

Vuorovaikutusraportti

Myllypadontie 3, asemakaavan muutos

Päivätty 21.3.2022
Diaarinumero HEL 2021-005056
Hankenumero 1821_10
Asemakaavakartta nro 12784



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus.

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin haltijan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 24.5.–11.5.2021 , asukastilaisuus Uutta Itä- ja Kaakkois-Helsinkiä-verkkotilaisuudessa 26.5.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavakävely pidettiin 27.9.2021



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset> sekä kirjeillä
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta vuonna 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



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.

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 24.5.–11.6.2021

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.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- Telia Finland Oyj

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo toteaa, että pistetalot eivät ole Myllypurolle tyypillisiä. Yksi maltillinen ja matala lamellitalo lähempänä Myllypadontietä sopisi Myllypuron ja tontin ominaisilmeeseen paremmin. Suunnitelmassa on haluttu säästää tontin kallio, mikä on hyvä asia. Kallioiset metsätontit ovat Myllypurolle tyypillisiä.

Olevan rakennuksen maltillista korottamista voi harkita. Massoitteelu tulisi suunnitella siten, että se on tasapainossa olemassa olevan rakennuksen kanssa. Hyvällä suunnittelulla ja korkeatasoisilla materiaaleilla viimeisteltynä saadaan tasapainoinen lopputulos. Tontin reunapuusto on säilytettävä.

Kaupunginmuseo haluaa kommentoida suunnitelmia niiden edetessä.

Vastine

Kaupunginmuseo on pidetty suunnittelussa mukana ja kaupunginmuseo on kommentoinut viitesuunnitelmia jatkosuunnittelun aikana sähköpostitse ja kokouksessa. Tontin reunapuusto tarkoittaa kaupunginmuseon mukaan pysäköintialueen ympärillä olevaa aluetta. Koko tontin säilytettävät puut on kartoitettu ja tontin eteläreunan puusto säästetään kehitetyissä suunnitelmissa mahdollisimman suurelta osin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeisessä suunnittelussa on pyritty erityisesti säästämään tontin keskellä oleva kallioinen alue ja sen puusto. Rakennukset on sijoitettu Myllypurolle ominaisesti suorakulmaiseen koordinaatistoon. Lähellä Myllypadontietä sijaitsevat rakennukset on helpompi istuttaa tasaisempaan maastoon ja ne asettuvat lähemmäs nykyisten rakennusten korkotasoa. Pistetalot ovat mitoiltaan pienempiä kuin yksi lamellitalo, joten ne ovat helpompia sovittaa tontille. Tämän takia on päädytty siihen, että pistetalovaihtoehto on viitesuunnitelmavaihtoehdoista paremmin tontille sopiva. Yksinkertainen, suorakulmainen massoittelu ja nauhaikkunamainen julkisivusommittelu sovitetaan ympäröivien rakennusten 1960-luvun tyyliin.

Kaavan hakija on päätenyt siihen, että nykyisen rakennuksen korottaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa, joten vaihtoehto on jätetty kaavasta pois.

HSY

HSY toteaa, että Myllypadontiellä tontin 45154/2 kohdalla sijaitsee yleinen vesijohto ja jätevesiviemäri koko kadun pituudella. Hulevesiviemärin osalta mahdollinen liitospaikka sijaitsee Myllypadontiellä tontin koillispuolella.

Vastine

Liitoskohta huomioidaan kaavasuunnittelussa.

Telia Oyj

Telia Oyj toteaa, että mikäli kadunrakennusta tehdään kaavaan liittyen niin Telialla mielenkiintoa rakentaa kadulle ennakkoputkitusta.

Vastine

Mikäli kaavan toteutuksesta aiheutuu katutöitä, otetaan näkökulma tarvittaessa huomioon kaavan jälkeisessä jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

HSL

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Myllypadontie 3 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Yhteenveto mielipiteistä

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 näkymiin, 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

- viitesuunnitelmavaihtoehdoista 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 aihepiireittäin

Rakentamisen korkeus, massoittelu ja sijainti tontilla

Myllypadontie 3:n lähistöllä pääosa rakennuksista on 3-4-kerroksisia kerrostaloja sekä rivitaloja. Tontin eteläpuolella on pientaloalue. Suunnitelmissa ei ole otettu huomioon alueen alkuperäistä ilmettä ja rakennuskantaa. Myllypadontie 3:n uudisrakennusten enimmäiskerroslukumäärä on rajoitettava 3-4 kerroksen korkeuteen. Nykyistä rakennusta ei tulisi korottaa.

Uudisrakennus tulisi sijoittaa mieluummin Myllypadontien suuntaisesti, kadun varteen.

Helsingin kaupungin tulisi tarjota kaavan hakijalle uusi tontti muualta ja rajata nykyinen tontti pienemmäksi.

Vastine

Suunnitelmia on kehitetty eteenpäin osallistumis- ja arviointivaiheen jälkeen. Nähtävillä olleissa viitesuunnitelmissa oli kolme suunnitelmavaihtoehtoa, joissa rakennusten korkeudet vaihtelivat V½-VII½ välillä. Suunnitelmiin tulleen palautteen perusteella uudisrakennusten maksimikerroslukua päätettiin madaltaa V kerrokseen. Myllypadontie 3:n lähimmät naapurirakennukset kadun puolella ovat Myllypadontie 1, 8 ja 6. Koska kolmikerroksisissa Myllypadontie 3:n, 1:n ja 8:n rakennuksissa on maanpäällinen kellari, niiden todellinen kerroslukumäärä sisääntulotasolta lähtien on neljä kerrosta. Myllypadontie 6:ssa on viisi asuinkerrosta. Näin ollen uudisrakennusten kerroslukumäärä noudattelee ympäristönsä rakennusten korkeuksia.

Uudisrakennukset päätettiin suunnittelun jatkokehittelyssä sijoittaa Myllypadontien varteen niin, että aiemmissa vaihtoehdoissa ollut pistetalotontin eteläosassa siirrettiin olemassa olevan Myllypadontie 3:n rakennuksen pysäköintialueelle. Uudisrakennukset eivät siis sijaitse enää eteläpuolisten pientalojen läheisyydessä.

Uudet pistetalot päätettiin useampien jatkokehittelyvaihtoehtojen pohjalta sijoittaa samaan pohjois-etelä-suuntaiseen koordinaatistoon kuin alueen nykyiset lamellikerrostalot. Samassa koordinaatistossa sijaitsevat rakennukset ovat Myllypurolle ominaisia ja perustuvat alkuperäiseen vuoden 1962 asemakaavaan. Lähes koko Myllypuron kerrostaloalueen rakennuskanta noudattelee edelleen samaa koordinaatistoa.

Helsingin kaupungin ei ole mahdollista tarjota tonttia hakijalle muualta, koska kasvutavoitteet vaativat täydennysrakentamista joka puolelle Helsinkiä.

Yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden mukaisuus sekä kaupunkikuva ja Myllypuron luonne

Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden mukaan uudisrakennusten kerroslukumäärien on pääsääntöisesti oltava alueen nykytilanteen mukaisia. Nähtävillä olleissa suunnitelmissa ei noudateta tätä. Alkuperäistä korkeampi täydennysrakentaminen tai rakennusten korottaminen yhdistettynä muutenkin tiivistyvään ympäristöön tuhoaa alueen ilmeen.

Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti tonttien rajat ylittävien, avoimien ja puistomaisten näkymien pitäisi säilyä täydentämisen jälkeenkin. Niitä voi pitää Myllypuron ominaispiirteenä ja asumismukavuutta lisäävänä asiana. Uusi suunnitelma on ristiriidassa Myllypuron vehreän ja rauhallisen puutarhakaupunki- ja metsälähiöimagon kanssa. Suunnitelman mukainen lisärakentaminen tekisi Myllypadontie 3:n tontista täyteen ahdetun verrattuna naapuritontteihin.

Täydennysrakentaminen pitäisi noudattaa yleiskaavan A4-alueen korttelitehokkuutta, joka on pääasiassa alle 0,4.

Kallioinen sisäpiha on viimeinen laatuaan Myllypurossa ja tulisi säilyttää. Myllypadontie 3:n piha linkittyy eteläpuoleisen taiteilijakylän miljööseen.

Uudisrakentaminen tulisi keskittää pysäköintialueille ja jo rakennettuihin kohtiin, esimerkiksi varikkoalueille. Myllypurossa kaikki metsät ja kalliot ovat katoamassa yhtä aikaa.

Vastine

Yleiskaavan 2016 mukaan Myllypadontie 3:n tontti on puoliksi aluetta A2, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0, ja puoliksi aluetta A4, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Tonttia voidaan siis tulkita kummankin määräyksen mukaan ympäristöstä ja olosuhteista riippuen. Myllypadontie 3:n tontin nykyinen tehokkuus on $e=0,21$. Lähimpien lamellikerrostalotonttien tehokkuudet ovat Myllypadontie 5:ssä $e=0,63$ ja Myllypadontie 8:ssä $e=0,83$. Myllypadontie 3:n uudisrakentaminen nostaa tonttitehokkuuden tasoon $e=0,57$, joka noudattaa ympäristönsä tehokkuutta.

Suunnittelun pääperiaatteena on ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan sopiva rakentaminen, kuten Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteissakin todetaan. Uudisrakennukset pyritään suunnittelemaan ympäristöönsä sovittaen ja niissä noudatetaan Myllypuron alkuperäistä suorakulmaista koordinaatistoa. Suunnitteluperiaatteiden mukaan rakentaminen saattaa olla tapauskohtaisesti ympäröivää rakentamista korkeampaa. Uusien rakennusten sijoitukset ja massoittelu suunnitellaan siten, että alueelle tyypillisiä, tonttien rajat ylittäviä, avoimia ja puistomaisia näkymiä säilyy täydentämisen jälkeenkin. Tonteilla oleva puusto ja kalliot ovat näkymällisesti yhteistä omaisuutta ja otetaan mahdollisuuksien rajoissa suunnittelussa huomioon. Tontteja ei saa aidata. Näitä periaatteita on noudatettu Myllypadontie 3:n viitesuunnitelmassa ja asemakaavassa.

Viitesuunnitelmaa on kehitetty eteenpäin niin, että uusien pistetalojen korkeus on V eli noin kerroksen verran korkeampi kuin lähimpien rakennusten kerroslukumäärä. Nykyisen rakennuksen korottaminen ei enää ole mukana suunnitelmassa. Tontin eteläosaan sijoittunut pistetalo on siirretty Myllypadontie 3:n pysäköintialueelle, nykyisen rakennuksen itäpuolelle, jolloin kallioinen sisäpiha säilyy mahdollisimman yhtenäisenä. Korttelin nykyiset ja uudet rakennukset muodostavat avoimen suurkorttelin, jonka keskellä on kalliokumpu. Nykyisten ja uusien rakennusten sijoittelua ja näkymiä pihalta ja asunnoista on pohdittu yhdessä ja tehty useita suunnitelmaversioita, joista on lopulta valittu paikkaansa parhaiten sopiva. Asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että tonttia ei aidata ja sen liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Uudisrakentamista on tulossa Itä-Helsingissä paljon olemassa oleville rakennetuille alueille, kuten teollisuustonteille ja pysäköintialueille. Myllypadontie 3:n tonttikiin on jo ajantasa-asemakaavassa rakentamiseen

osoitettua aluetta. Suunnittelua on ohjattu siihen suuntaan, että tontin sisäiset oleskelu- ja virkistysalueet säilyvät.

Viherympäristö ja virkistys

Myllypadontie 3:n tontin metsä- ja kallioalue on tärkeä virkistymis-, leikki-, lepo- ja retkikohde. Lisärakentaminen tuhoaisi tontin luontoarvot. Luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen tulisi olla lähtökohtana. Uudet asukkaat kuluttaisivat metsänpohjaa liikaa. Alueen kasvillisuus sitoo itseensä hiilidioksidia ja lieventää lämpötilaeroja.

Alueella on lähiasukkaille valtava maisemallinen arvo. Lähiluonnolla on tutkittuja terveyshyötyjä ja se ilahduttaa asukkaita todella paljon.

Suunnitelmissa pitäisi erityisesti ottaa huomioon Myllypadontie 1:n ja 3:n välissä oleva kallio. Räjätettyä kalliota ei saa takaisin. Korona-aikana kallion virkistyskäyttö koko korttelin yhteisenä on korostunut. Rakentamista on osoitettu nykyiselle oleskelupaikalle. Uudet rakennukset varjostaisivat myös Myllypadontie 1:n vieressä olevaa patiota.

Vastine

Kaupungin luontotietojärjestelmässä, johon on kirjattu kaikki tiedossa olevat luontoselvitykset, Myllypadontielle ei ole havaittu esimerkiksi rauhoitettavia, uhanalaisia tai muita arvokkaiksi luokiteltuja luontokohteita (kasvillisuus, metsäalueet tai vastaava).

Kallioalueen maisemallinen ja virkistysarvo on tunnistettu. Uudisrakennusten sijoittelua ja massoittelua on tutkittu edelleen siten, että mahdollisimman paljon kallioaluetta ja siihen liittyvää kasvillisuutta saadaan säilytettyä. Kaavamääräyksessä myös edellytetään, että tontti- ja katualueilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maastonmuodot. Nykyiset oleskelualueet säilyvät ja rakennusten sijaintia on kehitetty niin, että ne varjostavat tai häiritsevät oleskelua mahdollisimman vähän.

Avoallioalueesta on kaavakartassa suojelumerkintä. Tontin olemassa olevat puut on kartoitettu. Sen perusteella kaavassa on määräys, jonka mukaan tontin eteläosan puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemakuvallinen arvo säilyy. Tärkeimmät yksittäiset puut on lisäksi merkitty kaavakarttaan säilytettäväksi. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on säilytettävä luonnonmukaisena. Elinvoimainen puusto tulee säilyttää ja suojata työmaa-aikana. Asemakaavan viitesuunnitelmassa on lisäksi esitetty periaatteet kallioalueen luontevasta ja luonnonmukaisesta liittymisestä uuteen rakentamiseen.

Nykyisten rakennusten muuttuvat näkymät

Nykyinen metsämaisema muuttuu näkymäksi naapuritaloon. Tontin eteläosaan tuleva rakennus tulisi suoraan Myllypadontie 3:n nykyisen asuntojen ikkunoiden ja parvekkeiden eteen.

Vastine

Uudisrakennusten sijoittumista tontilla on tutkittu ja muutettu siten, että ne sijoittuvat mahdollisimman etäälle naapuritaloista. Rakennusten massoittelun periaatteeksi on valittu kaksi pistetaloa, jolloin myös uudisrakennusten nykyisiä metsänäkymiä muuttava vaikutus jäisi pienemmäksi erityisesti tontin länsi- ja eteläosissa. Uudisrakennusten kulmitainen etäisyys nykyisistä rakennuksista on lyhimmillään 10 metriä (Myllypadontie 3:n nykyiseen rakennukseen), mutta vastakkaisten julkisivujen välinen etäisyys yli 20 metriä ja naapuritontin rakennukseen yli 27 metriä (Myllypadontie 1:n rakennukseen). Nykyisten rakennusten parvekesivujen eteen jää puustoa.

Suunnitelman soveltuminen linnuille

Lasi- ja muut rakenteet tehtävä linnuille turvallisiksi. Valosaastetta vähennettävä. Rakennusten kolopesijälintujen pesäpaikat turvattava uudis- ja korjausrakentamisessa. Muun viherkasvillisuuden ohella jätettävä riittävästi suojaisaa pensasympäristöä. Rannat ja vesiaiheet linnuille turvallisiksi ja saavutettaviksi.

Vastine

Helsingin lintuatlaksen mukaan Myllypuron läntisellä ruudulla (1km x 1km) on tavattu 53 lintulajia, joista suurimman osan arvioidaan myös pesivän alueella. Myllypurossa on tavattu erityisesti metsä- ja kaupunkiympäristössä esiintyviä lajeja. Kaava-alueella säilyy merkittävä osa nykyisestä kookkaasta puustosta ja luonnonmukaisesta kallio- ja metsänpohjan kasvillisuudesta erityisesti tontin eteläosassa. Viitesuunnitelmasta on laskettu vihertehokkuus, joka ylittää asuinalueen tavoitearvot reilusti johtuen säilyvästä puustosta. Tällainen monilajinen ja vaihtelevan kokoinen puustoinen ympäristö, muu puuvartinen kasvillisuus ja metsänpohja ylläpitävät erilaisia elinympäristöjä, pesäpaikkoja ja ravintoa linnuille. Tontti on tunnistettu puustoiseksi tukialueeksi osana Myllypuron metsä- ja puustoista verkostoa ja liittyy etelästä alueelliseen yhteyteen. Toisaalta rakennukset toimivat pesäpaikkoina esimerkiksi pääskyille. Tontin tarkemmassa pihasuunnittelussa voidaan istutuksissa painottaa edelleen monilajisuutta ja esimerkiksi marjovia kasvilajeja, jotka voivat toimia tietyille lintulajeille ravinnon lähteenä.

Viitesuunnitelmassa rakennuksiin ei ole tulossa yhtenäisiä, isoja parvekelasipintoja, vaan parvekkeet ovat rakennuksen kulmissa. Kaava ei määrää lasipinnan määrästä, mutta rakennus on siis mahdollista toteuttaa maltillisin lasipinnoin.

Asuntotyypit

Lisärakentamisen aiheuttaman lähiön vetovoiman heikentymistä tulisi kompensoida rakentamalla riittävä määrä riittävän isoja perheasuntoja. Asuntojen pinta-alaa tulisi kasvattaa.

Vastine

Kaavamuutoksen hakijan, Hengitysliitto ry:n, ensisijaisena tavoitteena on saada uusia asuntoja omille vuokralaisilleen. Vuokralaiset ovat erityisryhmä ja heissä on mm. paljon yksin- ja kaksinasuvia. Asuntojakauma on suunniteltu ottaen huomioon tulevat vuokralaiset ja se sisältää asuntoja yksiöistä neliöihin. Vaatimus, että toietty osa asunnoista on tehtävä perheasuntoina, sisältyy tarkennettuun kaavamuutoshakemukseen.

Melu- ja ilmanlaatuhaitat, rakennusaikaiset haitat

Jo nykyisellään Myllypadontie 3:ssa on sisäilmaongelmia ja ilmanvaihto on huono. Rakennuksen korottaminen huonontaisi hengityssairaiden asukkaiden elinolosuhteita. Myllypadontie 3:n pienasuntojen asukkaat kärsisivät rakennusaikaisista melu- ja ilmanlaatuhaitoista, sillä ainoat ikkunat ovat uudisrakennusten suuntaan, länteen. Etätyö ja vuorotyö tulisi mahdollistaa muutostöiden aikana.

Nykyisen rakennuksen itäpuolelle on suunniteltu uutta pysäköintipaikkaa. Tämä lisäisi Myllypadontie 3:n äänisaastetta ja ilman epäpuhtauksia.

On otettava huomioon kallion räjäyttämisen vaikutukset lähinaapurien rakenteisiin.

Vastine

Suunnitelmissa ei ole enää mukana nykyisen rakennuksen korottamista.

Uudisrakennusten työmaa-aika pyritään järjestämään niin, että rakentamisesta ei aiheudu haittoja nykyisille asukkaille. Rakentamisen aikana työmaalla on mahdollista tehdä pölyävät työt suojatussa tilassa. Rakentamisen aikaisten haittojen hallinnasta on määrätty Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä. Ympäristönsuojelumääräyksissä on säädetty rakennus- ja purkutöiden pölyhaittojen torjunnasta sekä annettu määräyksiä melua ja tärinää aiheuttavien töiden ajankohdasta, kestosta ja tiedottamisvelvollisuudesta naapureille. www.hel.fi/ymparistonsuojelumaaraykset (§ 17, 19-22).

Uusien asukkaiden aiheuttama autoilun lisäys Myllypadontiellä on vähäistä, n. 90 ajoneuvoa/vrk Myllypadontiellä. Liikenteen määrä on kokonaisuudessaan niin pieni, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen melutilanteeseen eikä ilmanlaatuun.

Nykyisen rakennuksen itäpuolella on jo nykytilanteessa pysäköintialue, joka järjestellään kaavan myötä toisin. Osa autopaikoista tulee tontin pohjoiskulmaan. Jätekatokset on sijoitettu mahdollisimman lähelle Myllypadontietä, joten jäteautot häiritsevät mahdollisimman vähän naapuritontteja.

Asuntojen arvo

Alkuperäistä rakentamista korkeammat rakennukset ja alueen liian tehokas täydennysrakentaminen alentavat asuntojen arvoa.

Vastine

Myllypuron tähänastinen täydennysrakentaminen on nostanut alueen arvostusta ja asuntojen hintoja. On odotettavissa, että myös jatkossa uudet, nykyaikaiset asunnot ja niiden myötä alueelle muuttavat asukkaat pitävät yllä asuntojen hintoja. Suurempi asukasmäärä edesauttaa palvelujen säilymistä alueella.

Tyhjillään olevat asunnot

Myllypadontie 3:n talossa on ollut useita jo kuukausia tyhjillään olevia asuntoja. On kyseenalaista, tulisivatko uudet asunnot käyttöön. Tontin sijainti kaukana metropysäkeistä ei tee asunnoista kiinnostavia uusille asukkaille.

Vastine

Myllypadontie 3:ssa ei ole kaavan hakijan eli rakennuksen omistajan mukaan tyhjillään olevia asuntoja. Tulevilla asunnoillakin arvioidaan olevan kysyntää.

Tontti on hyvin joukkoliikenteen saavutettavissa. Se on noin 200 metrin päässä Myllypurontien bussipysäkiltä, alle 700 metrin päässä tulevasta Raide-Jokerin pysäkistä ja noin kilometrin etäisyydellä Myllypuron metroasemasta.

Taiteellisen työskentelyn haitat

Myllypadontie 5:n Helsingin ateljeetalosäätiön taitelijatalot rakennettiin alun perin rauhalliselle metsäalueelle nimenomaan luonnonrauhan takia. Jo Myllypuron puukaupungin alle jäi metsää. Ateljeiden ikkunoista näkyy tällä hetkellä viherympäristöä, mikä auttaa työskentelyssä. Suunnittelualue on viimeinen lähiluontoalue taitelijatalojen vieressä.

Taiteilijoiden tuloksekas työskentely edellyttää rauhallista ympäristöä, työskentelyä kellonajoista riippumatta ja yksityisyyttä. Jos nykyistä naapuritaloa korotetaan, ateljeihin näkee suoraan sisälle. Jos suunnitelma toteutuu, tarvitaan mahdollisesti väistötiloja tai tiloista joutuu kokonaan muuttamaan pois. Tällä hetkellä ateljeihin tulee hyvä pohjoisvalo, jonka uudet rakennukset pimittäisivät. Naapurit tulisivat häiriintymään esim. työskentelystä johtuvien äänien ja materiaaliainojen takia.

Rakentamisaikainen meluhaitta on suuri taiteelliselle työskentelylle.

Uusien asukkaiden aiheuttama lisääntyvä autoilu haittaisi taiteilijoiden työrauhaa.

Vastine

Kaavan pohjana olevaa viitesuunnitelmaa on muutettu siten, että taiteilijatalojen näkymä säilyy enimmäkseen ennallaan. Taloista näkyvä kalliopiha puineen säilytetään suurimmaksi osin. Pihan pohjoispuolelle tuleva pistetalo on yli 70 metrin päässä Myllypadontien varressa. Myllypadontie 3:n itäpuolelle tuleva pistetalo on kulmittain taiteilijataloihin nähden ja sekini kymmenien metrien päässä. Nykyisen rakennuksen korottamisesta on luovuttu. Uudisrakennukset eivät vaikuta taiteilijatalojen valo-olosuhteisiin. Uudisrakennukset sijaitsevat kauempana kuin nykyinen Myllypadontie 3:n rakennus, joten voidaan olettaa, että tulevat asukkaat eivät häiriinny työskentelystä enempää kuin nykyiset asukkaat.

Rakentamisen aikaisten haittojen hallinnasta on määrätty Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä. Ympäristönsuojelumääräyksissä on säädetty rakennus- ja purkutöiden pölyhaittojen torjunnasta sekä annettu määräyksiä melua ja tärinää aiheuttavien töiden ajankohdasta, kestosta ja tiedottamisvelvollisuudesta naapureille. www.hel.fi/ymparistonsuojelumaaraykset (§ 17, 19-22).

Vuorovaikutus

Toivotaan maastokatselmusta paikan päällä.

Vastine

Kaavakävely järjestettiin maastossa 27.9.2021. Siitä tiedotettiin sähköpostitse tiedossa oleviin osallisten osoitteisiin sekä kirjeitse naapureille.

Palaute

Jag trivs så bra här är att Kvarnbäcken har så mycket områden i naturligt tillstånd. Det är meditativt att utanför fönstret ha stora gamla träd där fåglarna trivs. Utsikten är lugn och fri, ingen tittar in.

Jag kan i viss mån förstå att det behövs nybyggen också i det här området, men de hemska stora massorna som planeras här har ingenting med verkligheten att göra. Utnyttja tomma lägenheter i Kvarnbäcken, eller på industriområden i Hertonäs eller Kasåkern, innan ni förstör mera natur. Helsingfors behöver sin natur och sina lungor och sina kolsänkor.

De hus som planeras på tomten nu strider också helt mot omgivningen, om det absolut måste byggas så borde husen vara lägre för att smälta in, ett sjuvåningshus här är som en våldshandling mot hela området.

Vastine

Kallioalueen maisemallinen ja virkistysarvo on tunnustettu. Uudisrakennusten sijoittelua ja massoittelua on tutkittu edelleen siten, että mahdollisimman paljon kallioaluetta ja siihen liittyvää kasvillisuutta saadaan

säilytettyä. Uudet rakennukset tulevat lähelle Myllypadontietä, jotta niiden alle jää mahdollisimman vähän olemassa olevia puita. Kaavamääräyksessä myös edellytetään, että tontti- ja katualueilla louhinnan ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maastonmuodot. Nykyiset oleskelualueet säilyvät ja rakennusten sijaintia on muutettu niin, että ne varjostavat tai häiritsevät oleskelua mahdollisimman vähän.

Herttoniemen ja Roihupellon teollisuus- ja yritystontit ovat erittäin kysytyjä, eikä niitä ole mahdollista muuttaa asumiseen enempää kuin niitä on jo viime vuosina muutettu. Kaupungin tavoitteena on yleiskaavan 2016 ja Myllypuron täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti tuoda uusia asuntoja Myllypuron kerrostaloalueelle tontikohtaisella täydennysrakentamisella.

Suunnitelmia on kehitetty eteenpäin osallistumis- ja arviointivaiheen jälkeen. Suunnitelmiin tulleen palautteen perusteella uudisrakennusten maksimikerroslukua päätettiin madaltaa V kerrokseen. Koska kolmikerroksisissa Myllypadontie 3:n, 5:n ja 8:n rakennuksissa on maanpäällinen kellari, niiden todellinen kerroslukumäärä sisääntulotasolta lähtien on neljä kerrosta. Myllypadontie 6:ssa on viisi asuinkerrosta. Näin ollen uudisrakennusten kerroslukumäärä noudattelee ympäristönsä rakennusten korkeuksia.

Genmäle

Bergspartiets värde för landskapet och dess rekreativvärde har noterats. Nybyggnadernas placering och byggnadsmassorna har justerats så att man sparar så mycket av bergspartiet och växtligheten som möjligt. De nya byggnaderna placeras nära Kvarndammsvägen där så få träd som möjligt behöver fällas på de nya byggplatserna. I detaljplanebestämmelserna krävs också att schaktning och utfyllnad på tomter och gatuområden ska minimeras och att terrängformationer ska beaktas. Befintliga vistelseplatser bevaras och byggnadernas placering har justerats så att de skuggar och stör vistelseplatserna så lite som möjligt.

På grund av att det är väldigt stor efterfrågan på industri- och företags- tomter i Herttonäs och i Kasäkern är det inte möjligt att ändra flera tomter till bostadstomter än vad som redan gjorts under de senaste åren. I enlighet med generalplanen 2016 och tillbyggnadsprinciperna för Kvarnbäcken är stadens målsättning att bygga nya bostäder i Kvarnbäckens höghusområde genom att bygga till på befintliga tomter.

Planerna har utvecklats vidare efter att programmet för deltagande och bedömning var till påseende. Som följd av den respons staden fick på planerna har man beslutat att sänka nybyggnadernas maximivåningstal till fem våningar. De befintliga trevåningsbyggnadernas höjd vid Kvarndammsvägen 3, 5 och 8 motsvarar höjden på ett fyrvåningshus räknat från entrénivån på grund av att husen har en källarvåning ovan mark. Byggnaden vid Kvarndammsvägen 6 har fem bostadsvåningar.

Nybyggnadernas väningsantal följer således byggnadernas höjd i näromgivningen.

Yhteenvedot asukastilaisuuksista 26.5.2021 ja 27.9.2021

Asukastilaisuus oli Uutta Itä- ja Kaakkois-Helsinkiä-verkkotapahtuman yhteydessä 26.5.2021. Osallistujia oli linjoilla noin 250. Kaavoittaja esiteli lyhyesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä nähtäville tulleita viitesuunnitelmavaihtoehtoja. Suunnittelusta esitettiin kysymyksiä ja kommentteja chatissa koskien mm. luontoarvoja, lajiston säilymistä, uudisrakentamisen korkeutta, kuulemiskirjeitä, nykyisten asukaiden vuokrasopimuksia ja työnaikaisia haittoja, rakentamisaikataulua ja kulttuuriarvoja.

Tulleessa palautteessa ja asukastilaisuudessa toivottiin maastokäyntiä kaavamuutosalueelle. Niinpä järjestettiin kaavakävely Myllypadontie 3:n tontilla 27.9.2021. Tilaisuudesta tiedotettiin osallisille kirjeitse sekä sähköpostitse niille osallisille, joiden sähköpostiosoite oli tiedossa. Tilaisuudessa kierrettiin Myllypadontie 3:n tontilla sekä naapuritonteilla Myllypadontie 1:ssä ja 5:ssä ja käytiin vapaamuotoista keskustelua viitesuunnitelmien jatkokehittelystä sekä kaavaprosessin aikataulusta ja osallistumisesta. Tilaisuudessa oli noin 20-30 osallistujaa.