



02.12.2015

Kaj/11

§ 336

Detaljplaneändring för tomterna 45141/1, 45142/15, 45144/1 och 45146/4 och park- och gatuområden i Botby (Kvarnbäcken, Ovanstenvägen 2, 4, 5 och 8, nr 12327)

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 45141, tomten 15 i kvarteret 45142, tomten 1 i kvarteret 45144, tomten 4 i kvarteret 45146 och gatu- och parkområden i 45 stadsdelen (Botby, Kvarnbäcken) enligt ritning nr 12327, daterad 27.1.2015 och ändrad 27.10.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gör det möjligt att tillbygga bostäder i en befintlig kvartersstruktur på Heka-Kvarnbäckens hyreshustomter vid Ovanstenvägen i Kvarnbäcken. Av de nuvarande tomterna för flervåningshus bildas nya normativa tomter för tillbyggande. De nuvarande gång- och cykelförbindelserna i detaljplaneområdet bevaras. Gatuförbindelserna till de nya tomterna anläggs vid Ovanstenvägen. Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 15 200 m². Antalet invånare ökar med ca 350–500 personer.

Bostadsbyggandet i detaljplaneändringen lämpar sig för olika ägar-, besittnings- och boendeformer, också för studentbostäder. Avsikten är att sammanjämka byggandet av studentbostäder med byggandet av Kvarnbäckens campus för yrkeshögskolan Metropolia.



Detaljplaneändringen utgår från en utredning från år 2013 i vilken man undersökte möjligheterna att kompletteringsbygga i Kvarnbäcken och gränsvillkoren för detta.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen följer de riksomfattande målen för områdesanvändning och generalplanen med rättsverkan. Detaljplaneändringen bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppnås.

Området ligger i Kvarnbäcken på ca 150–500 meters avstånd från metrostationen i ett flervåningshusområde som främst uppförts på 1960-talet.

Detaljplaneändringen blev aktuell på stadens initiativ.

Stadsplaneringsnämnden har 17.11.2015 godkänt planeringsprinciperna för kompletteringsbyggandet i Kvarnbäcken. Enligt planeringsprinciperna ska kompletteringsbyggandet på de nuvarande flervåningshusområdena planeras separat för varje projekt.

Utgångspunkter

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett flervåningshusdominerat område med service. Detaljplaneändringen följer generalplanen. För området gäller detaljplaner från åren 1962, 2003 och 2004. Enligt detaljplanerna utgör tomterna 45141/1, 45142/15, 45144/1 och 45146/4 kvartersområde för flervåningshus (AK). Ovensvågen är ett gatuområde och det finns ett parkområde mellan kvarteren 45144 och 45146. Den nuvarande byggvolymen i området uppgår till 59 602 m² vy.

Staden äger området och har utarrenderat tomterna till Helsingfors stads bostäder Ab.

Det finns sammanlagt 13 flervåningshus från åren 1964–1965 i detaljplaneområdet. Husen är Heka-Kvarnbäckens hyreshus. Dessutom finns det ett parkeringsdäck i området.

Grönområdena i Kvarnbäcken är främst stadsskogar. Området ger ett grönt uttryck i allmänhet och vyerna i området är långa. Söder om detaljplaneområdet är Understensparken under byggnad i omedelbar närhet till detaljplaneområdet. Parken gränsar till de relativt omfattande grönområdena Högbergsparken och Svartbäcksdalen som hör till stommen för det i landskapsplanen angivna nätet av grönområden.

Området stöder sig på servicen i Kvarnbäckens köpcenter och i Östra centrum.



Området omfattas av det samhällstekniska nätet. Grunden består främst av friktionsjord och bergytan är ställvis synlig. Grundläggningsförhållandena är goda. En del av detaljplaneområdet ligger i bullerområdet för Ovanstensvägens trafik, och motorfordonstrafiken försvagar luftkvaliteten i närheten av gatan. Söder om detaljplaneområdet har det funnits en avstjälningsplats på 1950- och 1960-talet. Avfallsupplagen har delvis sträckt sig också till detaljplaneområdet. Avstjälningsplatsen har sanerats på ett godtagbart sätt i hela sin omfattning.

Detaljplaneändringens innehåll och motiveringar

Utgångspunkten för detaljplaneändringen är en utredning från år 2013 om möjligheterna att kompletteringsbygga på sju av Hekas tomter i Kvarnbäcken och i hela området.

Detaljplaneändringen skapar förutsättningar för kompletteringsbyggnad i närheten av den goda servicen, rekreationsområdena och kollektivtrafikförbindelserna i Kvarnbäcken. Kvartersområdena för flervåningshus (AK) anges vid Ovanstensvägen och i viss mån intill Lättan. I kvarteren har det planerats fyra punkthus i åtta våningar och fyra lamellhus med varierande våningstal mellan fem och sju. Husen förläggs till tomten så att vyerna från de befintliga husen bevaras i så hög grad som möjligt och nybyggnaderna skuggar dem så litet som möjligt. Tillbyggandet anpassas efter de nuvarande husens höjd. Man har strävat att bevara lekplatserna på gårdarna och nya kan också byggas. Tomternas öppna och grönskande parkliknande karaktär bevaras. Parkeringen sker på marknivå och i fyra parkeringsanläggningar.

Trafikförbindelserna i området är goda med alla färdsätt. På Kvarnbäcksvägen trafikerar flera busslinjer till Östra centrum och Mellungsbacka. Metrostationen ligger på 150–500 meters avstånd. Biltrafikens tomtanslutningar till trafiknätet anläggs vid Ovanstensvägen. Nordväst om området ligger Lättan, som är den huvudsakliga gång- och cykelförbindelsen i östvästlig riktning i Kvarnbäcken. Antalet bilplatser följer kalkylanvisningarna för antalet bilplatser godkända av stadsplaneringsnämnden 7.2.2012. Bilplatserna för besöksparkering kan i huvudsak anläggas på tomterna.

I detaljplanen anges en bestämmelse om en del av en byggnadsyta till vilken icke-miljöstörande affärs-, arbets-, service- eller kontorslokaler på 60 m² vy får förläggas utöver den i detaljplanen angivna våningstytan.

Parkområdet mellan kvarteren 45146 och 45144 vid Ovanstensvägen blir något mindre. Gång- och cykelförbindelserna i parkzonerna bevaras.



02.12.2015

Kaj/11

Nybyggandet har anpassats efter den nuvarande naturmiljöns och parkens terränghöjder utgående från att byggandet ska ansluta sig till den nuvarande miljön så harmoniskt och naturligt som möjligt. De mindre parkområdena mellan kvartersområdena bevaras som skogiga områden. Flervåningshusområdets allmänna uttryck bevaras som parkliknande, medan tillbyggandet skapar nya, ställvis något tätare gårds- och gaturum.

Området har ett färdigt nät för samhällsteknisk försörjning men detaljplaneändringen förutsätter små ledningsflyttningar och arrangemang med tomtanslutningar.

En utredning om bullerspridning har gjorts upp för detaljplaneändringen. På fasaderna mot Ovanstenvägen uppgår den ekvivalenta ljudnivån dagtid till 55–58 dB, och på de flesta fasaderna i området för detaljplaneändringen uppnås en tillräcklig ljudisolering i bostäderna genom vanliga konstruktioner. Vinterträdgårdar får byggas utöver den angivna våningsytan med den förutsättningen att riktvärdena för bullernivån inte kan uppnås genom andra lösningar.

Konsekvenserna av och kostnaderna för detaljplaneändringen

Det är ändamålsenligt att kompletteringsbygga bostäder vid goda kollektivtrafikförbindelser och mångsidig service med tanke på markanvändningen.

Detaljplaneändringen förutsätter ledningsflyttningar som medför kostnader på ca 100 000 euro exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna för ledningsflyttningarna är följande:

Ledningsflyttningar

vattenförsörjning	40 000 euro
fjärrvärme	20 000 euro
gas	30 000 euro
datakommunikation	10 000 euro

Sammanlagt 100 000 euro

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på stadens initiativ.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Två diskussionsmöten ordnades om detaljplaneprojektet.



Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen bedrevs myndighetssamarbete med stadskansliet, de berörda förvaltningarna, affärsverken och samkommunerna, Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse, bostadsproduktionsbyrån och Helsingfors stads bostäder Ab.

Myndigheternas ställningstaganden gällde eventuella bullerolägenheter vid Ovanstensvägen och Understensvägen, saneringsarbetena i avstjälpningsplatsens kant, öppethållandet av fungerande gång- och trafikförbindelser, reserveringarna för de nuvarande linjerna för vattenförsörjning och vattenledningar som ska flyttas, vattenledningen mellan tomterna, det kombinerade avloppet, störningsfri kollektivtrafik under byggarbetena och det att parkeringsarrangemangen i samband med tillbyggandet inte ska orsaka tilläggskostnader för de nuvarande invånarna.

Frågor upptagna av miljöcentralen har beaktats under beredningen av förslaget till detaljplan i och med att en bullerutredning gjorts upp i syfte att kunna bekämpa trafikbullret. I övrigt har de frågor som tagits upp i ställningstagandena beaktats under beredningen av förslaget.

Åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen fick detaljplaneavdelningen 14 skrivelser med åsikter. Sammanlagt 10 av åsikterna gällde programmet för deltagande och bedömning och 4 åsikter det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet för detaljplanen. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötena och per telefon.

Åsikterna gällde bland annat stadsplaneringskontorets utredning från år 2013 om möjligheterna till kompletteringsbyggande, genomförande av den hållbara utvecklingen i planen, förslumningen, valet av ägar- och besittningsformer, balansen mellan dessa och boendeformerna, bedömningarna om fastigheternas och bostädernas prisutveckling, utgångspunkterna för planläggningen och växelverkan i samband med planläggningen, den stora volymen våningsyta i projektet, våningstalen för tillbyggandet, lägena för byggnadstorna, servicebehovet, behovet av affärslokaler, lokaler för socialservice och kontor, skuggningseffekterna efter tillbyggandet, den privata karaktären hos boendet, nuvarande gång- och cykelförbindelser, grönskande gångstråk och grönområden, gårds- och vistelseområden, räddningsvägar och bilplatsarrangemang.

Åsikterna har beaktats i planläggningen så att den sammanlagda våningsytan på 16 760 m² vy i beredningsmaterialet minskades till



15 200 m² vy i förslaget till detaljplaneändring. Detaljplanen har också kompletterats med en bestämmelse som gäller vissa byggnadsytor för bostadshus och som tillåter att icke-miljöstörande affärs-, arbets-, service- eller kontorslokaler på högst 60 m² vy, för vilka bilplatser eller skyddsrum inte behöver byggas, förläggs till byggnaden. I den bifogade rapporten om växelverkan anges myndigheternas ställningstaganden och åsikterna i sammandrag och genmälena till dessa mer i detalj. En promemoria över diskussionsmötet har fogats till rapporten om växelverkan. Dessutom har byggnadsytan i kvarteret 45142 nordost om korsningen av Ovanstensvägen och Ovanstensbrinken flyttats norrut i syfte att förstora frisiktsområdet i korsningen.

Förslaget till detaljplaneändring framlagt

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 20.2–23.3.2015.

Fyra anmärkningar gjordes mot förslaget. Miljöcentralen, nämnden för allmänna arbeten, byggnadstillsynsverket, räddningsnämnden, fastighetskontoret, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), bostadsproduktionskommittén, Helen Ab och Helen Elnät Ab har gett utlåtande om förslaget.

Dessutom begärdes utlåtanden hos stadsmuseet, barnomsorgsverket och utbildningsverket. De hade ingenting att påpeka eller kommentera.

Det ingick inga omröstningar i nämndernas behandling av utlåtandena.

Anmärkningar

I anmärkningarna fästes avseende på vissa lägen för nybyggnader och parkeringsplatser som upplevdes som ofördelaktiga, kraschen i boendetrivseln med anledning av tillbyggandet, funktionerna i gårdsområdena och de gröna områdenas lidande med anledning av tillbyggandet, bevarandet av trädbeståndet, minskandet av skogsområdet och det naturliga ljuset efter byggandet, planens överskådlighet, områdets karaktär som i nuläget upplevs som tät, stadsdelens stora antal invånare och deras bakgrund, de nuvarande husens storlek och besittningsform, oroligheter i området, lägena för lekplatserna för barn, störningarna från byggarbetena, behovet att stryka några våningar, barnfamiljernas glömda behov och utmaningarna med tomtbildningen. Dessutom framfördes önskemål om att slutna kvarter inte ska byggas.

Utlåtanden

Fastighetskontoret tillstyrker kompletteringsbyggandet på tomterna och har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring.



Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) konstaterade i sitt utlåtande att olägenheterna under byggtiden ska minskas i objekten eftersom trafiken ska kunna använda Ovanstenvägen också under byggarbetena. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) påpekade att detaljplanebeskrivningens bilaga om vattenförsörjning ska kompletteras med tillbyggandet enligt detaljplaneändringen och en kostnads kalkyl för tillbyggandet ska anges i detaljplanebeskrivningen. Befintliga tomtvattenledningar och/eller avlopp finns under byggnadsytorna på de nya tomterna och därför ska innehavarna av tomterna separat komma överens om flyttning av infrastruktur. Byggnadstillsynsverket föreslår att student- och specialboendet och serviceboendet för seniorer ytterligare måste preciseras som boendeformer för specialboende. I fråga om serviceboende för seniorer ska man definiera vilken service som förutsätts och bestämmelser om minimiantalet bilplatser för boendeformen ska anges. Man ska överväga behovet att bestämma hela den specificerade maximivåningsytan på tomterna (den tillåtna våningsytan för de befintliga husen på tomterna + den tillåtna våningsytan för den nya byggnaden) eftersom de angivna preciserade våningsytorna för byggnaderna baserar sig på ett informationssystem som kan innehålla inexactheter. Byggnadstillsynen anser att bestämmelserna om beaktandet av stadens dagvattenstrategi och utrustningen av bostäderna med maskinell ventilation som onödiga, men anser att bestämmelsen om sopskjul med gröntak ska preciseras i fråga om växtligheten. Man ska dessutom överväga ett tillägg om inhägnande eller skyddande av avfallet i detaljplanebestämmelserna. Bostadsproduktionsbyrån anholder om befrielse från bilplatskraven i fråga om små affärslokaler på 60 m² vy.

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och utlåtandena i sammandrag och gemälena till dessa mer i detalj.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av anmärkningen har den föreslagna byggnadsytan för en nybyggnad norr om huset vid Ovanstenvägen 5 C, i nordvästra delen av tomten, flyttats ca 5 meter norrut, och byggnadsytans mått har justerats utan att våningsytan har ändrats.

Utlåtandena har beaktats så att den i detaljplanebeskrivningen bifogade kartan över vattenförsörjningsnätet har uppdaterats, och hänvisningen till stadens dagvattenstrategi har strukits i bestämmelsen om dagvattenhantering eftersom stadens dagvattenstrategi bara tillämpas tills vidare.

Dessutom har två ändringar som inte berodde på anmärkningarna eller utlåtandena gjorts i detaljplanen: Detaljplanebestämmelsen om lokaler-



02.12.2015

Kaj/11

na på 60 m² vy har kompletterats enligt följande: Skyddsrum behöver inte byggas för lokalerna. Dessutom har följande lagts till detaljplanebestämmelsen: Utöver den i detaljplanen angivna byggnadsytan får trapphusen utbyggas så att de kan förses med hissar. Utbyggnaden av trapphuset får sträcka sig till högst 3 meters avstånd från byggnadsytan.

Till slut

Förslaget gäller område i stadens fastighetsregister.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens enhälliga justerade förslag.

Fastighetskontoret kommer att genomföra de ändringar som detaljplaneändringen medför i arrendetagarnas nuvarande arrendeavtal. Arrendetagarna på tomterna 45141/1, 45142/15, 45144/1 och 45146/4 kommer att få betalning för 1/3 av den skäliga värdestegringen på tomten till följd av planläggningen i enlighet med principerna för kompletteringsbyggnad på stadens arrendetomter godkända av stadsfullmäktige.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12327 kartta, päivätty 27.1.2015, muutettu 27.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12327 selostus, päivätty 27.1.2015, muutettu 27.10.2015, päivitetty Kslk:n 27.10.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 27.10.2015
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 27.1.2015 liitteineen, täydennetty 27.10.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa
- 7 Osa päätöshistoriaa
- 8 Tilastotiedot
- 9 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 1, lähtötietoja, 10.11.2015
- 10 Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet, osa 2, suunnitteluperiaatteet, 10.11.2015

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



02.12.2015

Kaj/11

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Bilaga 7

Bilaga 8

Bilaga 9

Bilaga 10

Helen Oy

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helen Sähköverkko Oy

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

För kännedom

Asuntotuotantotoimikunta
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Pelastuslautakunta



02.12.2015

Kaj/11

Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Helsingin kaupungin asunnot Oy

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.11.2015 § 1121

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Eesitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45141 tontin 1, korttelin 45142 tontin 15, korttelin 45144 tontin 1, korttelin 45146 tontin 4 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 27.1.2015 päivätyn ja 27.10.2015 muutetun piirustuksen nro 12327 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilme-
nevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2015 § 307

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Ksv 1821_3

Eesitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.1.2015 päivätyn ja 27.10.2015 muutetun 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45141 tontin 1, korttelin 45142 tontin 15, korttelin 45144 tontin 1, korttelin 45146 tontin 4 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12327 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheutta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.



02.12.2015

Kaj/11

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

27.01.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467

petteri.erling(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 13.4.2015

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8

Kiinteistövirasto toteaa, että kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueen.

Muutoksen kohteena olevat asuinkerrostalotontit 45141/1, 45142/15, 45144/1 ja 45146/4 on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla Helsingin kaupungin asunnot oy:lle.

Muutosehdotuksessa nykyisistä asuinkerrostaloteista sekä puistoalueen osista muodostetaan seitsemän uutta ohjeellista tonttia lisärakentamista varten. Tonteille on merkitty uutta rakennusoikeutta yhteensä 15 200 k-m².

Kiinteistövirasto tulee tekemään vuokralaisten nykyisiin vuokrasopimukseen asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset. Tonttien 45141/1, 45142/15, 45144/1 ja 45146/4 vuokralaisille tullaan maksamaan kaupunginvaltuuston hyväksymisen kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti 1/3 kaavoituksen tontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.

Kiinteistövirasto kannattaa tonttien täydennysrakentamista, eikä sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.



Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 24.03.2015 § 143

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen lisärakentamisen Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8 tonteilla. Yläkiventie 2:n tonttia laajennetaan hieman luoteiskulmastaan nykyiselle puistoalueelle. Alue sijaitsee Myllypurossa noin 150–500 metrin etäisyydellä metroasemasta ja uuden ostoskeskuksen läheisyydessä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydennysrakentaminen Heika-Myllypuron tonteilla. Nykyiset kevyen liikenteen reitit säilytetään. Nykyisistä asuinkerrostalotonteista muodostetaan uusia ohjeellisia tontteja lisärakentamista varten. Rakennusoikeuden lisäys on 15 200 km².

Suunnittelussa huomioidaan Myllypuron metsälähiön merkittäviä piirteitä, kuten avointa korttelirakennetta. Rakennukset sovitetaan maastoon ja olemassa olevaan korttelirakenteeseen yhtenäisen ilmeen säilyttämiseksi. Uudet asunnot ovat ensisijaisesti opiskelija-asuntoja Myllypuron Metropolian ammattikorkeakoulun tarpeisiin.

Asumisviihtyisyyden kannalta on hyvää uudisrakentamisen sijoittaminen niin, että sillä on mahdollisimman vähän vaikutuksia pihojen käytölle tai näkymiin olevista asunnoista. Alueelle tyypilliset laajat, puustoiset piha-alueet näkymineen tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Asumisen laatu nousee, kun osa pysäköintialueista siirtyy tai yhdistetään kannen alaisiin pysäköintilaitoksiin.

Yläkiventie 2:een suunniteltu uudisrakennus pienentää hieman nykyisen tontin länsipuolella sijaitsevan puistovyöhykkeen pinta-alaa. Rakentamisesta ei aiheudu muutostarpeita nykyiselle jalankulun ja pyöräilyn reitille.

Rakennusviraston asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa antama kannanotto on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa.

Asemakaavamuutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.



02.12.2015

Kaj/11

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12327 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 24.03.2015 § 119

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 24.03.2015 § 43

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Myllypuron Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8 alueen asemakaavan muutoksesta:

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida uusien ja olemassa olevien rakennusten poistumis- ja varatiejärjestelyt sekä niiden vaatimat tilavaraukset niin yleisillä katualueilla kuin tontilla. Uudisrakentamisessa on varmistuttava, etteivät muutokset estä tai huononna olemassa olevien rakennusten poistumisturvallisuutta.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



02.12.2015

Kaj/11

katja.seppala(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 10.11.2014

HEL 2013-016416 T 10 03 03

ATT on osallistunut asemakaavan muutokseen konsulttivaiheessa ja kommentoinut ratkaisuja siinä vaiheessa. Suurin huomioitava asia täydennysrakentamisessa Myllypuron alueella on luonteva tontinmuodostus uusille hankkeille sekä pysäköinnin ratkaiseminen. Täydennysrakentaminen tulisi ratkaista siten, että se ei aiheuta nykyisille asukkaille ylimääräisiä lisäkustannuksia pysäköintijärjestelyistä.

Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi

Rakennusvirasto 7.11.2014

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Asemakaavan muutos koskee Myllypuron asuinkerrostalotontteja 45146/4, 45144/1, 45141/1 ja 45142/15 sekä katu- ja viheralueita. Tontit sijaitsevat osoitteissa Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty aluerajauksen muututtua. Mukaan on otettu aiemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen tontit osoitteissa Yläkiventie 2 ja 4.

Tavoitteena on suunnitella alueelle pääosin opiskelija-asuntojen lisärakentamista.

Rakennusvirasto pyytää kaupunkisuunnitteluvirastoa kiinnittämään huomiota tonttien pysäköinnin järjestämiseen sekä lumitiloihin. Tonteilla tulisi ensisijaisesti olla tilaa järjestää edellä mainitut toiminnot itsenäisesti. Myös hulevesiratkaisuja on pohdittava jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Rakennusvirasto on laatinut Yläkiventielle katusuunnitelman yhteistyössä kaavoittajan ja liikennesuunnittelijan kanssa. Rakennusvirasto pyytää tarkistamaan, että kaavamuutoksen katulinjaus vastaa Yläkivenrinteen liittymään laadittua katusuunnitelmaa nro 29863/11. Uutta rakennusta ei tule sijoittaa kiinni katualueeseen. Rakennukseen liittyvät



perustukset ovat mahdutettava tontille. Myös katutilan lumitilan tarve on huomioitava mitoituksessa.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavayhteistyössä ovat lisätiedonantajat.

30.1.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838

nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

silja.hurskainen(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 3.11.2014

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Asemakaavan muutosalueen tonteilla on kiinteistöjen omistamia lämmitysverkostoja. Näiden verkostojen muutos- ja perusparannustarpeet on syytä selvittää asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä yhteistyössä kiinteistön omistajan, kaavavalmistelijan ja Helsingin Energian kanssa.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936

jouni.kivirinne(a)helen.fi