



28.03.2023

Asia/7

## § 180

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Mylärintie 10, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12813)

HEL 2019-001988 T 10 03 03

Hankenumero 1821\_9

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.3.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12813 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45110 tonttia 6 sekä puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Laura Hietakorpi, yksikön päällikkö Hanna Pikkarainen ja maisema-arkkitehti Marko Ahola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



28.03.2023

Asia/7

Tomi Varjus, diplomi-insinööri, puhelin: 310 26530  
tomi.varjus(a)hel.fi  
Marko Ahola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37868  
marko.ahola(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikuva
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12813 kartta, päivätty 28.3.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12813 selostus, päivätty 28.3.2023, päivitetty Kylk:n 28.3.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 28.3.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 5.12.2022, täydennetty 28.3.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakija

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

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 7  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Myllärintie 10:n tonttia ja sitä ympäröiviä lähivirkistysalueita, jotka sijaitsevat Myllypuron lounaisosassa. Tavoitteena on tiivistää Myllärintie 10:n tontin asuinrakentamista Raide-Jokerin lähivyöhykkeellä ja säilyttää kaupunkikuvallisesti



tärkein osa nykyistä rakennuskokonaisuutta. Samalla tavoitteena on laajentaa ja vahvistaa tontin eteläpuolitse kulkevaa, Viikki-Kivikko-vihersormen ja Myllypuron liikuntapuiston välistä poikittaista viheryhteyttä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa, että 24:n 2–3-kerroksisen asuinrakennuksen kokonaisuudesta suojellaan ja peruskorjataan viisi asuinrakennusta piharakennuksineen ja puretaan 19 rakennusta. Purettavien rakennusten tilalle rakennetaan yhdeksän viisikerroksista asuinkerrostaloa piharakennuksineen. Säilyvät rakennukset ympäristöineen ja istutuksineen ovat Myllärintien puolella. Ne pehmentävät siirtymää pientalomaisesta ympäristöstä kohti tehokkaammin rakennettua kerrostaloympäristöä.

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota täydennysrakentamisen sovittamiseen alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriarvoihin ja maisemaan. Uudisrakennukset sijoittuvat maastoon vapaasti samoin kuin olemassa olevat rakennukset ja niiden väleistä aukeaa vaihtelevia, vehreitä näkymiä. Rakennukset on sovitettu arkkitehtuuriltaan paikan ominaispiirteisiin. Suojeltavien rakennusten ympärillä säilytetään tontin istutukset ja puusto. Muualla kaavassa on määrätty istutettavaksi puin ja pensain alueita, joiden nykyinen puusto ei tule säilymään.

Kaavaratkaisun myötä tonttien asuntokerrosala kasvaa 8 350 k-m<sup>2</sup>:llä niin, että tonttien asuntokerrosala on jatkossa 14 510 k-m<sup>2</sup>. Tonttien pinta-ala pienenee 1 399 m<sup>2</sup> ja samalla lähivirkistysalueen pinta-ala kasvaa 1 399 m<sup>2</sup>. Tonttien asukasmäärä kasvaa nykyisestä noin 200 asukkaalla. Kaavaratkaisun tonttien tehokkuus on  $e = 0,65$ . Uudisrakennettava osa tonteista on tehokkaammin rakennettua kuin säilyvä osa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen asukasmäärä kasvaa ja asuntokanta muuttuu perheasuntopainotteisemmaksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa uudet kohtuuhintaiset asunnot Raide-Jokerin Myllärintien pysäkin läheisyyteen yleiskaavan mukaisesti. Kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi, kun osa Myllärintie 10:n rakennetusta kokonaisuudesta korvautuu tehokkaammalla rakentamisella. Edellytykset poikittaiselle viheryhteydelle paranevat.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää täydennysrakentamista raideliikenteen varrella, sovittaa yhteen täydennysrakentamista ja lähiluonnon arvoja, tasapainottaa asumisen hallintamuotoja ja tuottaa erilaisia asumisvaihtoehtoja sekä sopeutuu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Myllärintie 10:n tontilla sijaitsee nykyisin pohjoiseen nousevassa rinneessä 24 kaksi-kolmekerroksista asuinrakennusta, jotka on rakennettu vuonna 1987 suunnittelukilpailun jatkokehittelyn tuloksena. Suunnitelman on tehnyt arkkitehti Reijo Jallinoja. Tontin eteläpuolella on poikittainen viheryhteys, joka yhdistää Viikki-Kivikon vihersormen ja Myllypuron liikuntapuiston. Tontin länsipuolelta alkavat Hallainvuoren metsät, joissa on runsaasti luonto- ja virkistysarvoja.

Vuoden 2017 peruskorjauksen rakennusteknisen hankesuunnitelman mukaan rakennuksissa on todettu vakavia vaurioita ja puutteita mm. ulkoseinä- ja alapohjarakenteissa sekä vesikatossa. Tontti on täytetty osin luokittelemattomilla maatyöillä, mikä hankaloittaa korjauksia.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1977–1997) ja niissä alue on merkitty asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi, lähivirkistysalueeksi ja katualueeksi. Hallainvuoren suunnasta kohti Myllärintietä kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.

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

## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia Hallainvuoren lähivirkistysalueen laajenemisesta ja kunnostamisesta. Leikkipaikka Hallainvuoren perusparantaminen ja lähivirkistysalueen ekologisen yhteyden vahvistaminen mm. istutuksin maksavat yhteensä arviolta noin 170 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden n. 5 milj. euroa.

## Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

## Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristön vaalimiseen, vesihuoltoon ja päiväkotitarpeeseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- asemakaavakartassa on merkitty suojelumerkinnöin viisi säilyvää rakennusta Myllärintien varressa ja niitä ympäröivä puusto ja istutukset
- kaavassa on määrätty uudisrakennusten kerrosluku, sijainti, rakennusrungon maksimimitat, räystäskorkeus, kattomuoto, maantaso-kerroksen aukotus ja julkisivumateriaali
- tontin vehreys ja puusto säilytetään kaavamääräyksiin siellä, missä maastoa ei jouduta muokkaamaan. Muualla kaavassa on määrätty istutettavaksi puin ja pensain alueita, joiden nykyinen puusto ei tule säilymään. Valtaosa tontille jäävistä kalliopaljastumista on määrätty säilytettäväksi.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat riittämättömään vuorovaikutukseen, riittäviin selvityksiin, rakentamisen soveltumiseen ympäristöönsä, yleiskaavan mukaisuuteen, rakennus- ja kulttuurihistorian vaalimiseen, liikenteen ja pysäköinnin lisääntymiseen, lintujen turvallisuuteen, toteuttamiseen ja kohtuuttomaan haittaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

- viitesuunnitelma-aineistoa on tarkistettu ja laajennettu. Se sisältää mm. 3d-havainnekuvan, aluejulkisivu- ja alueleikkauspiirustuksen, tasaussuunnitelman, pihasuunnitelman ja hulevesisuunnitelman. Niiden avulla on suunniteltu tontin korkotasoja, säilyvä ja istutettava puusto, muut istutukset ja reitit.
- rakennusten kerroslukua on tarkennettu rinneratkaisuissa IV ½ kerrokseen
- viisi Myllärintietä lähinnä olevaa nykyistä rakennusta suojellaan asemakaavassa
- tontin koillisnurkan pistetaloa on siirretty kauemmas tontinrajasta
- korttelin 45110 koilliskulmasta on laadittu varjostusanalyysi
- kaavaan on lisätty määräys ”parvekkeet eivät saa muodostaa laajaa yhtenäistä lasipintaa”.



Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.12.2022–9.1.2023

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kaksi kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen vaikutuksiin eläinlajistoon ja arvokkaisiin luontokohteisiin, rakentamisen soveltumiseen ympäristöönsä, purkamisen ja rakentamisen hiilipäästöihin, hulevesiin, vuorovaikutukseen, riittäviin selvityksiin, rakennus- ja kulttuurihistorian vaalimiseen sekä liikenteen ja pysäköinnin lisääntymiseen.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat samoihin aihepiireihin kuin muistutukset.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ilmastotavoitteisiin, rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen sekä vesi- ja jätehuoltoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo
- Helen Sähköverkko Oy

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.



Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy toteuttamissopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 28753  
laura.hietakorpi(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, puhelin: 310 26530  
tomi.varjus(a)hel.fi  
Marko Ahola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37868  
marko.ahola(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikuva
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12813 kartta, päivätty 28.3.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12813 selostus, päivätty 28.3.2023
- 5 Havainnekuva 28.3.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 5.12.2022, täydennetty 28.3.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset
- 3 Kirjeet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



28.03.2023

Asia/7

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 23.11.2022 § 62

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 30.5.2022