



§ 158

Vartiokylän Myllypadontie 3:n asemakaavan muutos (nro 12784)

HEL 2021-005056 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuuro) korttelin 45154 tontin 2 asemakaavan muutoksen 6.9.2022 päivätyn piirustuksen nro 12784 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilme-nevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12784 kartta, päivätty 6.9.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12784 selostus, päivätty 6.9.2022, päivitetty Kylk:n 13.9.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.3.2022, täydennetty 6.9.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä
Kymp/Talouden tuki
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kaavamuutoksen haki-

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti



ja

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Myllypadontie 3:n tonttia, joka sijaitsee Myllypuron kerrostaloalueen lounaisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa sen, että tontille, jossa nykyään sijaitsee yksi kolmikerroksinen lamellikerrostalo, voidaan rakentaa lisäksi kaksi uutta viisikerroksista pistetaloa.

Tavoitteena on edistää nykyisten tonttien täydennysrakentamista Helsingin yleiskaavan 2016 mukaisesti. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty sovittamaan uusi asuinrakentaminen Myllypuron valmiiseen ympäristöön ja kunnallistekniikan äärelle niin, että rakennukset sovitetaan huolellisesti rakennettuun ympäristöön, sen kaupunkikuvaan ja maisemaan. Pihajärjestelyjä, puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä ja uudisrakennusten ulkoasua ohjataan kaavamääräyksiin.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden asuinkerrostalon rakentaminen tontille. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat nykyisen rakennuksen molemmin puolin. Rakennusten massoittelua ja sijaintia sekä piharatkaisuja on muokattu suunnittelun aikana. Rakennusten maksimikerrosluku on rajoitettu viiteen, mikä noudattaa pääpiirteissään lähiympäristön rakennusten korkeutta. Piha-alueita koskevin kaavamääräyksiin ohjataan säilyttämään mahdollisimman suuri osa sen avokallioalueesta, puustosta ja muusta kasvillisuudesta.

Tontin nykyinen rakennusoikeus on 1607 k-m² ja uutta asuntokerrosalaa on kaavamuutoksessa 2843 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 60 henkeä. Tontin tehokkuus kasvaa nykyisestä $e=0,21$ tehokkuuteen $e=0,57$.

Kaavaratkaisun toteuttamisella alueen asukasmäärä kasvaa ja asutuskanta monipuolistuu sekä katukuva Myllypadontiellä että kaupunkikuva ja maisema muuttuvat. Myllypuron palvelujen väestöpohja kasvaa.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6



Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on osin asuntovaltaista aluetta A2 ja osin asuntovaltaista aluetta A4. A2-alueen korttelitehokkuus on pääasiassa $e=1,0-2,0$ ja A4-alueen korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 alueella ei ole maanalaisia tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta edistämällä asuntotuotantoa ja kunnianhimoista ilmastovastuuta täydennysrakentamalla valmiin kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyteen. Myllypuron omaleimaista kaupunkikuvaa vaalitaan rakentamalla alueelle sopivia, suoralinjaisia ja kappalemaisista rakennuksia ja ohjaamalla kaavamääräyksin mm. julkisivuratkaisuja.

Kaavan tavoitteet pohjautuvat Helsingin kaupunkistrategiaan 2021–2025, Helsingin yleiskaavaan 2016 ja Myllypuron kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteisiin. Kaavaratkaisun tavoitteena on toteuttaa Hiili-neutraali Helsinki 2030 -päämääriä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Myllypadontie 3:n tontti sijaitsee Myllypuron kerrostaloalueen lounaisosassa. Ympäristölle ovat ominaisia väljästi suorakulmaisessa koordinaatistossa sijaitsevat lamellikerrostalot ja niiden välissä vehreät pihat ja puistoalueet alkuperäisen vuoden 1962 asemakaavan mukaisesti.

Myllypadontie 3:n tontilla on yksi asuinrakennus, jossa on kolme kerrosta ja lisäksi maanpäällinen kellari. Lähiympäristön asuinrakennukset Myllypadontielle ovat 3–4-kerroksisia ja niissä on lisäksi maanpäällinen kellari. Tontin eteläpuolelta alkaa kaksikerroksisten rivitalojen alue.

Myllypadontie 3:n tontin keskellä on mäki, jonka laella on avokalliota ja kakkärämäntyjä muodostaen ympäröivien rakennusten keskelle sisäpihamaisen ympäristön.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1962.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoiden arvo on karkeasti arvioiden 1,5–2 milj. euroa.



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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 kaupunkikuvaan, maisemaan, viherympäristöön ja rakennusten massoitteeluun, hulevesiviemärintiin ja kadunrakennukseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- kaupunginmuseon kanssa on keskusteltu viitesuunnitelman jatkokehittämisestä ja alueen säilytettävistä ominaispiirteistä. Näitä huomioita on viety kaavamääräyksiin ja ohjattu viitesuunnitelmaa.
- hulevesisuunnitelmassa on huomioitu liittymäkohta hulevesiviemäriin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen korkeuteen, runkosyvyyteen ja sijaintiin tontilla, yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden noudattamiseen, kaupunkikuvaan ja Myllypuron luonteeseen, viherympäristöön ja virkistykseen, nykyisten rakennusten muuttuviin näkyymiin, suunnitelman lintuvaikutuksiin, asuntotyyppeihin, melu- ja ilmanlaatuhaittoihin, rakennusaikaisiin haittoihin, asuntojen arvoon, tyhjillään oleviin asuntoihin, taiteellisen työskentelyn haittoihin ja vuorovaikutukseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

- viitesuunnitelmavaihtoehtoista on valittu maisemallisilta ja virkistysaluevaikutuksiltaan lievin vaihtoehto.
- länsipuolinen pistetalo on siirretty nykyisen Myllypadontie 3:n rakennuksen itäpuolen pysäköintialueelle ja samalla on säästetty kallioaluetta ja nykyinen oleskelualue rakentamiselta.



- uudisrakennusten sijaintia on muokattu niin, että etäisyys nykyisistä rakennuksista on pidempi ja samalla näköyhteys rakennuksesta toiseen ei ole niin suora.
- rakennusten maksimikerroslukua on laskettu viiteen.
- kaavamääräyksillä on varmistettu tontin avokallioalueen, puiden ja muun kasvillisuuden säästäminen mahdollisimman laajalti sekä tonttien saumaton liittyminen toisiinsa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 25 kpl, joista yksi oli adressi, jossa oli 114 allekirjoitusta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.3.–19.4.2022, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta lähetettiin kirje ulkokuntalaiselle maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Myllypuron luonteeseen ja täydennysrakentamiseen yleensä, ylempien suunnittelutasojen mukaisuuteen ja lainmukaisuuteen, pysäköintipaikkojen riittävyteen, tontilla säilyvään viher- ja kallioalueeseen, vaikutuksiin taiteelliselle työskentelylle, toimintoihin asumisen sijasta, suunnitelman vaikutuksiin lintuihin, asuntokokoihin sekä rakentamisaikaisiin haittoihin.

Kirjeessä esitetty huomautus kohdistui suunnitelman parantumiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- kaupunginmuseo

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat suunnitelman kehittämiseen ja vesihuoltolinjoihin.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helen Sähköverkko Oy ja sosiaali- ja terveystoimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä 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.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunki ja vuokralainen ovat tehneet kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisen, 13.6.2022 jätetyn yhteisen kaavamuutoshakemuksen. Kaava-alueeseen liittyy toteuttamissopimusmenettely (Khs 26.4.2021 § 310), joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan lopullista hyväksymistä. Toteuttamissopimuksesta on päätetty kaupunkiympäristön toimialan maankäytön kehittäminen ja tontit/asuntotontit-tiimin päällikön päätöksellä 20.6.2023 § 158. Tontilla on voimassa nykyinen vuokrasopimus 31.12.2025 saakka ja em. päätöksessä mainitut uudet sopimukset allekirjoitetaan, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12784 kartta, päivätty 6.9.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12784 selostus, päivätty 6.9.2022, päivitetty Kylk:n 13.9.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.3.2022, täydennetty 6.9.2022

Oheismateriaali



28.08.2024

Asia/17

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 22.4.2021
- 5 Toteuttamissopimus Myllypadontie 3

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä
Kymp/Talouden tuki
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kaavamuutoksen haki-
ja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Asemakaavoitus

Kaupunginmuseo

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 439

HEL 2021-005056 T 10 03 03

Päätös



Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45154 tontin 2 asemakaavan muutoksen 6.9.2022 päivätyn piirustuksen nro 12784 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 13.09.2022 § 497

HEL 2021-005056 T 10 03 03

Hankenumero 1821_10

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 6.9.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12784 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45154 tonttia 2.

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.



- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Myllypadontie 3: 9 000 euroa

Käsittely

13.09.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Laura Hietakorpi ja yksikön päällikkö Anri Linden. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

06.09.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 28753
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Marko Ahola, maisema-arkkitehti, puhelin: 31037868
marko.ahola(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 16.02.2022 § 14

HEL 2021-005056 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12784 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: 12784
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä
Kartoituksen työnumero: 44/2021
Pohjakartta valmistunut: 3.12.2021



28.08.2024

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

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi