



§ 324

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Myllymatkantie 1 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12505)

HEL 2016-007788 T 10 03 03

Hankenumero 1821_8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 11.6.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12505 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45135 tonttia 1 sekä katu- ja puistoalueita (muodostuu uusi kortteli 45168).

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, Sörnäistenkatu 1, 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.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Sato-Rakennuttajat Oyj: 7 000 euroa

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Eeva Pirhonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



11.06.2019

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi
Anri Linden, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37352
anri.linden(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuolelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12505 kartta, päivätty 11.6.2019, päivitetty Kylk:n 11.6.2019 päätöksen mukaiseksi
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12505 selostus, päivätty 11.6.2019, päivitetty Kylk:n 11.6.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 29.4.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6954), päivitetty Kylk:n 11.6.2019 päätöksen mukaiseksi
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 11.6.2019
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija
Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 8
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet, että heidän on täytävä täyttämään kielto, valmistelu tai täytäntöönpano



neet osoitteensa

Ne muistutuksen esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee korttelin 45135 tonttia 1 osoitteessa Myllymatkantie 1 sekä viereistä viheraluetta ja ympäröivää katualuetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen noin 460 uudelle asukkaalle. Asuntokerrosalaa on yhteensä 18 280 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 14 502 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku asuntokortteleissa on $e_{\square}=1,52$.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa alueen tehokkaampi maankäyttö sekä asuntotarjonnan lisääminen hyvien liikenneyhteyksien ja Metropolian uuden kampuksen läheisyydessä, valmiissa yhdyskuntarakenteessa. Kaava-alueen nykyiset kaksi kerrostaloa on tarkoitus purkaa ja mahdollistaa neljän uuden 8-kerroksisen ja yhden 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen alueelle. Täydennysrakentaminen toteutetaan alkuperäistä kaavaa tiiviimpänä, mutta uusi rakentaminen sopeutetaan alueen alkuperäiseen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja rakennusten arkkitehtuurissa pyritään korostamaan alueelle tyypillisiä piirteitä uudisrakentamisen keinoin. Asemakaavaan on sisällytetty ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin ohjaavia kaavamääräyksiä, muun muassa asuinkorttelien pihoja, istutuksia, puustoa, hulevesien käsittelyä ja ympäröiviin viheralueisiin liittymistä sekä uusiutuvan energian hyödyntämistä koskien.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6954), jonka mukaan liikennejärjestelyt toteutetaan. Suunnitelmassa on esitetty liikennesuunnitelman mukaiset liikennejärjestelyt, jotka rajautuvat asemakaavoitettaviin korttelialueisiin. Uudet järjestelyt koskevat Myllypurontielle sijoitettuja korttelin 45315 tonttiliittymiä sekä korttelin eteläpuolella olevaa suojatietä ja sen jatkeena olevaa puistoyhteyttä sekä korttelin eteläreunassa olevaa pelastustietä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää maankäyttöä ja alueelle saadaan uusia asuntoja hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrelle. Kortte-



lin 45135 ja Myllypurontien katualueen välinen kapea viheralue sekä osa korttelin eteläpuolista viheraluetta liittyä osaksi uutta korttelialuetta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Nykyistä tehokkaammalla rakentamisella edistetään asuntotuotantoa ja vahvistetaan kaupunginosan elinvoimaisuutta. Alueen palvelutarjonta vahvistuu ja asuntojakauma monipuolistuu. Tavoitteena on myös kannustaa ja kehottaa hankkeen toteuttajia ilmastonmuutosta hillitsevään rakentamistapaan sekä uusiutuvan energian tuotantoon tonteilla.

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1962. Kaavan mukaan alue on asutokerrostalojen korttelialuetta sekä puisto- ja katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavan sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia tele- ja sähköjohtojen tarvittavista siirroista sekä uuden ulkoilutien ja mahdollisen korvaavan koira-aitauksen sijoittamisesta. Arviolta kustannukset ovat noin 300 000 euroa, kustannukset tarkentuvat jatkossa. Kaupungille kertyy uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta tontin vuokratuloja sekä mahdollisesti tontin myyntituloja.

Kaavoitettavan uuden kerrosalan rakennusoikeuden arvo on noin 7 miljoonaa euroa

Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

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:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Kaupunginmuseo
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten sijoitteluun ja arkkitehtuuriin, alueen maisemalliseen luonteeseen, alkuperäisen asemakaavan periaatteiden ja tavoitteiden huomioimiseen sekä alueellisen kokonaistarkastelun tarpeeseen. Kannantot kohdistuivat lisäksi varhaiskasvatuspalveluiden riittävyuden huomioimiseen, koirapuiston sijaintiin ja pohjaveden korkeusasemaan sekä alueen läheisen palvelukeskuksen liikennejärjestelyihin ja opastuksiin liikenteen mahdollisesti lisääntyessä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä. Aluetta on tarkasteltu kaupunkikuvallisesti laajempänä kokonaisuutena ja rakennusten sijoittelua on muutettu alkuperäisen asemakaavan periaatteiden mukaiseksi. Kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten arkkitehtuuria alueelle luonteenomaiseksi. Koirapuiston uutta sijaintia tutkitaan. Liikenteen järjestelyissä kiinnitetään huomiota siihen, että monipuolisen palvelukeskuksen asiakkaiden liikkuminen on mahdollisimman turvallista ja selkeää.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen määrään ja rakennusten sijaintiin kaupunkirakenteessa, näkyymiin, arkkitehtuuriin, kaupunkikuvaan ja



alueen maisemalliseen luonteeseen, luontoarvoihin sekä viher- ja virkistysalueisiin, joiden väheneminen nähtiin asuinviihtyvyyttä laskevana seikkana. Myllypurontien varren suojaviheralueen vähenemisen myötä katsottiin menetettävän pöly-, melu- ja näkösuojaa kadun ja asuinkorttelin väliltä. Koirapuiston säilyttämistä toivottiin, mutta toisaalta sen tilalle ehdotettiin myös asuntorakentamista. Mielenpitoet koskivat myös alueen asuntojen hallintamuotojakaumaa, liikennettä ja pysäköintiä sekä asukasmäärän lisääntymistä ja sen vaikutuksia muun muassa julkisen palvelutarjonnan riittävyyteen.

Mielenpitoet on otettu huomioon kaavoitustyössä. Rakennusten sijoittelua on tutkittu uudestaan ja aluetta on tarkasteltu laajempaan kokonaisuutena. Kaavaehdotuksessa rakennukset on sijoitettu kortteliin luonnosvaiheen suunnitelmiin verrattuna väljemmin, suorakulmaisesti ja alkuperäisen asemakaavan periaatteiden mukaisesti maisemallisten näkymien avoimuus säilyttäen. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista siten, että uusi rakentaminen on alueen kaupunkikuvaan ja olemassa olevaan arkkitehtuuriin sopeutuvaa. Kaavaratkaisussa on useita AK- ja AK-1 -korttelialueita koskevia määräyksiä, joiden tavoitteena on ekologisesti kestävä, viihtyisä ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä sopivan korttelirakenteen muodostuminen. Alueella noudatetaan AM-ohjelman mukaista hallintamuotojakaumaa. Liikennejärjestelyjen ja suunnittelun lähtökohtana on liikenteen sujuvuus ja turvallisuus. Uusille asuinrakennuksille on sallittu ajoliittymä Myllypurontienpuolelta, joten asukkaiden autoliikenne ei kuormita Myllymatkantietä. Pysäköintipaikkoja on määrätty rakennettavaksi pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaisesti. Hankkeeseen ryhtyvien on osoitettava lupavaiheessa pysäköintipaikkojen riittävyys. Julkisten palveluiden tarve ja riittävyys selvitetään yhdessä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa.

Kirjallisia mielenpitoita saapui 9 kpl.

Vastineet mielenpitoisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.3.–18.4.2019

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 15 muistutusta (allekirjoittajia yhteensä 19). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Lisäksi palautejärjestelmään saapui 2 asiaan liittyvää mielenpitoepalautetta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen määrään ja rakennusten korkeuteen, alueen maisemalliseen luonteeseen ja näkymiin, ilmastotavoitteisiin, luontoarvoihin sekä viher- ja virkistysalueiden vähenemiseen. Muistutukset koskivat myös alueen asuntojen



hallintamuotojakaumaa, liikennettä ja pysäköintiä, pysäköintikannen rakentamisen vaikutuksia, melu- ja ilmanlaatuasioita sekä asukasmäärän lisääntymistä ja sen vaikutuksia. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat olemassa olevien rakennusten purkamiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen kaavalliseen ideaan ja viheralueisiin, alueen kasvatuksen ja koulutuksen palvelutilojen piha-alueiden riittävyteen sekä liikenneturvallisuuteen. HSY:llä ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Helen Oy

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti 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 ja neuvotteluissa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi
Anri Linden, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37352
anri.linden(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuolelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 09 310
34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12505 kartta, päivätty 11.6.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12505 selostus, päivätty 11.6.2019
- 5 Havainnekuva, 29.4.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6954)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 11.6.2019
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-piteet
- 2 Muistutukset
- 3 Kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



11.06.2019

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Liite 8 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala 3.5.2019

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.4.2019

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.3.2017