



MELLUNMÄEN VANHA OSTOSKESKUS

MELLUNKYLÄ, MELLUNMÄKI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12215
PÄIVÄTTY 20.8.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
47. kaupunginosan (Mellunkylä)
korttelin 47203 tontteja 19, 22, 23 ja 24 sekä
katu- ja puistoalueita
(muodostuu uusi kortteli 47229)

Kaavan nimi: Mellunmäen vanha ostoskeskus
Hankenumero: 1483_3
HEL 2011-005133

Laatija: Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 24.9.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 27.8.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 27.9.–28.10.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: selostusta on täydennetty 25.2.2014
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti: Ostoskeskuksen tontti sijaitsee Mellunmäentien ja korvatunturintien kulmassa ja päiväkodin tontti ostoskeskuksen pohjoispuolella.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Seurantalomake

Ilmakuva

Asemakaavan muutos tai sen pienennös

Havainnekuva (Arkkitehtitoimisto CJK Oy)

Ilmakuvaupotukset (Arkkitehtitoimisto CJK Oy)

Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta

Meluserveys

Vesihuollon viitesuunnitelma

Energiahuollon ja tietoliikenteen viitesuunnitelma

Maaperä

Liikenteen yleissuunnitelma

Pohjapiirrokset (Arkkitehtitoimisto CJK Oy)

Pelastustiet (Arkkitehtitoimisto CJK Oy)

Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma karttaote, kaupunki-
suunnitteluvirasto 2011

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Korvatunturintien ja Mellunmäentien risteyksessä sijaitsevalta Mellunmäen vanhan ostoskeskuksen tontilta puretaan vanhentunut ostoskeskus. Nykyisessä ostoskeskuksessa sijaitsee asukastila Mellari. Mellarille on kaavatyön kuluessa osoitettu useita vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Ostoskeskuksen ja ympäröivien vajaan käytössä olevien pysäköintialueiden tilalle rakennetaan asuntoja ja liiketilaa. Lisäksi parannetaan kävely- ja pyöräily-yhteyksiä Korvatunturintorin ympäristöön. Asuinrakennusten pysäköinti sijoitetaan kansipihojen alle. Nykyisten ja uusien liiketilojen pysäköinti sijaitsee maantasossa korvatunturintien varrella liiketilojen läheisyydessä. Uusia asukkaita alueelle tulee n. 250, asuin-kerrosalaa tulee 11 800 k-m² ja liiketiloja 1 900 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskuksen aloitteesta.

Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskus haki vuonna 2011 kaavamuutosta, jossa esitti ostoskeskusta purettavaksi. Tavoitteena oli kaavoittaa tontille 11 000 - 11 500 k-m² asuin-kerrosalaa sekä n. 1 500 k-m² liike- ja palvelutilaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on jätetty viisi viranomaiskannanottoa ja seitsemän mielipidettä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kulttuuri- ja vapaa-ajantila Mellarissa ja kaupungin ilmoitustaululla. Muutosluonnoksesta on esitetty seitsemän mielipidettä ja kahdeksan viranomaislausuntoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia tehtiin yksi. Lausunnoissa esitettiin Mellarin korvaavien tilojen turvaamiseen, viemärin sijaintiin ja kirjastoauton pysäkin saavutettavuuteen kohdistuvia huomautuksia. Asemakaavan

muutosehdotukseen ei tehty muutoksia. Asemakaavan muutoksen se-
lostusta täydennettiin kustannusten osalta.

2 LÄHTÖKOHDAT

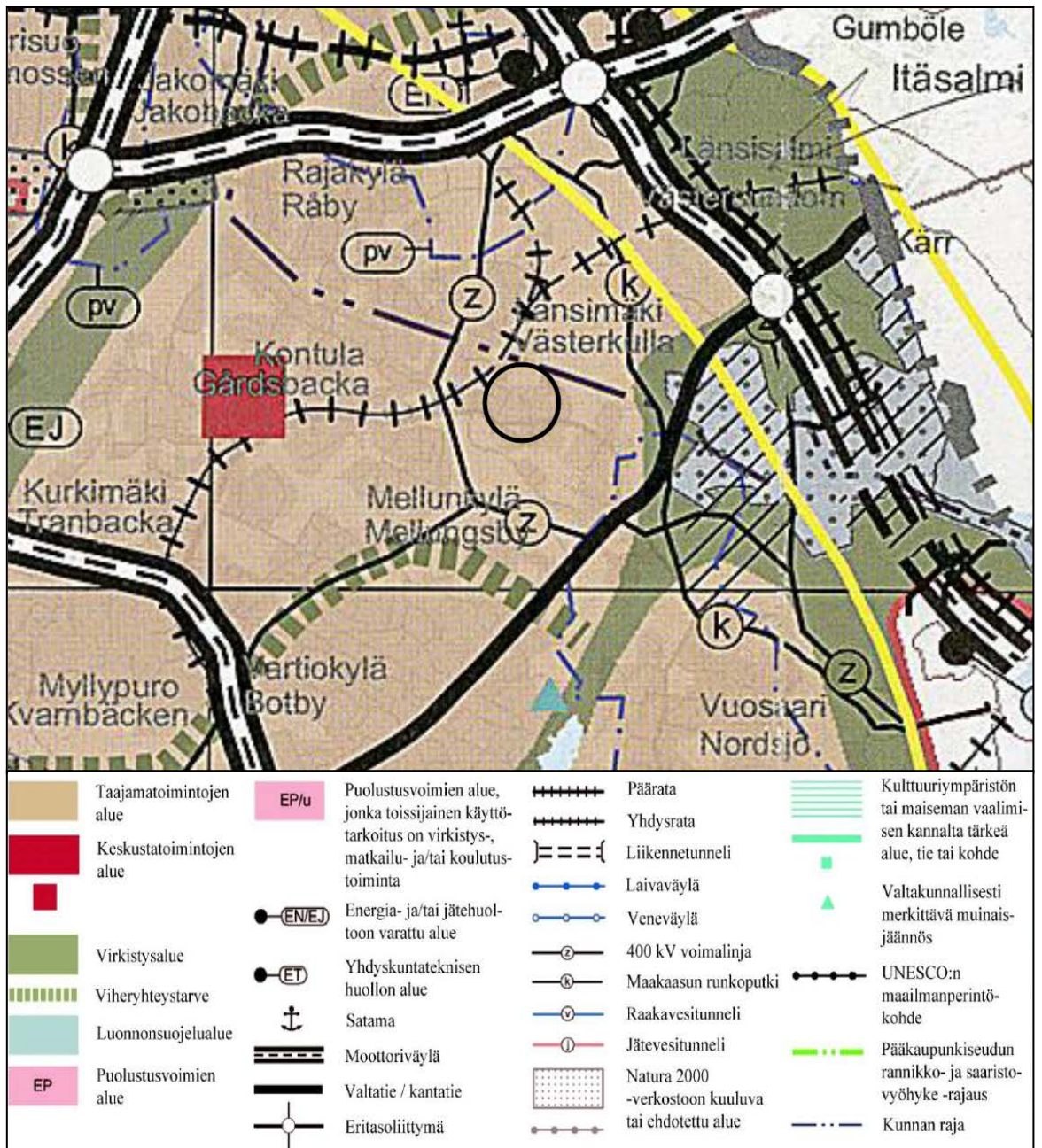
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta:

- Alueiden käytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatomintojen aluetta.



Ote maakuntakaavasta.

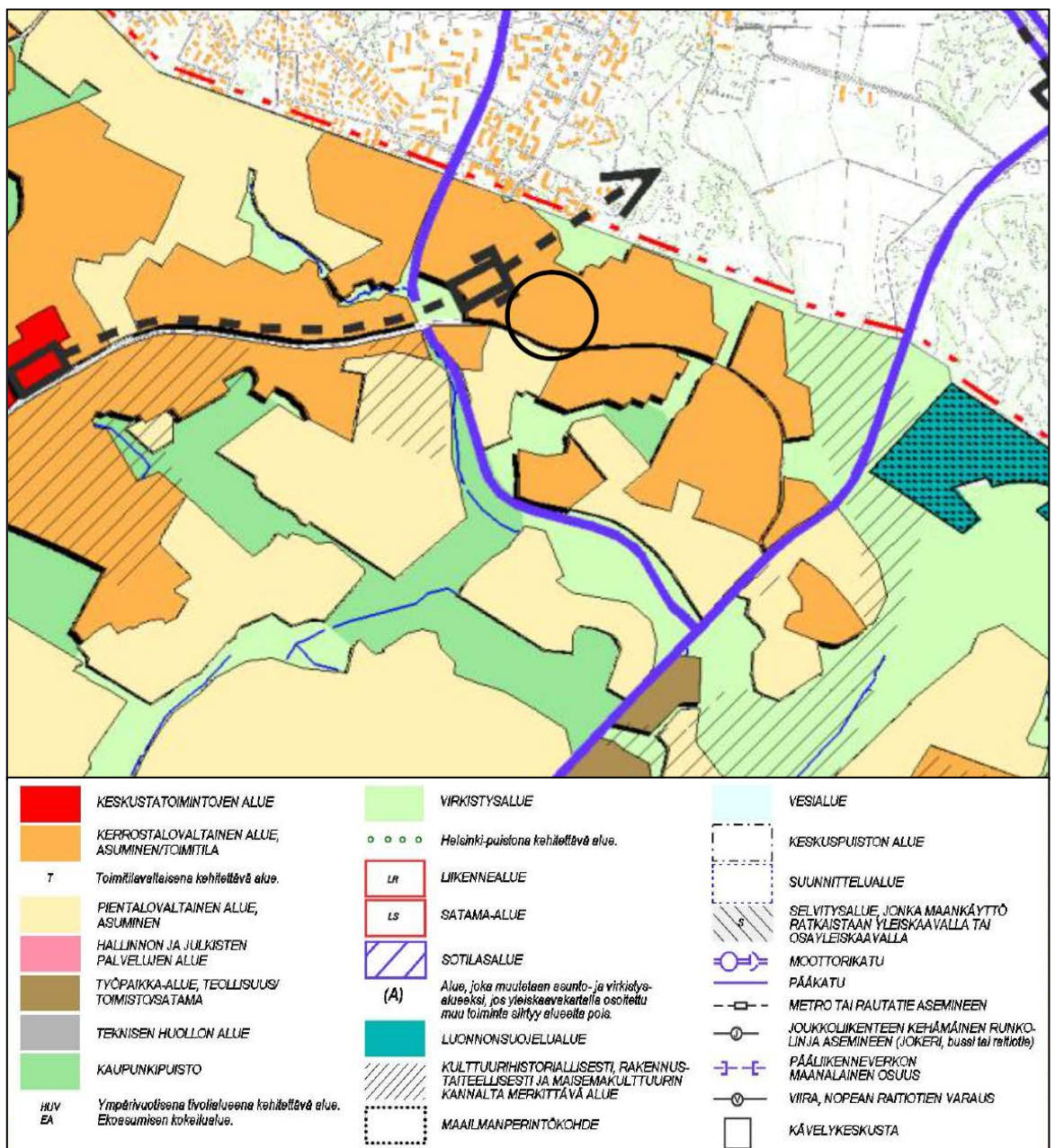
Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi.

Alueen läheisyydessä on joukkoliikenteen vaihtopaikka sekä pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavojen mukainen.

