



26.02.2024

Asia/5

§ 102

V 13.3.2024, Vartiokylän Myllärintie 10 asemakaavan muutos (nro 12813)

HEL 2019-001988 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12813 kartta, päivätty 28.3.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12813 selostus, päivätty 28.3.2023, päivitetty Kylk:n 28.3.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.12.2022, täydennetty 28.3.2023
- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Havainnekuva 28.3.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45110 tontin 6 sekä puistoalueiden asemakaavan muutoksen 28.3.2023 päivätyn piirustuksen nro 12813 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut



26.02.2024

Asia/5

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 sen, että nykyisten 24:n 2–3-kerroksisen asuinrakennuksen kokonaisuudesta suojellaan ja peruskorjataan viisi asuinrakennusta piharakennuksineen ja puretaan 19 rakennusta. Purrettavien 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-m²:llä niin, että tonttien asuntokerrosala on jatkossa 14 510 k-m². Tonttien pinta-ala pienenee 1 399 m² ja samalla lähivirkistysalueen pinta-ala kasvaa samalla määrällä. 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



26.02.2024

Asia/5

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3 ja asuntovaltaiseksi alueeksi A4. Aluetta A3 kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Aluetta A4 kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

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.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alueella ei ole maanalaisia varauksia. Kaava-alueen länsipuolitse kulkee nykyisen rakennetun maanalaisen tunnelin sekä ohjeellisen suunnitellun liikennetunnelin varaus. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaselostuksessa on lautakunnan käsitellessä asiaa ollut vielä voimassa rakennusjärjestys vuodelta 2010. Helsingin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Myllärintie 10:n tontilla sijaitsee nykyisin pohjoiseen nousevassa rinteessä 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 maatäytöillä, 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.



26.02.2024

Asia/5

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.

Lautakunnan esityksessä oli kohdassa Jatkotoimenpiteet tieto, että kaavan hyväksyminen edellyttäisi toteuttamissopimuksen hyväksymistä hakijan (Helsingin kaupungin asunnot Oy) ja kaupungin välillä. Kaupunkiympäristön toimialalta ilmoitettiin 5.2.2024, ettei toteuttamissopimusta tarvita, vaan asiassa noudatetaan aiempaa, nk. täydennysrakentamiskorvausharkintaa, millä ei ole kaavan hyväksymiseen nähden ajallista edellytystä.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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 toimialan 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



26.02.2024

Asia/5

istutettavaksi puin ja pensain alueita, joiden nykyinen puusto ei tule säilymään. Valtaosa tontille jäävistä kalliojaljastumista 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

- viiteseunnitelma-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 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.12.2022–9.1.2023, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kaksi kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen vaikutuksiin eläinlajistoon ja arvokkaiisiin luontokohteisiin, rakentamisen soveltumiseen ympäristöönsä, purkamisen ja rakentamisen hiilipäästöihin, hulevesiin, vuorovaikutukseen, riittäviin selvityksiin, rakennus- ja



26.02.2024

Asia/5

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 -kuntayhtymä (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- 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.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot



26.02.2024

Asia/5

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12813 kartta, päivätty 28.3.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12813 selostus, päivätty 28.3.2023, päivitetty Kylk:n 28.3.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.12.2022, täydennetty 28.3.2023
- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Havainnekuva 28.3.2023

Oheismateriaali

- 1 Hakemus 5.4.2022
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Toteuttamissopimuskommentti Kymp_Make 5.2.2024

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo
Asemakaavoitus



26.02.2024

Asia/5

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 28.03.2023 § 180

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 valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana 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

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

Käsittely

28.03.2023 Ehdotuksen mukaan

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



26.02.2024

Asia/5

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

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

HEL 2019-001988 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12813 pohjakartan kaupunginosassa 45 Vartiokylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12813
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä
Kartoituksen työnnumero: 33/2022
Pohjakartta valmistunut: 25.10.2022
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 09 310 31976
kari.rajala(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi