



06.03.2023

Asia/6

§ 148

V 15.3.2023, Vartiokylän Kivensilmänkuja 2 asemakaavan muutos (nro 12682)

HEL 2020-005553 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45186 sekä katualueen asemakaavan muutoksen 27.9.2022 päivätyn ja 6.2.2023 korjatun piirustuksen nro 12682 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12682 kartta, päivätty 27.9.2022, korjattu 6.2.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12682 selostus, päivätty 27.9.2022, korjattu 6.2.2023
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.4.2022, täydennetty 27.9.2022, liitteineen
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7243 / 27.9.2022)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

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

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti



liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 6

Kaavamuutoksen haki-
ja

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee toimistorakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueita, jotka sijaitsevat Myllypuron keskustassa Myllypurontien, Kivensilmänkujan, Yläkivientien ja Yläkivenpolun rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen toimistorakennusten korttelialueen muuttamisen yleiskaavan mukaiseksi, sekoituneita toimintoja käsittäväksi korttelialueeksi. Asuinkerrostalojen korttelialueen osalta kaavaratkaisu koskee lähinnä toimistorakennusten korttelialueelle osoitetun rasiitteen uudelleenjärjestelyä. Kaavaratkaisu tehtiin raideliikenteen solmukohdaksi muotoutuvan Myllypuron keskustan rakennustehokkuuden kohottamiseksi ja toiminnan monipuolistamiseksi.

Tavoitteena on, että tehostuva korttelikokonaisuus tukee Myllypuron keskustan kehittymistä elinkeinoelämän ja opiskelun yhdistäväksi kampuskeskustaksi. Kaavaratkaisussa on erityisesti ratkaistu julkisen liikenteen solmukohdan edellyttämän korkeamman rakentamistehokkuuden ja eheän kaupunkikuvan yhdistäminen osaksi viihtyisää kaupunkikuvaa ja käveltävää keskustaympäristöä. Huomiota kiinnitetään myös olemassa olevan rakennuksen purkamisen ja korttelikokonaisuuden tehostamisen synnyttämiin nettoilmastovaikutuksiin.

Alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi liike-, toimitilan ja asumisen toimintoja yhdistävä hybridikortteli, joka tarjoaa katutilaan liittyviä palveluja keskeiseen Myllypuroon.

Uutta asuntokerrosalaa on 5 250 k-m². Toimitilakerrosalaa on 3 500 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e = 2,31$. Asukasmäärän lisäys on noin 95 asukasta.



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7243), jonka mukaan jalankulun ja pyöräilyn erottelua parannetaan Myllypurontiellä Kivensilmänkujan ja Kiviparintien välillä. Kivensilmänkujalle rakennetaan ryhmittymiskaistat Ostarin pysäköintilaitoksesta Myllypurontielle pääsyn helpottamiseksi sekä valo-ohjauksen mahdollistamiseksi. Kivensilmänkujalta poistuu järjestelyn myötä 5 pysäköintipaikkaa. Yläkiventien itäpäästä poistuu uuden maankäytön liittymäjärjestelyjen takia 8 autopaikkaa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että aiemman asemakaavan mukainen korttelikonaisuus sovitetaan Myllypuron keskustan muuttuneisiin tavoitteisiin käveltävänä ja palveluita tarjoavana raideliikenteen solmukohtana ja itäisen Helsingin merkittävänä kampusalueena.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta-alueita. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 on kaava-alueen itäpuolella olemassa oleva maanalainen tilavaraus ja länsipuolella suunniteltu maanalainen tilavaraus. Asemakaava-alueella ei ole yleiskaavan mukaisia tilavaruuksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu tulee kaupunkistrategian tavoitetta olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy ja kaikkialla on mahdollista elää turvallista ja viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä, huomioiden alueiden erityispiirteet. Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina ja täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on nykytilanteessa toimistorakennusten ja asuinrakennusten korttelialueet sekä niitä ympäröivät katualueet. Aluetta reunustaa idässä Myllypurontie ja Myllypuron metroasema. Myllypuron ostoskeskus sijaitsee pohjoisessa ja välittömästi tontin länsi- ja eteläpuolella on asuinkerrostaloja pysäköintialueineen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11153 (hyväksytty 25.2.2004). Kaavan mukaan alue on toimistorakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialuetta, joiden rakentamistehokkuudet ovat $e=1,2$ ja $e=1,3$. Asemakaavaan on tonttien eteläosaan merkitty kaksi pienialaista suojeltavaa avokalliota merkinnällä sk. Voimassa olevassa asemakaavassa on nyt hyväksyttävänä olevan kaavamuutoksen tuleva tontti 1 ollut



06.03.2023

Asia/6

kaavatontti 3 ja tontti 2 on ollut kaavatontti 4, mistä syystä mm. HSY on lausunnossaan viitannut tonttiin 45186/4, jolta paloposti voidaan poistaa.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa, joka on tontin haltija.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille mahdollisesti kustannuksia kaasuputken siirtämisestä pois korttelin lounaisosan halkaisevalta nykyiseltä johtokujalta. Kustannukset ovat karkeasti arvioiden enimmillään noin 100 000 euroa ilman arvonlisäveroa. Karkea arvio sisältää varsinaisen siirron lisäksi mahdollisesti tarvittavan louhinnan ja kaivun ja kadun pinnan kustannuksia varauksineen. Tavoitteena on, että kaasujohto voidaan siirtää muiden vireillä olevien infra-hankkeiden yhteydessä, jolloin siirron kustannukset jäävät huomattavasti vähäisemmiksi.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 4 milj. euroa, mistä kaupunki tulee hyötymään, kun tontin vuokrasopimusta päivitetään uuden rakennusoikeuden perusteella.

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:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- Museovirasto

Museovirasto totesi kaupunginmuseon lausuvan asiassa Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti. Kaupunginmuseon kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta kohdistui Myllypuron yhtenäiseen ilmeeseen sekä



06.03.2023

Asia/6

Myllypuron Metropolia-kampusalueen kaupunkikuvallisen merkityksen ja aseman säilyttämiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelmaa on kehitetty voimakkaasti Myllypuron nykyistä kaupunkikuvaa tukevaan suuntaan.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Yläkiventien kautta ohjattavaan liikenteeseen, uudisrakennuksen korkeuteen ammattikorkeakoulu Metropoliaan verrattuna, uudisrakennuksen toimintoihin, "torniasumiseen", luonnonelementtejä ja avaruutta painottavan Myllypuron asemakaavan suhteuttamiseen sähkö- ja tietoliikenneinfraan, tiivistämistavoitteisiin, autoilusta aiheutuvaan meluun ja ilmansaasteisiin, autoilua palvelevan pysäköinnin turvaamiseen, uudisrakennuksen työllistävään vaikutukseen sekä rakentamisen aikatauluun.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä olemassa oleva kaupunkikuva ja viherelementtien säilyttäminen huomioiden. Tarpeettoman autoilun lisääntymistä hallitaan liikennesuunnitelman keinoin. Sähkö- ja tietoliikenneinfran muutoksien yhteydessä tullaan neuvottelemaan omistajatahojen kanssa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.4.–3.5.2022, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ALP-korttelin osalta liiketilojen ja asuntojen muuntojoustavuuteen, ravintolatilojen mahdollistamiseen, nykyisten toimijoiden toiminnan jatkuvuuteen, asiointipaikkojen riittävyteen, liikenteen kasvamiseen Yläkiventiellä, huoltolaiturin toimintaan, kaupunkikuvaan ja luonnonsuojeluun. AK-korttelin osalta huomautukset kohdistuivat huoliin läpikulusta, luvattomasta pysäköinnistä ja maantasopysäköinnin talvikunnossapidosta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, HSL, HSY ja kaupunginmuseo.

Helen Oy huomautti johtokujan tarpeellisuudesta kaukolämmön johtamiseen vaikka kaasujohto poistuisi. HSY totesi, että tontin 45186/4 seinäpaloposti on tarpeeton.



06.03.2023

Asia/6

Kaupunginmuseo totesi, että vaikka olemassa olevan, vain noin 30-vuotiaan toimitalon purkaminen on valitettavaa, ja Myllypuroa kaavoitettaessa tulisi kiinnittää huomiota yksittäisten tonttien tehostamisen sijaan alkuperäiseen suunnitteluideaan ja kokonaisuuteen, kaavaehdotuksen määräykset mahdollistavat uuden rakentamisen liittymisen asemakaavahistoriallisesti merkittävään Orpaanportaan ympäristöön ilman liian suurta kontrastia.

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. Kaavakarttaan ja -selostukseen tehtiin 6.2.2023 kirjoitusvirheen luonteisia korjauksia hallintolain 51 §:n nojalla. 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 erillispalavereissa.

Tarkemmat perustelut

Esittelijä toteaa lautakunnan esitykseen viitaten, että esityksessä on mainittu huomioita kiinnitetyn hankkeen nettoilmastovaikutuksiin. Kaavaselostuksesta ilmenee, että uuden hybridirakennuksen käytön aikaiset CO₂-päästöt kerrosneliometriä kohden ovat noin puolet pienemmät kuin olemassa olevan rakennuksen, mutta uudisrakentamisesta johtuvat kokonaispäästöt ovat 50 vuoden ajanjaksolla suuremmat kuin olemassa olevan rakennuksen (kaavaselostus s. 24-25). Näin ollen purkamisen ja uudisrakentamisen edullisuus nettoilmastovaikutuksen suhteen riippuu tarkasteltavasta ajanjaksosta.

Esittelijä toteaa myös, että kaavaratkaisun toteuttaminen merkitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisen suojellun avokallion poistumista lähes kokonaan.

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

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
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



06.03.2023

Asia/6

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12682 kartta, päivätty 27.9.2022, korjattu 6.2.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12682 selostus, päivätty 27.9.2022, korjattu 6.2.2023
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.4.2022, täydennetty 27.9.2022, liitteineen
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7243 / 27.9.2022)

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset, päivitetty 6.2.2023
- 4 Kaavamuutoshakemus 21.4.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

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

Kaavamuutoksen hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



06.03.2023

Asia/6

rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.10.2022 § 539

HEL 2020-005553 T 10 03 03

Hankenumero 1023_7, 3313

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.9.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12682 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelia 45186 sekä katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat 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 hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Kivensilmänkuja 2: 10 000 euroa



06.03.2023

Asia/6

Käsittely

04.10.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Petri Leppälä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

27.09.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046
petri.leppala(a)hel.fi
Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 28753
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 24.02.2022 § 18

HEL 2020-005553 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12682 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: 12682
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä
Kartoituksen työnnumero: 46/2020
Pohjakartta valmistunut: 23.2.2022 Uusinta (ensi tilaus 2020)
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



06.03.2023

Asia/6

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
Ville Jussila, kiinteistöinsinööri, puhelin: 310 31825
ville.jussila(a)hel.fi

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

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566