



27.1.2015

Akp/2

## 2

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Myllypuron Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8 alueen asemakaavan muutokseksi (nro 12327) (a-asia)

HEL 2013-016416 T 10 03 03

Ksv 1821\_3

#### Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 27.1.2015 päivätyn 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
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntojen nykyiseen korttelirakenteeseen sovitun lisärakentamisen Myllypurossa Heka-Myllypuron vuokratalotonteilla Yläkiventien varrella. Nykyisistä asuinkerrostalotonteista muodostetaan uusia ohjeellisia tontteja lisärakentamista varten. Nykyiset kävely- ja polkupyöräraitit kaava-alueella säilytetään. Katuyhteydet uusille tonteille ovat Yläkiventieltä. Uutta asuntokerrosalaa on 15 200 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 350–500 henkeä.

#### Esittelijän perustelut



Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alue sijaitsee Myllypurossa noin 150–500 metrin etäisyydellä metroasemasta pääosin 1960-luvulla rakennetulla asuinkerrostaloalueella.

Asemakaavan muutos on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on alue on kerrostalovaltaista aluetta palveluineen. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Alueella ovat voimassa asemakaavat vuosilta 1962, 2003 ja 2004. Kaavojen mukaan tontit 45141/1, 45142/15, 45144/1 ja 45146/4 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Yläkiventie on katualuetta ja kortteleiden 45144 ja 45146 välissä on puistoalue. Nykyistä rakentamista alueella on 59 602 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunki omistaa alueen ja on vuokrannut tontit.

Kaava-alueella sijaitsee 13 vuosina 1964–1965 valmistunutta kerrostaloa. Talot ovat Heka-Myllypuron vuokrataloja. Lisäksi alueella on yksi pysäköintikansi.

Myllypuron viheralueet ovat suurimmalta osalta kaupunkimetsiä. Alueen yleisilme on vihreä ja sisäiset näkymät ovat pitkiä. Etelässä kaava-alueen välittömään läheisyyteen sijoittuu rakenteilla oleva Alakivenpuisto ja sitä reunustavat Korkeakallionpuiston ja Mustapuronlaakson laajahkot viheralueet, jotka ovat osa maakuntakaavassa osoitetun viheralueverkoston runkoa.

Alue tukeutuu Myllypuron ostoskeskuksen ja Itäkeskuksen palveluihin.

Alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Maaperä on suurimmaksi osaksi kitkamaata ja kallion pinta on paikoin näkyvissä. Perustamisolosuhteet ovat hyvät. Osa kaava-alueesta on Yläkiventien liikenteen melualueella ja moottoriajoneuvoliikenne heikentää ilmanlaatua kadun läheisyydessä. Kaava-alueen eteläpuolella on toiminut kaatopaikka 1950–1960-luvuilla. Jätetäyttö on ulottunut osittain myös kaava-alueelle. Kaatopaikka on koko laajuudeltaan kunnostettu hyväksyttävästi.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutoksessa luodaan täydennysrakentamisen edellytyksiä Myllypuron hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja



joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Asuinkerrostalorakennusten korttelialueet (AK) sijoittuvat Yläkiventien varteen sekä vähäisesti Orpaanportaan tuntumaan. Kortteleihin on suunniteltu neljä kahdeksankerroksista pistetaloa ja neljä lamellitaloa, joiden kerrosluvut vaihtelevat viidestä seitsemään. Talot on sijoitettu tonteille niin, että olemassa olevien rakennusten näkymät säilyvät mahdollisimman paljon ja uudisrakennukset varjostavat olemassa olevia rakennuksia mahdollisimman vähän. Lisärakentaminen sovitetaan nykyisten talojen korkeuteen. Pihojen leikkipaikat on pyritty säilyttämään ja uusia voidaan rakentaa. Tonttien luonne säilyy avoimena ja vehreän puistomaisena. Pysäköinti on sijoitettu maantasoon ja neljään pysäköintilaitokseen.

Alueen liikenneyhteydet ovat hyvät eri kulkumuodoilla. Myllypurontielle on useita bussiliikenteen yhteyksiä Itäkeskukseen ja Mellunmäkeen. Metroasema on 150–500 metrin päässä. Tontit liittyvät autoliikenteen osalta liikenneverkkoon Yläkiventietä. Alueen luoteispuolella on Orpaanporras, joka Myllypuron jalankulun- ja pyöräilyn itä-länsisuuntainen pääyhteys. Autopaikkojen määrät ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2. 2012 hyväksymän autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisia. Vieraspysäköintipaikat voivat olla pääosin tonteilla.

Kaavassa on määräys rakennusalan osasta, jossa saa olla ympäristölle haittaa tuottamatonta liike-, työskentely-, palvelu- tai toimistotilaa asemakaavassa annetun kerrosalan lisäksi enintään 60 k-m<sup>2</sup>.

Yläkiventien varressa korttelien 45146 ja 45144 välinen puistoalue pienenee hieman kadun varressa. Puistovyöhykkeiden jalankulun ja pyöräilyn reitti yhteydet säilyvät.

Uudisrakentaminen on sovitettu nykyisen luonnonympäristön ja puiston maastonkorkeuksiin siten, että liittyminen nykyiseen ympäristöön olisi vähäeleistä ja luontevaa. Pienemmät korttelialueiden väliin sijoittuvat puistoalueet säilyvät entisellään metsäisinä. Kerrostaloalueen yleisilme säilyy puistomaisena, lisärakentamisen luodessa uusia, paikoin hieman tiiviimpiä piha- ja katutiloja.

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto, asemakaavan toteuttaminen edellyttää vähäisiä johtosiirtoja ja tonttiliittymien järjestelyjä.

Asemakaavamuutosta varten on tehty melun leviämisselvitys. Yläkiventien puoleisille julkisivuille kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso päivällä on enimmillään 55–58 dB, joten kaavamuutoksen alueella pääosalla julkisivuista saavutetaan tavanomaisilla rakenteilla riittävä asuntojen ääneneristys.



27.1.2015

Akp/2

Viherhuoneita on sallittu rakennettavaksi kerrosalan lisäksi edellyttäen, että melutason ohjearvot eivät muilla ratkaisuilla täytyisi.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Asuntojen täydennysrakentaminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varten ja monipuolisten palvelujen lähelle on tarkoituksenmukaista maankäyttöä.

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämien johtosiirtojen kustannukset ovat ilman arvonlisäveroa noin 100 000 euroa. Johtosiirtojen kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

#### Johtosiirrot

vesihuolto	40 000 euroa
kaukolämpö	20 000 euroa
kaasu	30 000 euroa
tietoliikenne	10 000 euroa

Yhteensä 100 000 euroa

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeillä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 13.12.2013 ja 2.1.2014).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 22.1.2014. Osallisille lähetettiin asemakaavan valmisteluaineistoa ja 14.10.2014 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kirje päiväty 14.10.2014). Sitä koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 22.1.2014.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginkanslian, kiinteistöviraston, rakennusviraston, opetusviraston, Helsingin opiskelija-asuntosäätiön, asuntotuotantotoimiston, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja varhaiskasvatusviraston kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat mahdollisiin meluhaittoihin Yläkiventien ja Alakiventien varressa, kaatopaikka-alueen reunan



kunnostustöihin, toimivien kulku- ja liikenneyhteyksien sulkemattomuuteen, nykyisten ja siirrettävien vesihuoltolinjojen tilavarauksiin ja tonttien välisiin vesijohtoon sekä jäte- ja hulevesiviemäriin, joukkoliikenteen häiriytymättömyyteen rakennustöiden aikana sekä siihen, että lisärakentamisesta ei aiheutuisi nykyisille asukkaille ylimääräisiä lisäkustannuksia pysäköintijärjestelyistä.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa laatimalla kaavoituksen yhteydessä meluselvitys liikenteen melun torjumiseksi. Muilta osin kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 14 mielipidettä. Mielipiteistä 10 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä 4 koski päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan valmisteluaineistoa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (14 kpl) on liitteenä.

Saadut mielipiteet kohdistuivat muun muassa kaupunkisuunnitteluviraston selvitykseen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista vuodelta 2013, kestävään kehityksen toteuttamiseen suunnitelmassa, slummiutumiseen, omistus- ja hallintamuotojen valintaan ja tasapainoon sekä asumismuotoihin, arvioihin kiinteistöjen ja asuntojen hinnanmuodostuksesta, kaavasunnittelun lähtökohtiin ja siihen liittyvään vuorovaikutukseen, hankkeen kerrosalan suureen kokonaismäärään, lisärakentamisen kerroslukuihin, rakennusalojen sijainteihin, palveluiden tarpeeseen, liike-, sosiaalipalvelu-, ja toimistotilojen tarpeisiin, lisärakentamisen varjostusvaikutuksiin ja asumisen yksityisyyteen, nykyisiin kävely- ja pyörätieyhteyksiin, vehreisiin kävelyraitteihin ja viheralueisiin, piha- ja ulko-oleskelutiloihin, pelastusteihin, autopaikkajärjestelyihin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon niin, että kun valmisteluaineistossa uuden kerrosalan kokonaismäärä oli 16 760 k-m<sup>2</sup>, se pienennettiin kaavaehdotukseen 15 200 k-m<sup>2</sup>:iin. Kaavaan on myös lisätty eräitä asuinrakennusten rakennusaloja koskeva määräys rakennukseen sallittavaksi tiloja ympäristölle haittaa tuottamatonta liike-, työskentely-, palvelu- tai toimistotiloja varten asemakaavassa annetun kerrosalan lisäksi enintään 60 k-m<sup>2</sup>, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa. Liitteenä olevassa



27.1.2015

Akp/2

vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta. Lisäksi korttelissa 45142 on Yläkiventien ja Yläkivenrinteen risteuksen tuntuman koillispuolen rakennusala on siirretty pohjoisemmaksi, risteuksen näkemäalueen suurentamiseksi.

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta kaupunginmuseon, Helen Oy:n, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, varhaiskasvatusviraston, opetusviraston, asuntotuotantotoimiston, ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n vesihuollon sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### 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  
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479  
mari.soini(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12327 kartta, päivätty 27.1.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12327 selostus, päivätty 27.1.2015
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen havainnekuva, 27.1.2015
- 6 Valmisteluaineiston havainnekuva
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 27.1.2015 ja keskustelutilaisuuden 22.1.2014 muistio
- 9 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo



27.1.2015

Akp/2

10 Mielipidekirjeet  
11 Osa päätöshistoriaa

### Oheismateriaali

1 Autopaikkalaskelma

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

### Otteet

#### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 7  
Liite 8

### Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola