



§ 267

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Neulapadontie 7:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12886)

HEL 2022-013636 T 10 03 03

Hankenumero 1821_12

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.5.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12886 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupungin-osan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45148 tonttia 2.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-013636>

- 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 Asunto Oy Neulapadontie 7: 7 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anna Johanson, suunnittelija, puhelin: 09 310 39092
anna.johanson(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi



Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37868
marko.ahola(a)hel.fi

Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39255
emmaleena.krakkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12886 kartta, päivätty 7.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12886 selostus, päivätty 7.5.2024, päivitetty Kylk:n 7.5.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 8.1.2024, täydennetty 7.5.2024
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 2 osoitteessa Neulapadontie 7, joka sijaitsee Myllypuron kerrostaloalueen lounaisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen tontille, jossa tällä hetkellä on kaksi asuinkerrostaloa. Uusi rakennus sijoittuu nykyisten rakennusten eteläpuolelle.

Tavoitteena on edistää tonttikohtaista täydennysrakentamista Myllypuron kaupunkikuvan, kaupunkirakenteen ja maiseman arvojen lähtökohdista. Kaavaratkaisussa uusi, nelikerroksinen asuinrakennus on sovitettu luontevaksi osaksi tontin olemassa olevaa kokonaisuutta ja lähiympäristöä. Uusi asuinrakennus asettuu Myllypuron valmiiseen ympäristöön ja olemassa olevan kunnallistekniikan äärelle. Pihajärjestelyjä, puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä ja uudisrakennuksen ulkoasua ohjataan kaavamääräyksin.

Nykyinen rakennusoikeus on yhteensä 3 950 k-m² ja uutta asuntokerrosalaa on 2 230 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50 henkeä. Tontin tehokkuus kasvaa nykyisestä $e=0,60$ tehokkuuteen $e=0,95$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen asukasmäärä kasvaa ja asuntokanta monipuolistuu.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa ja edistää kunnianhimoista ilmastovastuuta, kun täydennysrakennetaan valmiin kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyteen. Myllypuron omaleimaisuutta vaalitaan rakentamalla alueelle sopivaa suoralinjaista täydennysrakentamista sekä säilyttämällä pihavehreyttä ja -puustoa. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaavan tavoitteet pohjautuvat yleiskaavan ja kaupunkistrategian lisäksi Myllypuron kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteisiin (2015).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Neulapadontie 7:n tontti sijaitsee noin 650 metriä päässä Myllypuron metroasemalta lounaaseen. Ympäristölle on tunnusomaista suorakulmaisessa koordinaatistossa väljästi sijaitsevat lamellikerrostalot ja niiden välissä vihreää, kookasta puustoa kasvavat piha- ja puistoalueet.

Suunnittelualueen tontti rajautuu etelässä puistoalueeseen, joka toimii viheryhteytenä ja kävelyreitteinä, sekä rivitaloalueeseen. Itäpuolella sijaitsee Myllynsiipi -kaupunkiraitti ja puistoalue. Länsi- ja pohjoispuolella sijaitsee asuinkerrostaloja, pysäköintialue sekä päiväkodin piha-alue.



Neulapadontie 7:n tontilla on kaksi asuinkerrostaloa. Rakennukset ovat kolmi- ja nelikerroksiset ja niissä on kaavan mukaisten asuinkerrosten lisäksi maanpäälliset kellarit.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1962.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

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:

- Telia Finland Oyj
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maanalaisten kaapeleiden ja johtojen sijaintiin ja huomioimiseen tontilla. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että maanalaiset johdot otetaan huomioon rakentamisen tarkemmassa suunnittelussa. Kaavaan lisätään määräys muita tontteja palvelevien teknisen huollon johtojen sijoittamisesta ja rakentamisesta tontille.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen huonejakoon, sekä rakentamisen mitta-kaavaan ja kaupunkikuvaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitus-



työssä siten, että rakennuksen huonejakoa on muutettu viitesuunnitelmassa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.1. - 6.2.2024

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat perheasuntojen määrään, liikenteen määrän lisäykseen sekä uudisrakennuksen puu-verhoiluun. Kommentit aiheisiin olivat pääosin positiivisia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen tietoliikennekaapeleihin. Helen sähköverkko Oy:llä ja HSY:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- Telia Finland Oyj

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: pelastuslaitos.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista 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 ja järjestetty kokouksia asiasta.



Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anna Johanson, suunnittelija, puhelin: 09 310 39092
anna.johanson(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37868
marko.ahola(a)hel.fi
Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39255
emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12886 kartta, päivätty 7.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12886 selostus, päivätty 7.5.2024
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 8.1.2024, täydennetty 7.5.2024
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti



07.05.2024

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

KYMP Myyntilaskut

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 6

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto