.fi -palvelun tietoihin.

Infra ja yleiset alueet

Osiassa arvioidaan katujen, jalankulun ja pyöräilyn alueiden, katu-toriaukoiden, virkistysalueiden sekä erikoisrakenteiden (silta, rata tms.) rakentamisen ja ylläpidon hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä. Muun infran osuus (1 % päästöistä) lisätään kokonaisuuteen. Ominaispäästöarvot perustuvat julkaistuun kirjallisuuteen, erityisesti kaavoituksen ekolaskurin KEKOn taustamateriaaliin.

Rakennukset ja tontit

Osiassa arvioidaan kaikki arviointialueen tontit ml. olemassa olevat rakennukset ja uudisrakentaminen. Rakentamisen päästövaikutukset

perustuvat Ympäristöministeriön tilaamaan selvitykseen. Piharakentamisen päästöt arvioidaan kuten Infran ja yleisten alueiden rakennetut viheralueet.

Energiankulutus

Osiassa arvioidaan rakennusten ja katuvalaistuksen energiankulutuksen hiilijalanjälkeä. Energian ominaispäästöarviot perustuvat Helenin kaukolämmityksen päästöskenaarioon ja Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisemaan raporttiin (Yhteenveto toimialojen vähähiilisyyden tiekartoista).

Liikenne

Osiassa arvioidaan tarkastelualueen rakennuksista tehtävät henkilöliikenteen arkimatkat ja kotimaan vapaa-ajan matkat. VApaa-ajan matkoista huomioidaan vain Helmet-mallin rajauksen mukainen alue. Tarkastelu ei sisällä ulkomaanmatkoja. Päästöt käsittävät nk. pakoputkipäästöt, eli sähkön ja polttoaineiden tuotannon päästöjä ei huomioida. Päästöarvio ei sisällä ajoneuvojen valmistuksen päästöjä. Matkaluvut (matkaa/v) perustuvat Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -suunnitteluohjeeseen ja Liiteri-karttapalvelun yhryskuntarakenteen vyöhykejakoon. Laskennassa oletetaan, että matkoja syntyy viikossa kuusi kertaa vuorokausiarvion määrä. Matkojen keskipituuden pohjautuvatt HSL:n HELMET -liikenne-ennustejärjestelmän tietoihin. Ajoneuvojen ominaispäästöt on arvioitu käyttäen Liikenne- ja viestintäministeriön ennusteen perusteella ja HSL:n kalustokehitysennusteeseen pohjautuen.

Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot

Osiassa arvioidaan maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoa sisältäen tulevat hiilinieluvaikutukset. Viheralueluokkien hiilivaraston ja -nielun arvot perustuvat HSY:n julkaisemaan selvitykseen pääkaupunkiseudun arvoista. Tarkasteluajanjaksolla uusiin puistoihin syntyvän hiilivaraston oletetaan vastaavan arviota rakennettujen viheralueiden hiilivarastosta.