



23.10.2019

Ärende/5

§ 314

Detaljplaneändring för Kvarnfärdsvägen 1 i Kvarnbäcken (nr 12505, innehåller trafikplanen nr 6954)

HEL 2016-007788 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 45135 och gatu- och parkområden i 45 stadsdelen (Botby, Kvarnbäcken) enligt ritning nr 12505, daterad 11.6.2019, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Ett nytt kvarter nr 45168 bildas genom detaljplaneändringen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12505 kartta, päivätty 11.6.2019, päivitetty Kylk:n 11.6.2019 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12505 selostus, päivätty 11.6.2019, päivitetty Kylk:n 11.6.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6954), päivitetty Kylk:n 11.6.2019 päätöksen mukaiseksi
- 4 Vuorovaikutusraportti 11.6.2019
- 5 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

NTM-centralen i Nyland (Trafik och infrastruktur)

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



23.10.2019

Ärende/5

Den som sökt detaljplaneändring

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster/Vattenförsörjning

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller för tomten 1 i kvarteret 45135 på Kvarnfärdsvägen 1 och bredvidliggande grönområde och omgivande gatuområde. Målet för detaljplaneändringen är att göra det möjligt att använda området mer effektivt och att öka bostadsutbudet i den färdiga samhällsstrukturen i närheten av metrostationen, spårvägslinjen Jokern 2 och yrkeshögskolan Metropolias nya campus. Det är meningen att riva de två befintliga flervåningshusen i detaljplaneområdet och därigenom göra det möjligt att bygga fyra nya flervåningshus i åtta våningar och ett flervåningshus i sex våningar i området. Med detaljpanelösningen får området nya bostäder för ca 460 nya invånare. Den totala bostadsvåningsytan i detaljplanen uppgår till 18 280 m², varav 14 502 m² är ny våningsyta. I bostadskvarteren är tomternas genomsnittliga exploateringsstal $e_{\square}=1,52$.

Kompletteringsbyggandet förverkligas tätare än i den ursprungliga detaljplanen, emellertid så att det nya byggandet anpassas efter områdets ursprungliga uttryck i stadsbilden. I byggnadernas arkitektur stävar man att framhäva de karaktäristiska dragen för området genom nybyggandets möjligheter. Detaljplanen innehåller detaljplanebestämmelser som gäller bland annat bostadskvarterens gårdar, planteringar, trädbestånd, dagvattenhantering, anslutning till de omgivande grönområdena och utnyttjande av förnybar energi, med vilket man avser att förbättra miljöns kvalitet.

Det har gjorts upp en trafikplan (ritning nr 6954) i samband med detaljpanelösningen. Trafikarrangemangen genomförs enligt trafikplanen. I planen anges trafikarrangemangen i enlighet med trafikplanen i de kvartersområden som ska planläggas. De nya arrangemangen gäller tomtinfarterna till kvarteret 45315 vid Kvarnbäcksvägen, övergångsstäl-



23.10.2019

Ärende/5

let söder om kvarteret, parkförbindelsen till övergångsstället och räddningsvägen i kvarterets södra kant.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen genomför stadens strategiska mål genom att effektivisera markanvändningen vid offentliga trafikförbindelser. Det smala grönområdet mellan kvarteret 45135 och Kvarnbäcksvägen och en del av grönområdet söder om kvarteret blir en del av det nya kvartersområdet. Serviceutbudet i området blir kraftigare och bostadsfördelningen mångsidigare. Målet är dessutom att uppmuntra dem som förverkligar projektet till ett tankesätt som hejdar klimatförändringen och till produktion av förnybar energi på tomterna.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Detaljplaneändringen stämmer överens med generalplanen 2016 för Helsingfors med rättsverkningar (trädde i kraft 5.12.2018). I generalplanen är området upptaget som bostadsdominerat område A2. I den underjordiska generalplanen för Helsingfors, som trädde i kraft 18.11.2011, anges området som ytbergsområde i staden och detaljplaneändringen är förenlig med denna.

För detaljplaneområdet gäller en detaljplan från år 1962. Enligt detaljplanen utgör området ett kvartersområde för flervåningshus och park- och gatuområde. Detaljpanelösningen baserar sig på en ansökan om detaljplaneändring och detaljplanen har utarbetats i samråd med sökanden. Staden äger markområdena och det är därför inte behövligt att ingå något markanvändningsavtal i detta fall. I stället kommer staden senare att utarbeta nya arrendeavtal och eventuella andra avtal om marköverlåtelse, i vilka den nya situationen beaktas.

Detaljpanelösningens kostnader

Byggandet enligt detaljplanen medför staden kostnader för nödvändiga flyttningar av tele- och elledningar, för anläggande av en ny rekreationsförbindelse och för placering av en eventuell ersättande hundinlägnad. Kostnaderna beräknas uppgå till ca 300 000 euro, och de preciseras i fortsättningen. Staden får inkomster i form av markanvändningsersättning för den nya våningsyta som planläggs och eventuellt från markförsäljning. Det har beräknats att värdet på byggrätten för den nya våningsytan som ska planläggas är ca 7 miljoner euro. I området följs den fördelning mellan upplåtelseformer som anges i programmet för boende och markanvändning (MB-programmet).

Växelverkan under beredningen av detaljplanen



23.10.2019

I den bifogade rapporten om växelverkan anges de under beredningen av detaljplanen inkomna myndigheternas ställningstaganden, intressenternas åsikter (9 st.), anmärkningarna och utlåtandena i sammandrag och gemälena till påpekandena i dessa.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 20.3–18.4.2019, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Mot detaljplaneförslaget gjordes 15 anmärkningar (undertecknade av totalt 19 personer). En skrivelse inkom utanför framläggningstiden. Dessutom kom två åsikter om ärendet i form av respons i responssystemet.

Anmärkningarna gällde byggandets volym och byggnadernas höjd, områdets landskapskaraktär och vyer, klimatmål, naturvärden och minskningen av grön- och rekreationsområden. De gällde dessutom den kommande fördelningen av bostädernas besittningsformer, trafiken, bullret och luftkvaliteten, parkeringen och konsekvenserna av att bygga ett parkeringsdäck och ökningen av invånartalet och dess konsekvenser. Påpekandena i skrivelsen gällde rivningen av de befintliga byggnaderna.

Myndighetsutlåtande om förslaget inhämtades från Helsingforsregionens miljöjänster (HRM), Helen Elnät Ab, fostrans- och utbildningssektorn och stadsmuseet. Påpekandena i utlåtandena gällde idén bakom områdets detaljplan och grönområdena, tillräckligheten av uteområden vid fostrans- och utbildningssektorns servicelokaler och trafiksäkerheten. HRM och Helen Elnät Ab hade ingenting att påpeka och Helen Ab meddelade att det inte hade någonting att yttra.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset). Det ansågs dock inte som ändamålsenligt att ändra detaljplanen med anledning av anmärkningarna. Om ändringarna förhandlades med myndigheterna och de vars fördel ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post och vid förhandlingar. Motiveringarna till detaljpanelösningen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi



23.10.2019

Ärende/5

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12505 kartta, päivätty 11.6.2019, päivitetty Kylk:n 11.6.2019 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12505 selostus, päivätty 11.6.2019, päivitetty Kylk:n 11.6.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6954), päivitetty Kylk:n 11.6.2019 päätöksen mukaiseksi
- 4 Vuorovaikutusraportti 11.6.2019
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Havainnekuva, 29.4.2019
- 3 Asunto Oy Helsingin Myllymatkantie 1, asemakaavan muutoshakemus, Myllymatkantie 1

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

NTM-centralen i Nyland (Trafik och infrastruktur)

Den som sökt detaljplaneändring

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingfors-regionens miljötjänster/Vattenförsörjning

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

För kännedom



23.10.2019

Ärende/5

Stadsmuseet
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmiljönämnden
Kymp/Maka
Detaljplaneläggning
Bostadsproduktion
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.10.2019 § 676

HEL 2016-007788 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45135 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 11.6.2019 päivätyn piirustuksen nro 12505 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Muutoksella muodostuu uusi kortteli 45168.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 11.06.2019 § 324

HEL 2016-007788 T 10 03 03

Hankennumero 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).



23.10.2019

Ärende/5

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan 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

11.06.2019 Ehdotuksen mukaan

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

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 (rakennussuunnittelu), 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



23.10.2019

Ärende/5

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala 3.5.2019

HEL 2016-007788 T 10 03 03

Liittyen toimialalta pyydettyyn kannanottoon asemakaavan muutoksesta nro 12505, osoitteessa Myllymatkantie 1 Vartiokylän kaupunginosassa (45. ko), kasvatuksen ja koulutuksen toimiala toteaa seuraavaa:

Asemakaavan muutos koskee korttelin 45135 tonttia 1 osoitteessa Myllymatkantie 1 sekä viereistä viheraluetta ja ympäröivää katualuetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tehokkaampi maankäyttö ja asuntotarjonnan lisääminen metroaseman ja Jokeri 2-linjan sekä Metropolian uuden kampuksen läheisyydessä valmiissa yhteiskuntarakenteessa.

Asemakaavamuutoksen myötä alueen kerrosala kasvaa noin 14 812 km², mikä mahdollistaa asuntojen rakentamisen noin 460 uudelle asukkaalle. Kaavaratkaisu on yleiskaavan 2016 mukainen ja edesauttaa kaupungin strategiaa tehokkaammasta rakentamisesta, edistää asuntotuotantoa ja vahvistaa kaupunginosan elinvoimaisuutta.

Kaavamuutoksen mukaan kaava-alueella sijaitsevat nykyiset kaksi kerrostaloa puretaan. Kaavamuutos mahdollistaa viiden uuden asuinkerrostalon rakentamisen alueelle. Lisäksi muutoksessa korttelin 45135 ja Myllypurontien katualueen ja tontin välinen kapea viheralue sekä osa korttelin eteläpuolista viheraluetta liitetään osaksi korttelialuetta.

Kaavoituksen vireille tulon, valmistelun ja osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelman yhteydessä 2016 ovat silloiset varhaiskasvatusvirasto ja opetusvirasto kannanotoissaan kohdistaneet huomion asukasmäärän lisääntymisestä johtuvaan julkisen palveluiden riittävyyteen ja sen huomioimiseen kaavoitustyössä.

Kaavamuutos lisää alueen asukasmäärää entisestään, mikä tulee huomioida kasvatuksen ja koulutuksen palvelutilojen ja piha-alueiden riittävyyden tarkastelussa. Lisäksi liikennesuunnittelussa tulee lisääntyvä liikenne huomioidaan niin, että liikkuminen alueella on turvallista ja selkeää. Kaavoittaja on käynnistänyt alueella laajemman tarkastelun palvelujen kaavoitustarpeista, missä yhteydessä myös kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarpeet täsmennetään.

Lisätiedot



23.10.2019

Ärende/5

Mauno Kemppe, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860
mauno.kemppe(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.4.2019

HEL 2016-007788 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Myllypurossa osoitteessa Myllymatkantie 1 sijaitsevaa eli korttelin 45135 tonttia 1 ja sen viereistä viheraluetta sekä ympäröivää katualuetta koskevasta 19.3.2019 päivätystä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta ja asemakaavaselostuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen tehokkaampi maankäyttö ja asuntotarjonnan lisääminen valmiissa yhdyskuntarakenteessa hyvien liikenneyhteyksien ja Metropolian uuden kampuksen läheisyydessä. Suunnittelualue sijaitsee Myllypuron 1960-luvulla rakennetun lähiön luoteisosassa, rajautuen aluetta reunustavan Myllypurontien kaaren reunaviheralueeseen. Kyseisellä tontilla sijaitsee kaksi kolmikerroksista, osin maanpäällisillä kellarikerroksilla varustettua lamellitaloa, jotka on suunnitellut Kulutusosuuskuntien keskusliitossa arkkitehti Teuvo Lindfors vuonna 1964. Taloissa on tehty 2000-luvun kuluessa melko mittavia korjauksia mukaan lukien jälkiasennushissien asentaminen ja uusien porrashuoneiden rakentaminen alkuperäisen rakennusrungon ulkopuolelle. Nämä 1960-luvun asuinkerrostalot on asemakaavan muutoksen myötä tarkoitus purkaa ja mahdollistaa viiden uuden asuinkerrostalon rakentaminen alueelle.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo totesi 7.3.2017 antamassaan lausunnossa, että Myllymatkantie 1:n olemassa olevia rakennuksia tai tonttia ei Myllypuron rakennusinventoinnissa 1998 (Riitta Salastie, Heli Virkamäki. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 15.10.1998) ole nostettu esiin tulevana suojelukohteina. Rakennusten julkisivut ruutuelementteineen ja elementtisaumoineen henkivät jo 1970-luvun massatuotantoa, eivätkä ne arkkitehtuuriltaan edusta erityisen laadukasta 1960-luvun asuinkerrostalorakentamista. Myllymatkantie 1:n keskeiset arvot liittyvät Myllypuron alkuperäisen asemakaavan mukaiseen sijoitteluun ja kuulumiseen osaksi alueen varhaisinta rakennusvaihetta. Kaupunginmuseo katsoi tuolloin, että Myllymatkantie 1:n olemassa olevien



rakennusten purkaminen ja tontin nykyistä tiiviimpi rakentaminen on mahdollista. Täydennysrakentamisen lähtökohtana tulee kuitenkin olla alueen ominaispiirteet ja niiden mukaan täydentäminen. Rakennusten sijoittelussa, mittakaavassa ja hahmoissa samoin kuin viheralueiden jäsentelyssä tulee kunnioittaa Myllypuron alkuperäisen asemakaavan periaatteita ja tavoitteita. Alkuperäisessä ratkaisussa rakennukset sijaitsevat suorakulmaisessa koordinaatistossa, minkä lisäksi samansuuntaisesti sijaitsevat rakennukset sijaitsevat kuitenkin limittäin, eivät jonnossa peräkkäin. Lisäksi todettiin, että näkymiä Myllypurontieltä alueen sisään ja toisinpäin ei saa sulkea yhtenäisellä rakennusmuurilla.

Esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa nykyistä asuinkerrostalojen korttelialuetta on esitetty laajennettavaksi länteen päin puistoalueelle. Tälle laajennetulle asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusala neljälle, enintään kahdeksankerroksiselle lamellitalolle ja yhdelle piharakennukselle. Puistoalueen kaakkoiskulmasta on lisäksi esitetty alue muutettavaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ensisijaisesti opiskelija- tai senioriasumiseen AK-1. Tälle tontille on osoitettu yksi rakennusala, jolla rakennusten, rakennuksen tai sen suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Rakennusalat on sijoitettu suorakulmaisesti toisiinsa nähden siten, että AK-1-korttelin ja AK-korttelin yksi lamellitalo ja piharakennus sijoittuisivat Myllymatkantien varrelle ja pitkä sivu Myllymatkantien suuntaisesti ja AK-korttelissa loput kolme lyhyt sivu suoraan Myllymatkantiehen päin. Kaikki rakennusalat on siten sijoitettu keskenään suorakulmaiseen koordinaatistoon, joka noudattaa myös ympäristön alkuperäisten rakennusten sijoittelua. Tärkeää on myös, etteivät uudisrakennukset nouse lähiympäristön olemassa olevia taloja korkeammiksi, vaan noudattavat Myllymatkantien vastakkaisella puolella olevien korkeimpien lamellitalojen kerroslukua kahdeksan. Asuinrakennusten ulkoasusta on annettu seuraavia määräyksiä: ”Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennusten sisäänkäynnit tulee sijoittaa sisäänvedettyinä. Asuinrakennuksen pääsiallinen runkosyvyys voi olla enintään 16 metriä. Rakennuksen katto- kaltevuus voi olla enintään 1:8. Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai väribetonia sekä väritään valkoisia. Lämpörappausta ei sallita. Kattolle tai julkisivuun sijoitettavat aurinkopaneelit ja muut vastaavat energiakeräimet on integroitava rakennuksen arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita. Parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä tai muulla tavalla yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina. Myllymatkantien suuntaisten rakennusten parvekkeet voivat olla myös ulokeparvekkeita, jotka tulee sijoitella vaihtelevasti. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.”

Tontilla sijaitsevaa komeaa puustoa joudutaan väistämättä kaatamaan rakentamisen myötä. AK-korttelin keskiosaan on osoitettu alue, johon saa sijoittaa pihakannen, joka on kaavamääräyksen mukaan istutetta-



va. Pihakannen alapuolisiin tiloihin saa sijoittaa autopaikkoja, jätetiloja ja teknisiä tiloja. Tämän lisäksi kumpaankin korttelialueeseen on osoitettu pysäköimispaikkoja p, jolle saa sijoittaa syväkeräysastioita. Nämä alueet sijoittuvat sekä Myllypurontien että Myllymatkantien suunnasta tarkasteltaessa rakennusalojen väliin mahdollistaen näin näkymät korttelin sisään ja sieltä ulospäin, mutta eivät muodosta viherympäristöä. Myöskään pihakannen istutuksilla ei voida korvata Myllypuron pihoille ja viheralueille ominaista metsäistä, suurien puiden muodostamaa vehreyttä. Kaavamääräys, jonka mukaan maanvaraisilla pihan osilla olevat puut on säilytettävä tai kaadettavien tilalle on istutettava suuria puita, on siten alueen ominaisluonteen säilyttämisen kannalta erityisen tärkeä. Kaupunginmuseo korostaa myös kaava-alueeseen kuuluvan puiston, sen puuston ja kallioiden säilyttämisen merkitystä, jotta Myllypuron metsälähiölle ominainen metsäinen ja luonnonläheinen henki täydennysrakentamisesta huolimatta saadaan säilymään.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että asemakaavaehdotus ja sen liitteenä oleva viitesuunnitelma ottavat osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa esillä olleita vaihtoehtoja paremmin huomioon Myllypuron alkuperäisen kaavallisen idean ja paikan hengen. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Myllypuron Myllymatkantie 1 asemakaavan muutoksen ehdotukseen.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501
anne.salminen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 04.03.2019 § 21

HEL 2016-007788 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12505 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: 12505
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä
Kartoituksen työnumero: 4/2017
Pohjakartta valmistunut: 8.1.2019 Uusinta (ensi tilaus 2017)



23.10.2019

Ärende/5

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.3.2017

HEL 2016-007788 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon kannanottoa Myllypurossa osoitteessa Myllymatkantie 1 sijaitsevaa eli korttelin 45135 tonttia 1 ja sen viereistä viheraluetta sekä ympäröivää katualuetta koskevasta asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseo on tutustunut 18.1.2017 päivättyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja sen liitteenä oleviin, Ark7 Oy:n laatimiin vaihtoehtoihin viitesuunnitelmiin. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Myllypuron 1960-luvulla rakennetun lähiön luoteisosassa, rajautuen aluetta reunustavan Myllypurontien kaaren reunaviheralueeseen. Kyseisellä tontilla sijaitsee kaksi kolmikerroksista, osin maanpäällisillä kellarikerroksilla varustettua lamellitaloa, jotka on suunnitellut Kulutusosuuskuntien keskusliitossa arkkitehti Teuvo Lindfors vuonna 1964. Näiden satulakattoisten, mutta ilmeeltään tasakattoisten elementtirakenteisten asuinrakennusten julkisivut koostuvat pääosin ruutuelementeistä, joiden pinta on harjattua betonia, jota on käytetty myös parvekkeiden umpinaisissa kaide-elementeissä. Lamellitalot on sijoitettu tontille Myllymatkantien suuntaisesti ja irti katulinjasta.



Huoneistojen parvekkeet sijaitsevat lännen puolella, missä sijaitsevat myös yhtiön piha-alueet. Melko suuri osa tontin rakentamattomasta alueesta on varattu paikoitusalueeksi, joskin pihalla kasvaa myös ko-meita, kookkaita mäntyjä. Läntinen osa tontista on vihreää ja se liittyy ja jatkuu luontevasti viereiseen kallioiseen viheralueeseen. Suunnittelualue on rakennettu alueen ensimmäisen, 1.10.1962 vahvistetun asemakaavavan mukaisesti.

Suunnittelualueen molemmissa taloissa on tehty 2000-luvun kuluessa näkyviäkin korjauksia. Rakennusten ikkunat on uusittu alumiini-ikkunoiksi. Lisäksi taloihin on rakennettu rakennusrungon ulkopuolelle sijoittuvat uudet, osin lasiseinäiset porrashuoneet ja jälkiasennushissit on sijoitettu alkuperäisten porrassyöksyjen paikalle (arkkitehti Risto Rönkä vuonna 2004). Rakennusten perushahmo on säilynyt, mutta julkisivujen suoralinjaisuus on muuttunut hissitornien myötä. Ilmeisesti myös julkisivujen väriä on muutettu alkuperäisestä. Myllypuron rakennusinventoinnissa 1998 (Riitta Salastie, Heli Virkamäki. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 15.10.1998) Myllymatkantie 1:n rakennuksia tai tonttia ei ole nostettu esiin tulevana suojelukohteina. Rakennusten julkisivut ruutuelementteineen ja elementtisaumoineen henkivät jo 1970-luvun massatuotantoa, eivätkä ne arkkitehtuuriltaan edusta erityisen laadukasta 1960-luvun asuinkerrostalorakentamista. Voidaan todeta, että Myllymatkantie 1:n keskeiset arvot liittyvät Myllypuron alkuperäisen asemakaavan mukaiseen sijoitteluun ja kuulumiseen osaksi alueen varhaisinta rakennusvaihetta.

Nyt esillä olevassa asemakaavan muutoksessa tavoitteeksi on asetettu suunnittelualueen nykyisen rakennuskannan purkaminen ja korvaaminen uudella, huomattavasti tehokkaammalla rakentamisella. Viitesuunnitelmissa uutta rakentamista esitetään sijoitettavaksi sekä Myllymatkantien että Myllypurontien varteen ja ratkaisulla pyritään huomattavaan tonttitehokkuuden nostoon. Olemassa olevien rakennusten purkamista perustellaan sillä, että niiden on esitetty olevan teknisen elinkaarensa loppupuolella. Tarkempaa selvitystä tästä ei ole ollut käytettävissä. Lisärakentamisen tavoitteena on puolestaan mahdollistaa asuntotarjonnan lisääminen Myllypuron metroaseman ja Jokeri 2 –linjan sekä Metropolian uuden kampuksen läheisyydessä. Suunnittelu-alueella koskeva selvitykseksi mainitaan kaupunkisuunnitteluviraston laatimat Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet vuodelta 2015 ja Myllypuron rakennusinventointi vuodelta 1998.

Edellä mainittujen Myllypuron suunnitteluperiaatteiden mukaan tavoitteena on alueen merkittävä täydennysrakentaminen kerrostaloalueen sisällä ja siten asukasmäärän runsas kasvattaminen. Alueen kaavoittamiseen ryhdytään kiinteistöjen haltijoiden tekemien hakemusten perusteella, kuten nyt esillä olevassa asemakaavan muutoshankkeessa.



Asemakaavamuutoksissa tavoitteena on tehokas maankäyttö. Täydennysrakentamisen myötä alueen todetaan väistämättä muuttuvan ja tiivistyvän, mutta suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen nykyinen maisemallinen luonne ja arvot. Suunnitteluperiaatteiden mukaan uudisrakennukset pyritään pääsääntöisesti suunnittelemaan alueen olevan rakennuskannan mukaisesti nykyiseen suorakulmaiseen koordinaatistoon sovitettuina.

Suunnitteluperiaatteista antamassaan lausunnossa kaupunginmuseo totesi, että laaditut suunnitteluperiaatteet jättävät kuitenkin avoimeksi asiaksi sen, kuinka tulevia täydennysrakentamishankkeita arvioidaan kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Jokainen hanke tullaan arvioimaan erikseen, mutta tavoitteellinen tonttitehokkuuden kasvattaminen tulee väistämättä muuttamaan 1960-luvulla valmistuneen lähiön alkuperäisiä ominaispiirteitä. Etenkin alueen alkuperäisen väljyyden ja viheralueiden väheneminen ovat seikkoja, joihin suunnitteluperiaatteissa ei ole annettu selkeää vastausta. Nämä ovat keskeisiä kysymyksiä myös nyt esillä olevassa kaavahankkeessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olevissa kaikissa viitesuunnitelmavaihtoehtoissa uudisrakennusten sijoittelu noudattaa samaa peruskaavaa; kaksi lamellitaloa peräkkäin Myllymatkantien varrelle ja vaihteleva määrä joko pistetaloja tai lamellitaloja Myllypurontien varrelle siten, että niiden sijoittelu seuraa tien kaarta. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan esitetty sijoitteluperiaate on vieras Myllypuron asemakaavalliselle perusajatukselle. Alkuperäisessä ratkaisussa rakennukset sijaitsevat suorakulmaisessa koordinaatistossa, minkä lisäksi samansuuntaisesti sijaitsevat rakennukset sijaitsevat kuitenkin limittäin, eivät jonossa peräkkäin. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Myllymatkantie 1:n tontilla uudisrakennusten sijoittelua tulee tutkia paremmin alkuperäistä kaavallista periaatetta kunnioittaen ja määrältään maltillisempänä. Näkymiä Myllypurontieltä alueen sisään ja toisinpäin ei saa sulkea yhtenäisellä rakennusmuurilla.

Kaupunginmuseo pitää ongelmallisena jo nyt nähtävillä olevaa tilannetta, jossa kukin Myllypuron täydennysrakentamisen kohteena oleva tontti pyritään rakentamaan mahdollisimman tehokkaasti, ilman laajemman kokonaisuuden tarkastelua. Myllypuron 1960-luvun alue on rakennettu yhtenäisen asemakaavallisen perusajatuksen mukaisesti lyhyen ajanjakson kuluessa. Tavoitteena oli arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja yhtenäinen sekä väljä asuinalue, jossa moottoriajoneuvoliikenne ja jalankulkuliikenne oli erotettu selkeästi toisistaan, rakennukset ja pääjalankulkuväylät sijoitettu geometrisesti suorakulmaiseen koordinaatistoon ja viheralueet pääosin kortteleiden välisiin puistokaistoina jalankulkuvyöhykkeiden yhteydessä. Kaupunginmuseo kantaakin erityistä huolta siitä, että tämä kokonaisuus vähitellen hämärtyy ja katoaa, mikäli Mylly-



23.10.2019

Ärende/5

puroa täydennetään tontti kerrallaan mahdollisimman suurella tehokkuudella peilaamatta muutosten vaikutusta kokonaisuuteen.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että Myllymatkantie 1:n olemassa olevien rakennusten purkaminen ja tontin nykyistä tiiviimpi rakentaminen on mahdollista. Täydennysrakentamisen lähtökohdiana tulee kuitenkin olla alueen ominaispiirteet ja niiden mukaan täydentäminen. Rakennusten sijoittelussa, mittakaavassa ja hahmoissa samoin kuin viheralueiden jäsentelyssä tulee kunnioittaa Myllypuron alkuperäisen asemakaavan periaatteita ja tavoitteita, ei lähteä hajottamaan sitä. Lisäksi kaupunginmuseo esittää, että Myllymatkantie 1:n ja sen lähiympäristön täydennysrakentamisen mahdollista sijoittamista tutkittaisiin laajempaa kokonaisuutena, esimerkiksi tarkastellen Myllypurontiehen rajautuvaa kokonaisuutta alueen pohjoisosassa. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan täydennysrakentamisen jälkeenkin alueella tulee vallita alkuperäiselle Myllypuron metsälähiölle ominainen luonnonläheinen henki, jossa vähäeleiset ja selkeät, arkkitehtuuriltaan korkeatasoiset rakennushahmot yhdessä alueelle leimallisten kallioiden ja komeiden mäntyjen kanssa luovat omaleimaisen ja tunnistettavan elinympäristön.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 2.3.2017

HEL 2016-007788 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1277-00/17 (Myllymatkantie 1). Määräaika on 3.3.2017 mennessä.

Myllymatkantien varteen Myllypuroon suunnitellaan lisärakentamista. Korttelin 45135 tontilla 1 sijaitsevat kaksi kerrostaloa on tarkoitus purkaa ja rakentaa tontille uusia asuinkerrostaloja.

Rakennusvirastolla on Myllypurontien varressa kaksi koira-aitausta, joiden toivotaan säilyvän. Niiden uudelleen sijoittelua voidaan tutkia, mutta etäisyys lähimpään asuinrakennukseen asettaa haasteita.

Asemakaavamuutoksesta aiheutuu kustannuksia kaupungille.

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi



23.10.2019

Ärende/5

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 13.2.2017

HEL 2016-007788 T 10 03 03

Asemakaavan muutoshakemus Vartiokylän tontille 45135/1, Myllymatkantie 1

Kohde sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle. Avokallioita esiintyy tontin eteläosissa. Rakentamista kaavillaan tontin pohjoisosiin, jonne maakerrosten paksuus kasvaa. Geoteknisen osaston tietokannasta löytyy vain muutamia vanhoja pohjatutkimustuloksia tontin läheisyydestä. Lähimpien pohjavesihavaintojen mukaan pohjavesi sijoittuu noin 2...7 m syvyydelle maanpinnasta.

Lisätiedot

Markku Savolainen, vs. geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 71368
markku.savolainen(a)hel.fi