

Vuorovaikutusraportti

Myllärintie 10, asemakaavan muutos

Päiväty 5.12.2022, täydennetty 28.3.2023

Diaarinumero HEL 2019-001988

Hankenumero 1821_9

Asemakaavakartta nro 12813

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 9.5.–30.5.2022, asukastilaisuus 11.5.2022 Uutta Itä-Helsinkiä-verkkotilaisuudessa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutisissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.12.2022–9.1.2023
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- oli mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle keväällä 2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 9.–30.5.2022

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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, maantasokerroksen aukotus ja julkisivumateriaali.
- tontin vehreys ja puusto säilytetään kaavamääräyksiin siellä, missä maastoa ei jouduta muokkaamaan. Muualla kaavassa on määrätty istutettavaksi puin ja pensain alueita, joiden nykyinen puusto ei tule säilymään. Tontille jäävät kalliojaljastumat on määrätty säilytettäväksi.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Rakennetun kulttuuriympäristön vaaliminen

Kaupunginmuseon kannanotossa todetaan, että kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta on erittäin tärkeää, että Myllärintie 10:n kokonaisuudesta saadaan asemakaavan muutokselle asetettujen tavoitteiden mukaisesti säilymään lähimpänä Myllärintietä sijaitsevat viisi asuinrakennusta ja myös niiden lähiympäristö puustoineen ja muine istutuksineen. Tämä tulee varmistaa riittävin suojelumääräyksiin.

Uudisrakentamisen mittakaavaa ei saa esillä olevasta viitesuunnitelmasta suurentaa kerrosluvun tai pohja-alan suhteen ja rakennusten korkeutta tulee säädellä korkomerkinnöin. Alueen sisäiseen reitistöön, sen linjauksiin ja materiaaleihin sekä kasvillisuuteen tulee panostaa määräyksiin ja suunnitelmiin niin, että alueen pienipiirteisyyttä ja monipuolisia, vehreitä näkymiä saadaan myös alueen sisällä uudisrakenta-

misesta huolimatta säilymään. Myllärintie 10:n hyvin vahvan ominaisuuden kunnioittaminen ja säilyminen tulee olla asemakaavamuutoksen lähtökohtana ja tavoitteena.

Vastine

Säilytettävien rakennusten määrä ja sijainti, uudisrakennusten sijainti ja massoittelu, ulko-oleskelualueet ja tontin sisäinen reitistö pohjautuvat viitesuunnitelmaan, joka on kaavan liitteenä. Sitä on suunniteltu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Viitesuunnitelman tavoitteena on ollut mukailla tontin alkuperäistä suunnitelmaa rakennusten vapaalla sijoittelulla rinnemaastoon. Uudisrakennukset ovat mitoiltaan ja kerrosluvultaan selvästi suurempia kuin alkuperäiset, mutta valtaosa niistä on upotettu maastoon rinneratkaisulla. Rakennusten väleistä aukeaa vaihtelevia näkymiä ja talousrakennukset tuovat rakeisuuteen pienempää mittakaavaa. Tontin vehreys ja puusto säilytetään kaavamääräyksin siellä, missä maastoa ei jouduta muokkaamaan. Muualla kaavassa on määrätty istutettavaksi puin ja pensain alueita, joiden nykyinen puusto ei tule säilymään.

Asemakaavakartassa on merkitty suojelumerkinnöin viisi säilyvää rakennusta Myllärintien varressa ja niitä ympäröivä puusto ja istutukset. Uudisrakennusten kerrosluku, sijainti, rakennusrungon maksimimitat, räystäskorkeus, kattomuoto, maantasokerroksen aukotus ja julkisivumateriaali on määrätty asemakaavassa viitesuunnitelman mukaisesti. Kaavassa on määrätty säilytettäväksi myös tontin koillis- ja länsireunan puusto viheraluetta vasten, jotta siirtymä tontilta viheralueelle on huomaamaton. Tontille jäävät kalliopaljastumat on määrätty säilytettäväksi.

Vesihuolto

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän kannanotossa todetaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Vastine

Kannanotto merkitään tiedoksi.

Päiväkotipalvelutarve

Kasvatuksen ja koulutuksen kannanotossa todetaan, että palvelutarpeen turvaamiseksi on tärkeää edistää Myllärintie 2 suunniteltua päiväkodin uudisrakentamista.

Vastine

Päiväkodin uudisrakentamista edistetään osana Karhunkaatajan asemakaavan toteutusta.

Yhteenveto mielipiteistä

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

- viitesuunnitelma-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 $\frac{1}{2}$ 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.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Riittämätön vuorovaikutus

MRL 6 §:n mukaan ”Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa” ”Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta, sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.” Myllärintie 10 sijaitsee kiinteästi omakotialueen yhteydessä, mutta kaavamuuutosta on valmisteltu vain yhdestä näkökulmasta: tarkoituksena on saada raitiovaunulle paljon käyttäjiä.

Naapurustoa on tiedotettu asemakaavamuuutuksesta sellaisella aikataululla, ettei naapurustolla ole mahdollista osallistua keskustelutilaisuuksiin tai kommentoida. Kirje asemakaavamuuutuksesta tuli 7.6., mutta kaikki tiedotustilaisuudet olivat olleet jo toukokuussa.

Vastine

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 6 § on kaavoitusprosessin vuoro-vaikutusta koskeva tavoitesäännös, joka ei ole varsinaisesti velvoittava normi, vaan se tarkentuu MRL 62 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Nämä tarkentavat säännökset ovat velvoittavia ja vuorovaikutus on toteutettu näiden edellyttämällä tavalla.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 9.5.–30.5.2022. Kaavan asukastilaisuus järjestettiin osana Uutta Itä-Helsinkiä -verkkotilaisuutta 11.5.2022. Kirjeet osallisille ja naapureille lähetetään aina vähintään viikko ennen nähtävilläoloajan alkamista. Tässä hankkeessa kirjeet lähetettiin 13.4. Kirjepostin epävarman perilletulon takia hankkeesta on tiedotettu myös suunnitelmat nähtävillä-verkkosivun kautta, lehti-ilmoituksella ja sosiaalisen median kautta.

Mielipiteitä voi aina jättää myös virallisen nähtävilläoloajan ulkopuolella ja ne otetaan huomioon, jos suunnitelma ei ole jo viimeistelty ja siirtynyt seuraavaan vaiheeseen.

Riittävät selvitykset

MRL 9 §:n mukaan ”Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” Myllärintie 10:n rakentamisella on suora olennainen vaikutus Myllärinlaakson omakotialueeseen.

Vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on arvioitu kaavalla olevan vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen. Niistä omakotialueeseen kohdistuvat erityisesti kaupunkikuvalliset, liikenteelliset, virkistys- ja maisemavaikutukset.

Kaavamuutoksen kaupunkikuvallisia, maisema- ja virkistysvaikutuksia ympäristöönsä on arvioitu viitesuunnitelman avulla ja asiantuntija-arviona. Viitesuunnitelma sisältää mm. 3d-havainnekuvan, aluejulkisivu- ja alueleikkauspiirustuksen. Maaston ja rakennusten korkeustasot on suunniteltu tasaussuunnitelman avulla. Pihasuunnitelmassa on suunniteltu tontin säilyvä ja istutettava puusto, muut istutukset ja reitit, jotka kaikki vaikuttavat lähiympäristöönsä reittien ja näkymien kautta. Kaikki edellä mainitut suunnitelmat ovat kaava-aineiston liitteenä.

Kaavan liikennevaikutuksia on arvioitu asiantuntija-arviona, mikä on riittävä tapa arvioida vaikutuksia.

Rakentamisen soveltuminen ympäristöönsä ja yleiskaavan mukaisuus

MRL 117 §:n mukaan ”Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.” Viisikerroksiset tiheästi sijoitetut kerrostalot ovat ristiriidassa alueen matalan ja harvan rakentamisen kanssa. Alueelle tulee laatia suunnitelma, joka huomioi ympäristön yleisilmeen ja kerrostalokorkeusluvun on enintään kolme. Rakennusten pohjapinta-alaa pitäisi mieluummin kasvattaa kuin korkeutta. Pientaloalueen tehokkuusluku on Myllypurossa 0,25. Tehokkuusluvun nosto tämän tontin osalta 0,26:stä 0,65:een rikkoo lain sopusuhtaisuuden vaatimuksen.

Yleiskaavassa on määritelty, että Myllärintie 10:n koillisnurkka kuuluu A4-tehokkuusalueeseen ja pitäisi toteuttaa pientalomaisena.

Yli kolmekerroksiset talot Myllypuron pientaloalueella ovat jyrkässä ristiriidassa kaupungin hyvän rakennustavan kanssa, eikä kunnioita yhteistä kaupunkikuvaa. Pientaloalueille ei ole myönnetty rakennuslupia kerrostaloille.

Mitkä ovat tontin koillisnurkan rakentamisen vaikutukset pohjoispuoliseen pientalokortteliin 45110? Paljonko rakennukset varjostavat? Tehdäänkö varjostusselvitys? Mikä on rakennusten räystäskorkeus ja korkeusasema? Mikä on korttelipihojen korkeuseron 8–10 m vaikutus? Yksityisyyttä loukkaava näkyvyys pientalojen piha-alueille on huomioitava. Rakennuksiin ei saa rakentaa maanpäällistä kellaria. Haluamme havainnemateriaalia toteutuneesta suunnitelmasta pientalokorttelin 45110 puolelta.

Vastine

Asemakaavan sisällön lainmukaisuus arvioidaan MRL 54 §:n mukaan. MRL 117 § ja 118 § tulevat sovellettavaksi vasta lupaharkinnassa rakennuslupia myönnettäessä.

Yleiskaavassa Myllärintie 10:n tontti on osin asuntovaltaista aluetta A4, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4, ja osin asuntovaltaista aluetta A3, korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Yleiskaavan tulkintaohjeen mukaan alueilla ei ole tarkkaa rajaa, vaan ruutua ja sen kanssa samaa pääkäyttötarkoitusta olevia lähiruutuja tarkastellaan tarkoituksenmukaisella laajuudella useamman ruudun muodostamana ruutualueena. Kaavaratkaisun mukainen tonttitehokkuus 0,65 on täysin yleiskaavan mukainen. Kaavaratkaisu on kokonaisuus ja se on pyritty sovittamaan yhteen erityisen hyvin tontin rajoilla pientalo- ja viheralueita vasten.

Yleiskaavassa on osoitettu olemassa olevaa ympäristöä huomattavasti tehokkaampaa rakentamista Viilarintien lähellä olevalle vyöhykkeelle, kävelymatkan päähän Raide-Jokerin pysäkestä. Myllärintien pysäkin ympärille on tulossa uusi kerrostalovaltainen Karhukallion asuinalue,

jonka asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa. Korttelitehokkuus Karhukallion Viilarintien varren kortteleissa Myllärintie 10:n ympäristö on siis jo muuttumassa yleiskaavan mukaisesti, vaikka Myllypuron pientaloalueella ei tällä hetkellä ole yli kolmekerroksisia taloja. Myllärintie 10 on vain noin 300 metrin päässä Raide-Jokerin Myllärintien pysäköistä.

Rakennusten massoittelemia, korkeutta ja pohjapinta-alaa suunniteltiin ympäristö huomioiden, mutta niin, että rakennukset ovat kuitenkin taloudellisesti toteuttamiskelpoisia. Rakennusten kerrosluku on ½IV-V ja ne on sovitettu rinnemaastoon. Rakennusten julkisivumateriaaleja, rakennusrungon maksimimittoja, räystäskorkeutta, kattomuotoa, maantasokerroksen aukotusta ja julkisivumateriaalia ohjataan asemakaavassa, jotta ne sopeutuvat paremmin ympäristöönsä.

Tontin koillisrajan lähintä pistetaloa on siirretty kaavaehdotuksessa kauemmas tontinrajasta. Se on upotettu yhden kerroksen verran rinteeseen eli siinä on yksi osittainen kellarikerros ja neljä täyttä kerrosta. Rakennuksen sisäänkäyntipihan korkeustaso on +31,8 ja pihan korkeustaso kellarikerroksen edustalla on noin +28,8 - +30,5. Rakennuksiin ei tule maanpäällistä kellarialueita. Korttelipihojen korkeusero lähimpiin koillispuolen pientaloihin on korkeimmillaan samankorkuinen kuin nykytilanteessa eli noin 4–6 metriä. Rakennusten välillä on vähintään 30 metriä väliä. Kaavassa edellytetään, että tontin koillisosan rinne istutetaan puin ja pensain, jolloin suoraa näkyvyyttä pientalojen pihoille ei ole. Rakennuksen räystäskorkeus on korkeintaan +45,0. Viitesuunnitelmaan on lisätty leikkauspiirustus, jossa näkyvät uudisrakennuksen, maaston ja koillispuolen pientalojen korkeusasemat.

Korttelin 45110 koilliskulmasta on laadittu varjostusanalyysi. Sen mukaan uudet pistetalot eivät varjosta koillispuolen pientaloja tai niiden pihoja silloin, kun pihoilla oleskellaan eniten, eli huhti-elokuussa. Alkukevällä ja loppusyksyllä varjot ulottuvat pihoille noin klo 15–17.

Rakennus- ja kulttuurihistorian vaaliminen

MRL 118 §:n mukaan ”Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.” Alue on voittanut kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun, mutta siitä puretaan rakennuksia.

Vastine

Asemakaavan sisällön lainmukaisuus arvioidaan MRL 54 §:n mukaan. MRL 117 § ja 118 § tulevat sovellettavaksi vasta lupaharkinnassa rakennuslupia myönnettäessä.

Myllärintie 10:n peruskorjauksen suunnittelun yhteydessä nykyisille rakennuksille tehtiin rakennustekninen hankesuunnitelma. Rakennuksissa todettiin normaalin linjasaneeraustarpeen lisäksi vakavia vaurioita ja puutteita mm. ulkoseinä- ja alapohjarakenteissa sekä vesikatossa, minkä vuoksi rakennukset jouduttaisiin korjaamaan lähes täysin kantavia rakenteita lukuun ottamatta. Kaikkien rakennusten säilyttämisestä ja vertailuna osittaisesta purkamisesta on tehty kustannuslaskelma, jonka mukaan kaikkien rakennusten korjaaminen olisi erittäin kallista ja lopputuloksen onnistuminen silti epävarmaa.

