



15.03.2023

Ärende/13

§ 75

Detaljplaneändring för Kvarnögsgården 2 i Botby (nr 12682)

HEL 2020-005553 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för kvarteret 45186 och gatuområden i 45 stadsdelen (Botby) enligt ritning nr 12682, daterad 6.2.2023, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 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)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Kymp/Ekonomistöd
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1



15.03.2023

Ärende/13

Den som sökt detaljplaneändring

Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 6
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller de kvartersområden för kontorsbyggnader och flervåningshus som ligger i Kvarnbäckens centrum i ett område som omgärdas av Kvarnbäcksvägen, Kvarnögrändens, Ovanstenvägen och Ovanstensstigen. Detaljpanelösningen gör det möjligt att ändra det nuvarande kvartersområdet för kontorsbyggnader till ett kvartersområde som omfattar en blandning av funktioner i enlighet med generalplanen. I fråga om kvartersområdet för flervåningshus gäller detaljpanelösningen främst omorganiseringen av det servitut som anvisats kvartersområdet för kontorsbyggnader. Detaljpanelösningen utarbetades för att höja exploateringsgraden och göra verksamheten mångsidigare i Kvarnbäckens centrum, som håller på att bli en knutpunkt för spårtrafiken.

Målet är att kvartershelheten som blir effektivare stöder utvecklingen av Kvarnbäckens centrum till ett campuscentrum som förenar näringsliv och studier. I detaljpanelösningen har man särskilt beaktat den högre exploateringsgrad som en knutpunkt för kommunaltrafiken förutsätter i kombination med en enhetligare stadsbild så att de tillsammans blir en del av en trivsamt stadsbild och en gångvänlig centrummiljö. Man beaktar även den nettoklimatpåverkan som rivningen av den existerande byggnaden och kvartershelhetens effektivisering förorsakar.

Ett hybridkvarter som förenar affärer, verksamhetslokaler och boendefunktioner har planerats i området. Kvarteret erbjuder tjänster i gatunivå i det centrala Kvarnbäcken.

Den nya bostadsytan uppgår till 5 250 m² vy. Våningsytan för verksamhetslokaler uppgår till 3 500 m² vy. Tomternas genomsnittliga exploateringsgrad är $e=2,31$. Antalet invånare ökar med cirka 95.

I samband med detaljpanelösningen har en trafikplan (ritning nr. 7243) utarbetats, enligt vilken separeringen av gång- och cykeltrafiken för-



bättras på Kvarnbäcksvägen mellan Kvarnögsgården och Stenparsvägen. Körfält läggs till Kvarnögsgården för att underlätta trafiken från parkeringsanläggningen vid Kvarnbäckens köpcentrum till Kvarnbäcksvägen samt för att möjliggöra trafikljus. Från Kvarnögsgården försvinner fem bilplatser i och med arrangemanget. Från östra delen av Ovanstenvägen försvinner åtta bilplatser på grund av anslutningsarrangemangen i den nya markanvändningen.

Detaljplanelösningen bidrar i synnerhet till att kvartershelheten i sin nuvarande form anpassas till de ändrade målen för Kvarnbäckens centrum som ett gångvänligt servicecentrum, en knutpunkt för spårtrafiken och ett viktigt campusområde i östra Helsingfors.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

I Generalplan 2016 för Helsingfors är området ett affärs- och servicecentrum. I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 finns det på östra sidan av planområdet en befintlig underjordisk utrymmesreservering och på västra sidan en planerad underjordisk utrymmesreservering. I detaljplaneområdet finns inga reserveringar enligt generalplanen. Den aktuella detaljplanelösningen stämmer överens med de ovannämnda generalplanerna.

Detaljplanelösningen stöder stadsstrategins mål om ett Helsingfors där bostadsområdena inte segregeras och där man kan leva ett tryggt och trevligt liv i positivt egenartade stadsdelar. Stadsstrukturen utvecklas hållbart, i första hand genom ombyggnad och komplettering av den redan bebyggda miljön, med hänsyn till områdenas särdrag. Helsingfors utvecklas som en stad för nätverk av spårtrafik, och kompletteringsbyggande sker främst intill spårvägstrafiken och kring stationerna

Områdets förutsättningar och nuläge

I området finns i nuläget kvartersområden för kontorsbyggnader och flervåningshus samt omgivande gatuområden. Området gränsar i öst till Kvarnbäcksvägen och Kvarnbäckens metrostation. Kvarnbäckens köpcentrum ligger norr om tomten, och i dess omedelbara närhet i väster och söder ligger flervåningshus med parkeringsområden.

I området gäller detaljplan nr 11153 (godkänd 25.02.2004). Enligt detaljplanen är området ett kvartersområde för kontorsbyggnader och flervåningshus, vars exploateringsgrader är $e=1,2$ och $e=1,3$. I detaljplanen har man i den södra delen av tomterna antecknat två små berghällar som ska skyddas med beteckningen sk. Den nya tomten 1 som nu ska godkännas i detaljplaneändringen har i den gällande detaljplanen varit plantomt 3 medan tomt 2 har varit plantomt 4. Därför



15.03.2023

Ärende/13

har bland annat HRM i sitt utlåtande hänvisat till tomten 45186/4, därifrån en brandpost kan avlägsnas.

Helsingfors stad äger kvartersområdena. Detaljplanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i detaljplanen har förhandlats med den sökande som är tomtens innehavare.

Detaljplanelösningens kostnader

Genomförandet av detaljplanelösningen medför staden eventuellt kostnader för att en gasledning ska flyttas bort från den ledningsgränd som går igenom kvarterets sydvästra del. Kostnaderna är grovt uppskattat högst cirka 100 000 euro exklusive moms. I den grova uppskattningen ingår utöver den egentliga flyttningen dessutom kostnader för eventuella gräv- och schaktningsarbeten samt ytarbeten på gatan jämte reserveringar. Målet är att gasledningen kan flyttas i samband med andra pågående infrastrukturprojekt. Då blir kostnaderna för flytten märkbart mindre.

Detaljplaneändringen höjer området värde. Värdet av den nya byggrätt som planläggs uppgår till cirka 4 miljoner euro, vilket staden kommer att dra nytta av då tomtens arrendeavtal uppdateras enligt den nya byggrätten.

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen, samt bemötandena till påpekandena i dessa.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplanelösningen har man samarbetat med olika aktörer inom stadsmiljösektorn och dessutom med följande myndigheter:

- Helen Ab
- Helen Elnät Ab
- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänsters (HRM) vattenförsörjning
- Museiverket

Museiverket konstaterade att stadsmuseet yttrar om ärendet i enlighet med arbetsfördelningen mellan Museiverket och museet med regionalt ansvar. Stadsmuseets ställningstagande till programmet för deltagande



15.03.2023

Ärende/13

och bedömning och till beredningsmaterialet gällde Kvarnbäckens enhetliga utseende samt bevarandet av campusområdet Metropolias stadsbildmässiga betydelse och ställning i Kvarnbäcken. Frågorna i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet så att referensplanen har utvecklats starkt i en riktning som stöder Kvarnbäckens nuvarande stadsbild.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde den trafik som styrs via Ovanstenvägen, nybyggnadens höjd jämfört med yrkeshögskolan Metropolia, nybyggnadens funktioner, "tornaktigheten", Kvarnbäckens detaljplan som betonar naturelement och öppenhet och hur den förhåller sig till infrastrukturen för elektricitet och datakommunikation, förtätningsmålen, bullret och luftföroreningarna som orsakas av biltrafiken, säkerställandet av parkeringsmöjligheter för bilister, nybyggnadens inverkan på sysselsättningen samt tidsschemat för byggandet.

Åsikterna har beaktats i planläggningen med hänsyn till den befintliga stadsbilden och till bevarandet av grönelement. Ökningen av onödig bilkörning hanteras med hjälp av trafikplanen. I samband med ändringarna i infrastrukturen för elektricitet och datakommunikation kommer staden att förhandla med ägarna.

Det kom in fem skriftliga åsikter.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 4.4–3.5.2022, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att detaljplaneförslaget hålls framlagt skickades till en markinnehavare bosatt i en annan kommun.

Det gjordes 3 anmärkningar mot detaljplaneförslaget.

I fråga om ALP-kvarteret gällde påpekandena i anmärkningarna af-färslokalernas och bostädernas modifierbarhet, möjliggörandet av restauranglokaler, kontinuiteten i de nuvarande aktörernas verksamhet, serviceställets tillräcklighet, den ökade trafiken på Ovanstenvägen, servicebryggans funktion samt stadsbilden och naturskyddet. Påpekandena i fråga om AK-kvarteret gällde oro angående genomfart, otillåten parkering och vinterunderhåll av ytparkeringen.

Följande aktörer lämnade in utlåtanden: Helen Ab, Helen Elnät Ab, HRT, HRM och stadsmuseet.



15.03.2023

Ärende/13

Helen Ab påpekade behovet av ledningsgränden för ledning av fjärrvärme även om gasledningen tas bort. HRM konstaterade att tomtens 45186/4 väggbrandpost är onödig.

Stadsmuseet konstaterade att även om rivningen av en bara cirka 30 år gammal verksamhetsbyggnad är beklaglig och man vid planläggningen av Kvarnbäcken borde fokusera på den ursprungliga planeringsidén och helheten i stället för effektivisering av enskilda tomter, så gör bestämmelserna i planförslaget det ändå möjligt att ansluta det nya byggandet till den med tanke på detaljplanen historiskt betydande miljö omkring Lättan utan att en alltför stor kontrast uppstår.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag, samt bemötandena till påpekandena i dessa.

Det som har framförts i anmärkningarna har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

I plankartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att planen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. I plankartan och redogörelsen gjordes 6.2.2023 rättelser av fel av skrivfelskaraktär med stöd av 51 § i förvaltningslagen. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post eller under ett särskilt möte.

Närmare motiveringar

Föredraganden konstaterar med hänvisning till nämndens förslag att man i förslaget har nämnt att projektets nettoklimatpåverkan beaktats. Av detaljbeskrivningen framgår att CO₂-utsläppen per kvadratmeter våningsyta under användningen av den nya hybridbyggnaden är ungefär hälften mindre än i en befintlig byggnad, medan de totala utsläppen som beror på nybyggandet är under en period på 50 år större än i en befintlig byggnad (detaljplanebeskrivningen sid 24–25). Förmånligheten med att riva och bygga nytt när det gäller nettoklimatpåverkan beror därför på den period som undersöks.

Föredraganden konstaterar också att genomförandet av detaljplane-lösningen innebär att den i den gällande detaljplanen skyddade berg-hällen försvinner nästan helt.



15.03.2023

Ärende/13

Konsekvenserna av och den närmare motiveringen till detaljplanen framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 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)

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Kymp/Ekonomistöd
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 6



15.03.2023

Ärende/13

Den som sökt detaljplaneändring

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmuseet
Detaljplaneläggning

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.03.2023 § 148

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 asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 04.10.2022 § 539

HEL 2020-005553 T 10 03 03

Hankennumero 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.



15.03.2023

Ärende/13

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana 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:
 - o Kiinteistö Oy Kivensilmänkuja 2: 10 000 euroa

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

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 10.6.2022

HEL 2020-005553 T 10 03 03



Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Myllypurossa osoitteessa Kivensilmänkuja 2 sijaitsevaa korttelia 45186 ja sitä ympäröiviä katualueita koskevasta 4.4.2022 päivätystä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee asuinkerrostalojen ja toimistorakennusten korttelia 45186, joka sijaitsee Myllypuron metroaseman lounaispuolella Kivensilmänkujan, Myllypurontien

ja Yläkiventien rajaamalla alueella. Kaavaratkaisun tavoitteena on tiivistää ja tehostaa Myllypuron keskustaa yleiskaavan mukaisesti käveltaväksi raideliikenteen solmukohtaksi keskitettyine palveluineen. Myllypurontien ja Kivensilmän ympäristöä pyritään eheyttämään muodostamalla niille selkeä reuna ja tehostaa rakentamista keskusta-alueella. Täydennysrakennuksen ylemmän osan lamellinomaisella muodolla pyritään vahvistamaan Myllypuron yhtenäistä ilmettä jalustaosan liittyessä viereisen ostoskeskuksen liiketilaympäristön mittakaavaan. Lamelliosa sijoittuu korttelin itäreunaan huomioiden olemassa olevan AK-korttelin asuinkorttelin väljyyden ja valoisuuden tarpeet.

Nykyisellään suunnittelualueella on voimassa 16.4.2004 voimaan tullut asemakaavan muutos, jossa Myllypurontien puoleinen tontti on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi KT ja Yläkivenpolun puoleinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Alueen eteläreunaan on merkitty alueen osa, jolla avokallio on säilytettävä. Helsingin yleiskaavassa 2016 suunnittelualue on liike- ja palvelukeskusta-alue C1, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Nykyisellään korttelin Myllypurontien puoleisella osalla sijaitsee kolmikerroksinen vuonna 1989 valmistunut toimistorakennus, jonka on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Gripenberg & Co. Tasakattoisen, päädyistään porrastetun, mutta muutoin suoralinjaisen rakennuksen julkisivut ovat pääosin keltaista tiililaattaa, jota on rytmitetty sileää betonia olevilla valkeilla pystylinjoilla ja erilaisilla ikkunakentillä. Viisikerroksinen asuinkerrostalo on valmistunut vuonna 2014 Arkkitehdit T. Grönlund Oy:n laatimien suunnitelmien mukaan. Suunnittelualueella ei sijaitse asemakaavassa suojeltuja tai kulttuuri-



historiallisesti arvokkaaksi tunnistettuja yksittäisiä rakennuksia. Esillä oleva suunnittelualue sijoittuu Myllypuron asuntoaluekokonaisuuden itälaitaan ja Helsingin arvoympäristöihin kuuluvaksi luokiteltu Orpaanporras kulkee alueen pohjoispuolelta, mikä on tärkeä tekijä suunnittelualueen identiteetille.

Esillä olevassa asemakaavan muutoksen ehdotuksessa suunnittelualueen länsipuolen muodostava tontti on nykytilanteen mukaisesti osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jolla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on nykyinen viisi. Kyseinen kortteli koostuu olemassa olevasta kerrostalosta, jonka kaavamääräyksiä tarkennetaan vallitsevan tilanteen mukaiseksi. Kaavaratkaisu heijastuu korttelin toimintaan lähinnä pysäköintijärjestelyn kautta, jossa nykyisessä kaavassa viereiselle toimistotontille osoitetut rasitepaikat sijoitetaan jatkossa uuden korttelin kellaritiloihin ja AK- ja ALP-kortteleiden pohjoisreunaan rajaamaan vilkasta Kivensilmän aukion elämää asuinkorttelin yksityisemmistä osista. Istutettavaksi määrätyt alueen osat tontin etelä- länsi- ja pohjoisreunalla on myös säilytetty nykyisen kaavan mukaisina. AK-korttelialuetta koskevan määräyksen mukaan rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä eikä pysäköintiin on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena. Istutettavien puulajien tulee olla kotimaisia. Avokalliot tulee rakentamattomilta osiltaan säilyttää. Rakennustöitä suoritettaessa on erityisesti pidettävä huolta siitä, ettei puita ja pensaita sekä avokalliota vahingoiteta rakennusalan ulkopuolella. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista rappautusta tai kevytrappautusta.

Ehdotuksessa suunnittelualueen Myllypurontien puoleinen tontti on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi ALP. Korttelialueen Myllypurontien puoleisella osalla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan, pihan puolella kaksi, minkä lisäksi on määritelty vesikaton ylimmät sallitut korkeusasemat. Kaavamääräyksen mukaan: ”Jalustakerrosten tulee erottua visuaalisesti jalustasta nousevista kerroksista. Katutason kerroskorkeus on vähintään 4 m. Aukion ja katujen alueilla katutason aukotus tulee olla ylempiä kerroksia suurempaa ja tulee käsitellä näyteikunajulkisivuna. Umpinaisissa seinäpintojen tekstuurissa ja käsittelyssä tulee ottaa huomioon jalankulkuympäristön pienimittakaavaisuus. Liki-määräisellä tasolla +40 olevan pihakannen tulee olla hulevesiä viivyttävää pihvoja tai viherkattoja. Asemakaavassa tontilla sijaitsevat, nykyisellään suojellut avokalliot tulevat poistumaan tehostuvan maankäytön mahdollistamiseksi. Kaupunkikuvaa koskevan määräyksen mukaan rakennukset jäsennetään kaupunkikuvan laatua kohottavaksi erityisesti Kivensilmän aukiotilassa sekä Myllypurontien ja Yläkiventien risteyksessä. Lisäksi korostetaan ulkotilojen pintamateriaalien laatutasoa ja yhtenäisyyttä viereisten aukoiden kanssa.



Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo totesi, että Orpaanportaan itäpään ilmettä on voimakkaasti jo aiemmin muokannut Myllypuron ostoskeskuksen paikalle rakennettu ja siihen liittyvä, Orpaanportaan eteläreunan rakennuskokonaisuuksuus. Asemakaavan muutoksessa olemassa olevan 1980-luvun toimistorakennuksen paikalle Myllypurontien suuntaisesti suunniteltava rakennus poikkeaisi siis Myllypuron alkuperäiselle asemakaavalliselle ratkaisulle ominaisesta suorakulmaisesta koordinaatistosta. Kaupunginmuseo ei kuitenkaan nähnyt estettä tämän kaltaiselle sijoittelulle, koska kyseisellä tavalla sijoitettu rakennus on ollut osa Myllypuron metroasemaan liittyvää Myllyaukiota ja Myllypurontietä rajaavaa kaupunkitilaa jo kolmenkymmenen vuoden ajan. Sen sijaan kaupunginmuseo piti valitettavana, että vain vähän yli kolmenkymmenen vuoden ikäiselle rakennukselle ei ole nähty kehittämismahdollisuuksia, vaan ainoana vaihtoehtona on esitetty sen purkamista ja paikan rakentamista huomattavasti tehokkaammin.

Myllypuron 1960-luvun alue on rakennettu yhtenäisen asemakaavallisen perusajatuksen mukaisesti ja nimenomaan kokonaisuutena. Tähän liittyy myös Myllypurolle ominainen rakentamisen korkeus ja kerrosluku, joka asuinkortteleissa on alun perin ollut enintään kahdeksan. Kaupunginmuseo toikin esiin huolensa siitä, että tämä kokonaisuus vähitellen hämärtyy ja katoaa, mikäli Myllypuroa täydennetään tontti kerrallaan mahdollisimman suurella tehokkuudella peilaamatta muutosten vaikutusta kokonaisuuteen. Kaupunginmuseo piti tärkeänä myös Myllypuron uuden identiteetin rakentamisen kannalta keskeisen Metropolia-ammattikorkeakoulun kampusalueen kaupunkikuvallisen merkityksen ja aseman säilyttämistä niin, ettei aivan sen tuntumaan rakenneta uusia kaupunkikuvallisia dominanteja, vaan mahdollisten uudisrakennusten korkeus ja kerrosluku säilyy Myllypurolle ominaisena.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo toteaa, että esillä olevassa asemakaavan muutoksen ehdotuksessa on osittain otettu lähtökohdaksi suunnittelualueen lähiympäristö, olemassa oleva tilanne ja mittakaavassa myös Myllypuron 1960-luvun rakennettu kokonaisuus. Valitettavaa on, että suunnitelma perustuu jälleen kerran 1980-luvun, mittakaavaltaan melko inhimillisen rakennuksen purkamiseen. Sen paikalle uutta kaupunkirakenteellista kerrostumaa luovassa tilanteessa kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että Orpaanportaan asemakaavahistoriallisesti merkittävän, 1960-luvun lähiöideologiaa ilmentävän jalankulkuakselin lähituntumaan ja olevaan asuinkerrostalojen kokonaisuuteen ei uudella rakentamisella luoda liian suurta kontrastia. Kaupunginmuseo katsoo, että esillä olevan ehdotuksen asemakaavamääräysten ohjaamana on mahdollista toteuttaa olemassa olevaan lähiympäristöön sopeutuva uudisrakennus ulkotiloineen. Näin ollen kaupunginmuseolla ei



15.03.2023

Ärende/13

ole muuta huomautettavaa Myllypuron Kivensilmänkuja 2:n asemakaavan muutoksen ehdotukseen.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseum Kulttuuriperintöyksikkö 2.10.2020

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501
anne.salminen(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 työnumero: 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 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