Suunnitteluprosessin aikana on päädytty siihen, että viisi Myllärintietä lähinnä olevaa nykyistä rakennusta säästetään, peruskorjataan ja suojellaan. Suunnitteluprosessin aikana on arvioitu, että kyseiset rakennukset ovat sekä kaupunkikuvallisesti tärkeimpiä Myllypuron pientaloalueen suuntaan että teknisesti korjauskelpoisia. Viisi säilyvää rakennusta ympäröivine istutuksineen, jotka myös säilytetään, muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja muistuman koko tontin käsittäneestä suunnitelmasta. Toisaalta ne pehmentävät siirtymää pientaloalueelta kohti uusia kerrostaloja. Uudisrakennusten sijoittelu ja massoittelu on sovitettu yhteen säilyvien rakennusten kanssa.

Rakennusten osittaiseen purkamiseen päädyttiin hakijan, asemakaavoituksen ja viranomaistahojen yhteisen harkinnan kautta. Suunnittelutyössä on ollut mukana kaupunginmuseo. Kaavaratkaisu on olosuhteet huomioon ottaen myös kaupunginmuseon näkökulmasta hyväksyttävä.

Liikenteen ja pysäköinnin lisääntyminen

Kaikki Myllärintie 10:n liikenne kulkee pientaloalueen läpi. Myllärinlaakson alueen tiestö ja pysäköintimahdollisuudet on alun perin suunniteltu matalan rakentamisen autokannalle. Kapea Myllärintie ei kestä näin suurta liikenteen lisäystä. Asukasmäärän lähes kolminkertaistaminen lähes kolminkertaistaa myös liikenteen ja pysäköityjen autojen määrän. Niukka asukaspaikoitus aiheuttaa sen, että kapeat asuntokadut kuormittuvat pysäköidyistä ajoneuvoista, mikä vaarantaa kevyen liikenteen turvallisuutta Myllärintiellä. Jo nyt autot ajavat jalkakäytävillä. Korkea rakentaminen lisäisi myös omakotialueen läpiajoliikennettä Kehä1:lle ja Myllypuron palveluihin.

Miksi Myllärintien ja Viilarintien risteyksestä sekä muualta omakotialueelle johtavien teiden risteyksistä ovat hävinneet "läpiajokieltokyltit"?

Vastine

Täydennysrakennettavalle tontille tulee rakentaa vähintään kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukainen vähimmäispysäköintipaikkamäärä. Hankkeeseen ryhtyvä arvioi pysäköintipaikkojensa todellisen tarpeen. Ainoastaan vieraspysäköinti on ajateltu sijoittuvan katualueelle.

Alueella asuvat voivat kotiperäisillä automaatoilla valita vapaasti ajoreitinsä. Läpiajokiellot eivät koske tuollaisia automaatoja. Tieliikennelainsäädäntö kieltää autolla ajon jalkakäytävän kautta.

Maankäytön on arvioitu lisäävän autoliikennettä noin 150 ajoneuvoa vuorokaudessa, jota voi pitää varsin vähäisenä määränä.

Läpiajokieltokyltit palautetaan omille paikoilleen Raide-Jokerin työmaan valmistuessa. Ne on esitetty myös Raide-Jokerin liikenteen ohjaussuunnitelmassa.

Lintujen turvallisuus

Lintujen turvallisuus huomioitava erityisesti lasirakenteissa. Kolopesijälintujen pesäpaikat on suojeltava säilyvissä rakennuksissa, ja/tai tarjottava pesäpaikkoja uusissa rakennuksissa, ja säilytettävä myös suojaava pensaskasvillisuutta. On tarve oranssimansävyiselle n. 2000 K ilta- ja yövalaistukselle. Valosaastetta tulisi vähentää.

Vastine

Asemakaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan ”parvekkeet eivät saa muodostaa laajaa yhtenäistä lasipintaa”. Rakennusten aukotus ei muodosta suuria lasipintoja.

Lintujen pesäpaikkojen mahdollistamista ja valaistusta ei ohjata asemakaavassa, mutta niitä suunnitellaan toteutusvaiheessa. Tontille on jämmässä vanhaa pensaskasvillisuutta ja sinne istutetaan runsaasti uutta kasvillisuutta.

Toteuttaminen

Onko tarkoitus louhia tontilla? Tehdäänkö dokumentoinnit ennen ja jälkeen louhintatyön? Huolehditaanko korvaus- ja korjausvastuista?

Vastine

Rakennusten toteutuksessa joudutaan vaihtamaan maamassoja ja mahdollisesti louhimaan kalliota. Tarkkaa toteutussuunnitelmaa ei vielä ole. Jos toteutus vaatii louhintaa, rakennusluvan yhteydessä vaaditaan louhintasuunnitelma. Tällöin louhintayritys dokumentoisi naapurirakennukset ja asentaisi niihin tärinämittarit.

Uudisrakennusten työmaa-aika pyritään järjestämään niin, että rakentamisesta ei aiheudu haittoja nykyisille asukkaille. Rakentamisen aikaisien haittojen hallinnasta on määrätty Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä. Ympäristönsuojelumääräyksissä on säädetty rakennus- ja purkutöiden haittojen torjunnasta sekä annettu määräyksiä melua ja tärinää aiheuttavien töiden ajankohdasta, kestosta ja tiedottamisvelvollisuudesta naapureille. www.hel.fi/ymparistonsuojelumaaraykset (§ 17, 19–22).

Kohtuuton haitta

Suunnitelma on MRL 54 § vastainen: ”Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkene- mistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.” Ympäröivän pientaloalueen hahmoa ollaan muuttamassa voimakkaasti, rikkoen sen olemusta.

Vastine

Yksi kaavan tavoitteista on tehostaa tontin rakentamista yleiskaavan mukaisesti ja täydennysrakentaa erityisesti Raide-Jokerin pysäkin ympäristössä Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 mukaisesti. Muita kaavan tavoitteita ovat muun muassa tontin eteläpuolitse kulkevan poikkittaisen viheryhteyden laajentaminen ja vahvistaminen sekä uudisrakentamisen sovittaminen lähiympäristöönsä, kaupunkikuvaan ja maise- maan.

Kaupungilla on kaavoitusmonopoliinsa ja maapolitiikkaansa perustuva oikeus päättää kaavan tavoitteet ja sisältö, kunhan kaava täyttää sille laissa asetetut sisältövaatimukset.

Helsingin kaupunkiympäristö muuttuu väistämättä täydennysrakentami- sen myötä. Esimerkiksi ympäröivien asuntojen näkymät muuttuvat. Nämä muutokset eivät kuitenkaan ole sellaisia, jotka aiheuttavat koh- tuuttoman haitan tai rajoituksen.

Yhteenveto verkkoasukastilaisuudesta 11.5.2022

Myllärintie 10:n hanke esiteltiin osana Uutta Itä-Helsinkiä-verkkotilai- suutta 11.5.2022. Kuulijoita oli esityksen aikana paikalla noin 200. Myl- lärintie 10:een liittyen chatissa esitettiin kysymyksiä mm. toteuttamisai- kataulusta, purettavien rakennusten asukkaiden uusista asunnoista ja uusien rakennusten omistus- ja hallintamuodosta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.12.2022–9.1.2023**Muistutukset ja kirjeet**

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kaksi kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen vaikutuksiin eläinlajistoon ja arvokkaisiin luontokohteisiin, rakentamisen soveltumiseen ympäristöönsä, purkamisen ja rakentamisen hiilipäästöihin, hulevesiin, vuorovaikutukseen, riittäviin selvityksiin, rakennus- ja kulttuurihistorian vaalimiseen sekä liikenteen ja pysäköinnin lisääntymiseen.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat samoihin aihepiireihin kuin muistutukset.

Vastineet aihepiireittäin**Rakentamisen vaikutukset arvokkaisiin luontokohteisiin, virkistysalueisiin ja eläinlajistoon**

Tontti rajoittuu Hallainvuoren arvokkaaseen metsäalueeseen. Tärkeä lintualue ulottuu tonttiin asti ja tontilla on tehty lepakkohavaintoja. Lepakkokartoitus on syytä tehdä ainakin kaava-alueella ja sen länsipuolella. Tontin länsipuolella oleva metsä on kartoitettu uhanalaiseksi puronvarsilehdoksi. Tontti on Hallainvuoren metsien tukialuetta.

Tulevan Hallainvuoren luonnonsuojelun alueen arvo pienenee, kun viereen rakennetaan korkeita taloja. Tontin länsireunan ja virkistysalueen metsää ei tule kaataa. Virkistysalueen metsää ei tule harventaa lukuun ottamatta vaarallisia puita. Läntisimmät puuston yläpuolelle kohoavat kerrostalot tulee sijoittaa kauemmas metsän reunasta niin, että puusto ja muu metsän lajisto ei häiriinny. Melu sekä valaistuksen, maaperän ja kosteuden muutokset ovat potentiaalisia häiriötekijöitä. Pihavalaistus ei saa levitä tontin ulkopuolelle.

Pihalla tulee olla monimuotoista kasvillisuutta ja eläinlajeille tärkeitä puita ja pensaita pesäpaikoiksi ja päiväpiiloiksi.

Vastine

Kaavakohtaisten luontoselvitysten tarve ja kohteet arvioidaan yhteistyössä ympäristöpalvelujen kanssa. Kaavamuutos koskee jo rakennetun alueen tehostamista. Uudet talot ovat samalla etäisyydellä Hallainvuoresta kuin nykyisetkin. Uusien talojen suuremmalla asukasluvulla ei ole merkittävää vaikutusta Hallainvuoren alueeseen, joka on laaja ja luontoarvoiltaan monipuolinen. Se toimii virkistysalueena tämän asemakaava-alueen lähivirkistysaluetta suuremmassa mitassa.

Hallainvuorelle asemakaava-alueen viereen ollaan perustamassa luonnonsuojelualueita, jonka kulunohjaustoimenpiteet ja rajoitukset parantavat mahdollisuuksia luonnon kulumisen ja häiriintymisen vähentämiseen.

Luontotietojärjestelmässä lähimmät arvokkaat lepakkoalueet on rajattu Mölylään ja Fastholmaan. On hyvinkin uskottavaa, että myös Hallainvuoren alueella saalistelee lepakoita, joiden alkuperä voi olla em. alueiden lisäksi myös lähempänä tai osin itse Hallainvuorellakin. Jos rakentamishankkeita kohdistuisi varsinaiselle Hallainvuorelle, tarkempi lepakoselvitys teetettäisiin. Nyt vaikutus on niin pienialainen, että ympäristöpalveluiden käsityksen mukaan sen merkitys mahdollisten lepakoiden olosuhteisiin lähialueella on vähäinen.

Kaavamääräykset eivät ulotu lepakon- tai linnunpönttöihin rakennuksissa tai metsänhoitoon sen ulkopuolella. Kaava-alueen länsireunassa on määräys puuston säilyttämisestä.

Rakentamisen soveltuminen ympäristöönsä

Rakennukset pitäisi rakentaa matalampina ja leveämpinä, jolloin niiden varjostus- ja mittakaavavaikutus lähiympäristöön jää pienemmäksi.

Tulevan Karhunkallion alueen kerrostalorakentaminen ei ole peruste muuttaa Myllärinlaakson omakotialueen kaavaa.

Myllärintie 10:n alueelle voitaisiin rakentaa puutaloalue ja jatkaa Puu-Myllypuron viihtyisäksi koettua ja ekologista puutalorakentamista.

Vastine

Korttelin 45110 koilliskulmasta on laadittu varjostusanalyysi. Sen mukaan uudet pistetalot eivät varjosta koillispuolen pientaloja tai niiden pihoja silloin, kun piholla oleskellaan eniten, eli huhti-elokuussa. Alkukevällä ja loppusyksyllä varjot ulottuvat piholle noin klo 15–17.

Uudisrakennusten korkeuden ja leveyden suhde on suunniteltu sopimaan olemassa olevien rakennusten rakeisuuteen ja tontille sijoitteluun. Kappalemaiset pistetalot on istutettu rinnemaastoon ja niiden väleistä aukeaa vaihtelevia näkymiä, kuten nykyisten asuintalojenkin väleistä. Paksummat ja matalammat rakennukset eivät enää noudattaisi tätä periaatetta ja niiden sovittaminen rinnemaastoon vaatisi maaston rankkaa tasaamista, mikä ei ole kaavan tavoite. Rakennuksissa on pyritty toisteisuuteen ja sitä kautta kohtuuhintaisuuteen, mikä toteutuu hyvin kaavan mukaisissa pistetalloissa. Viisikerroksiset pistetalot myös säästävät ekologisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeää tontin vehreyttä enemmän kuin matalat, paksummat rakennukset.

Tulevan Karhukallion alue ei ole sidoksissa Myllärintie 10:n asemakaavan suunnitteluun tai toteuttamiseen. Molemmat asemakaavat ovat

Helsingin yleiskaavan mukaisia. Jos Karhukallion alue toteutuu, Myllärintie 10:n asukkaiden lähimmät palvelut ovat noin 300 metrin etäisyydellä ja liikenneyhteydet Herttoniemen suuntaan paranevat.

Myllärintie 10:n kaavassa on tavoitteena Hiilineutraali Helsinki 2030-toimenpideohjelman toteuttaminen. Puurakentamista ei vaadita Myllärintie 10:n hankkeessa mm. siksi, että pelkällä puurakentamisella ei välttämättä päästä pienimpään hiilijalanjälkeen, vaan toteutuksessa olisi hyvä jättää mahdollisuuksia myös hybridirakentamiselle. Tarkistettuun kaavaehdotukseen on lisätty määräys ”Rakennusten hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin määrittelemää rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa”, joka varmistaa rakennusten hiilipäästöjen rajoittamisen.

Muilta osin palautteeseen on vastattu aiemmassa vaiheessa (kohta Rakentamisen soveltuminen ympäristöönsä ja yleiskaavan mukaisuus).

Purkamisen ja rakentamisen hiilipäästöt

Vasta 35 vuotta vanhojen talojen purkaminen ja metsän kaato alueelta ei ole hiilineutraalia.

Vastine

Myllärintie 10:n peruskorjauksen suunnittelun yhteydessä nykyisille rakennuksille tehtiin rakennustekninen hankesuunnitelma. Rakennuksissa todettiin normaalin linjasaneeraustarpeen lisäksi vakavia vaurioita ja puutteita mm. ulkoseinä- ja alapohjarakenteissa sekä vesikatossa, minkä vuoksi rakennukset jouduttaisiin korjaamaan lähes täysin kantavia rakenteita lukuun ottamatta. Kaikkien rakennusten säilyttämisestä ja vertailuna osittaisesta purkamisesta on tehty kaavan liitteenä oleva riskianalyysi, jonka mukaan ”varsinkin uudisrakentamisen osalta kaavaratkaisun osittain purkavaan uudisrakentamiseen perustuva viitesuunnitelma on sekä asumistasoltaan että elinkaarikustannuksiltaan kaikki rakennukset säilyttävää peruskorjausvaihtoehtoa riskittömämpi vaihtoehto, kustannusten ollessa lähes samat asuinneliötä kohden.”

Suunnitteluprosessin aikana on arvioitu, että viisi säilytettävää rakennusta ovat sekä kaupunkikuvallisesti tärkeimpiä Myllypuron pientaloalueen suuntaan että teknisesti korjauskelpoisia.

Kaavaratkaisulle on laadittu arvio Helsingin asemakaavojen vähähiilisyiden arviointimenetelmällä (Hava) päästöjä tuottavana hiilijalanjälkenä ja päästöjä sitovana hiilikädenjälkenä. Tulosten mukaan syntyvät kokonaispäästöt suhteutettuna kerrosalaan sijoittuvat vertailujoukon alapäähän (11 kg CO₂e/k-m²/a) ja on suhteutettuna asukkaisiin melko alhainen (485 kg CO₂e/asukas/a). Laskelmassa ei kuitenkaan ole otettu huomioon esirakentamisen päästöjä, koska niitä ei ole ollut tiedossa. Tuloksia on vertailtu vaihtoehtoon, jossa kaikki rakennukset säilytetään.

Vertailun avulla voidaan todeta, että asemakaavan hiilijalanjälki kasvaa etupäässä uudisrakentamisen määrän kasvaessa. Koska kaavaratkaisu sijoittuu olemassa olevan infrastruktuurin äärelle, ei laskelmassa näy suuria esi- tai infrarakentamisen päästöjä. Kaupunkirakenteelliset arvot, asumisen kerrosalatavoitteet ja asemakaava-alueen kulttuuriympäristö huomioiden kaavaratkaisu tuottaa tutkituista laskennallisista vaihtoehtoista tasapainoisimman kokonaisuuden.

Puustoa kaadetaan tontilta mahdollisimman vähän. Kaavan tavoitteena on säilyttää tontin istutukset ja puusto suojeltavien rakennusten ympärillä, missä maastoa ei jouduta muokkaamaan. Muualla kaavassa on määrätty istutettavaksi puin ja pensain alueita, joiden nykyinen puusto ei tule säilymään. Elinvoimainen puusto tulee säilyttää ja suojata työmaa-aikana. Tonttien reuna-alueilla nykyistä puustoa säilytetään mahdollisimman paljon.

Hulevesien käsittely

Alueelle uusien korkeiden talojen rakentaminen vaatii hulevesilampien rakentamista. Hulevesilammikot nostavat pohjaveden korkeutta ja ovat kosteusriski mm. Harakkamylyntien omakotitaloille.

Vastine

Kaavassa osoitetuilla hulevesipainanteilla pyritään ehkäisemään kaupunkitulvia. Tällä kaavaratkaisulla otetaan huomioon Hiilineutraali Helsinki-päästövähennysohjelman mukainen tavoite ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista edistävästä kaavaratkaisusta. Maanpinnan korkeustietojen perusteella kaava-alueen hulevesien päävaluntasuunta on pohjoisesta etelään. Kaava-alueen hulevesiä ei siten päädy pintavaluntana kaava-alueelta pohjoiseen Harakkamylyntielle. Osa kaava-alueelle satavasta vedestä imeytyy myös nykyisellään maaperään maaperän ominaisuuksista riippuen. Pohjaveden pinnan korkeus huomioidaan hulevesipainanteiden jatkosuunnittelussa.

Vuorovaikutus

Vastine

Palautteeseen on vastattu aiemmassa vaiheessa (kohta Riittämätön vuorovaikutus).

Riittävät selvitykset

Vastine

Palautteeseen on vastattu aiemmassa vaiheessa (kohta Riittävät selvitykset).

Rakennus- ja kulttuurihistorian vaaliminen

Vastine

Palautteeseen on vastattu aiemmassa vaiheessa (kohta Rakennus- ja kulttuurihistorian vaaliminen).

Liikenteen ja pysäköinnin lisääntyminen

Vastine

Raide-Jokerin työmaan valmistuttua läpiajokiellot on palautettu alkuperäisille paikoilleen.

Muilta osin palautteeseen on vastattu aiemmassa vaiheessa (kohta Liikenteen ja pysäköinnin lisääntyminen).

Viranomaisten lausunnot

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 (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo
- Helen Sähköverkko Oy

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Vastineet lausuntoihin

Ilmastotavoitteet

Ehdotuksen mukaisessa purkavassa uudisrakentamisessa huomattavin osa elinkaaren aikaisista päästöistä syntyy rakentamisen aikana. Jatko-suunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota rakentamisen aikaisten päästöjen vähentämiseen. Rakentamisessa tulee käyttää laadukkaita ja vähähiilisiä materiaaleja, joita voidaan ohjata myös kaavamääräyksin.

Vastine

Tarkistettuun kaavaehdotukseen on lisätty määräys ”Rakennusten hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin määrittelemää rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa”, joka varmistaa rakennusten hiilipäästöjen rajoittamisen. Lisäksi ilmastonmuutoksen

hillintään ja sopeutumiseen liittyvillä määräyksillä ohjataan asuinkerrostalojen energiatehokkuutta, uusiutuvien energiaan liittyviä tiloja ja laitteita, hulevesien käsittelyä, tontin vihertehokkuuden minimitasoa ja rakennuksen purkumateriaalien käsittelyä.

Helsingin kaupungin asuntotuotanto noudattaa Helsingin kaupungin ekologista kestävyyttä tukevia toimenpideohjelmia, kuten Hiilineutraali Helsinki 2030 ja Kierto- ja jakamistalouden toimenpideohjelmaa.

Asuntotuotannon uudisrakentamisen ekologista kestävyyttä kaupungin oman elinkaariohjausmallin avulla tai vastaavat vaatimukset sisältävää kaupallista ympäristöluokitusta käyttäen. Elinkaariohjausmalliin on nostettu oleelliset ekologista kestävyyttä tukevat tavoitteet, kuten energiatehokkuus (esim. kaikki asuinkerrostalot vähintään A-energialuokkaa), vähähiilisyys (lasketaan kaikista hankkeista hiilijalanjälki ja pyritään ohjaamaan mahdollisimman pieneen hiilijalanjälkeen) ja luonnon monimuotoisuuden tukeminen pihasuunnittelussa (esim. viherkerrointa-voite sekä kasvivalinnat).

Asuntotuotannon purkamista sisältävissä hankkeissa huomioidaan kiertotalousperiaatteet. Kaikista purettavista kohteista teetetään purkukartoitukset, joissa tarkastellaan mahdollisuudet purettavien rakennusosien, irtaimen ja laitteiden uudelleenkäyttöön ohjaamiseen. Purkukartoituksen tuloksien perusteella asetetaan purulle hankekohtaiset kiertotaloustavoitteet. Hankkeissa sovelletaan Helsingin kaupungin Tilat-palveluiden purkuhankkeiden ohjeita, joita on heidän toiminnassaan jo 2021 alkaen käytetty. Ohjeissa kuvataan laadukkaan purkusuunnittelun, purku-urakan valvonnan, purkujätteiden hallinnan, purkubetonimurskeen valmistuksen ja hankekohtaisten kiertotalousvaatimusten asettamisen käytännöt.

Rakennetun kulttuuriympäristön vaaliminen

Asemakaavan muutoksen ehdotuksen mukaisella ratkaisulla Myllärin tien puoleiset viisi säilyvää rakennusta ympäristöineen muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja muistuman koko tontin käsittäneestä suunnitelmasta. Alueen ominaisuuteen kannalta keskeinen vehreys ja vaihtelevat näkymät on pyritty turvaamaan kaavassa.

Vastine

Lausunto merkitään tiedoksi.

Vesihuolto

Kaava-alueen lounaisosassa sijaitsevan lähivirkistysalueen halki kulkee DN 800 hulevesiviemäri. Kaavaan tulee merkitä 6 m leveä johtovarausalue, johon ei saa sijoittaa raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.

Vastine

Johtovarausalue merkitään kaavakarttaan.

Jätehuolto

Kirkkonummen ja pääkaupunkiseudun uudet jätehuoltomääräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Vastine

Kaava mahdollistaa suunnittelun uusien jätehuoltomääräysten mukaisesti. Ne otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.