Yleiskaava

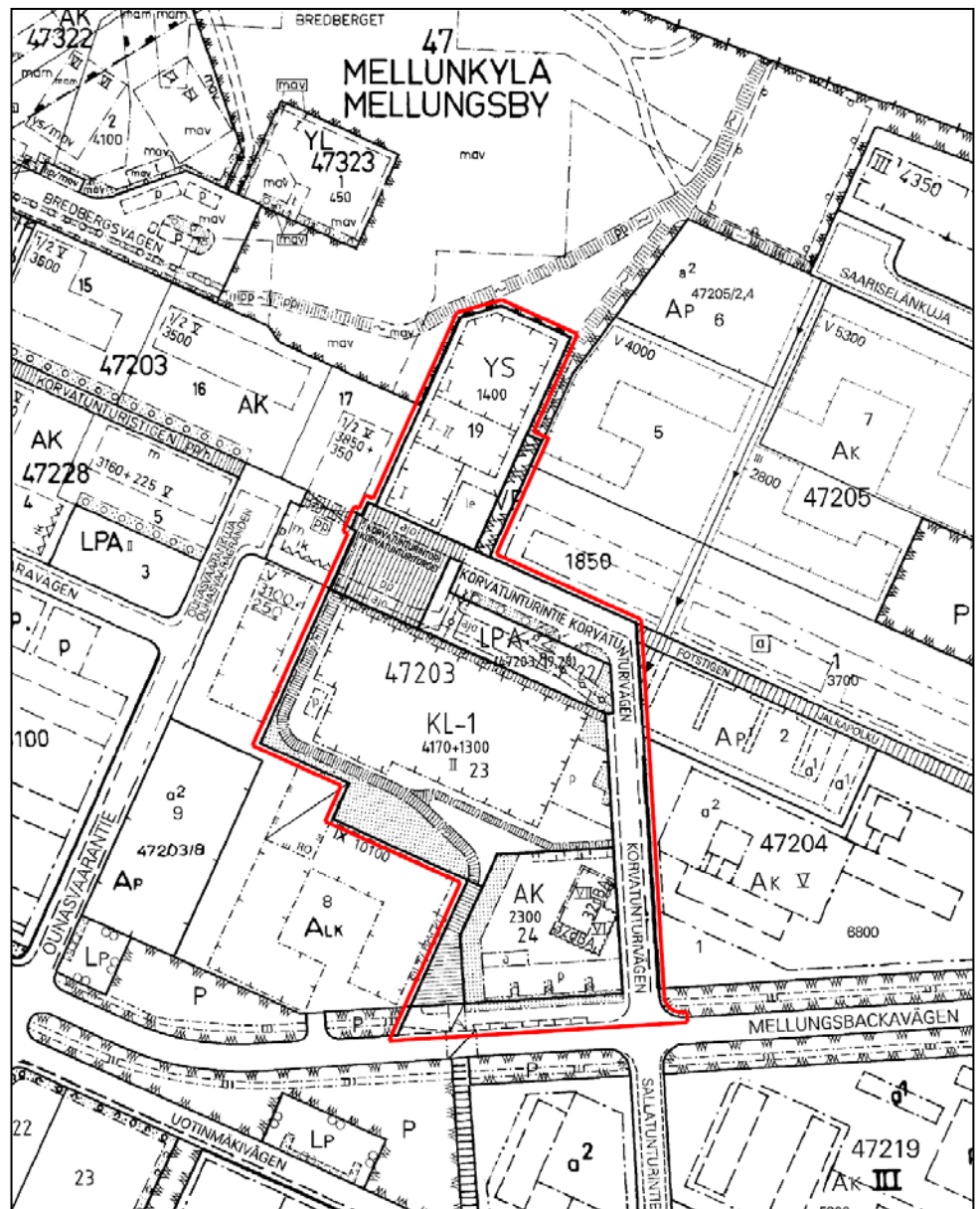
Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Ote yleiskaava 2002:sta

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11692 (vahvistettu 19.6.2008). Kaavan mukaan ostoskeskuksen alueella on kaksi tonttia. Eteläinen tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jossa rakennusoikeutta on 2 300 kerrosalaneliometriä. Tontti on rakentamaton. Pohjoinen tontti on liikerakennusten korttelialuetta, johon saa sijoittaa myös julkisia palveluita ja toimistotiloja (KL-1). Rakennusoikeutta on 5 470 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty noin 4 700 k-m². Päiväkotitontti on sosiaali- tointia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Päiväkotitontin rakennusoikeus on 1 400 k-m², joka on lähes kokonaan käytetty. Päiväkodin autopaikat on osoitettu ostoskeskuksen edessä olevalta pysäköintitontilta (LPA).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Esikaupunkialueiden renessanssi- hankkeeseen liittyen on kaupunkisuunnitteluvirastossa laadittu Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma. Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 10.2.2011 kehittämissuunnitelmaraportin tiedoksi ja hyväksyi kehittämissuunnitelman kartat 1–4 selitteineen ja toimenpiteineen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavamuutos koskee renessanssihankkeessa osoitettua asemanseutua. Asemanseutuihin kohdistetaan merkittävää täydennysrakentamista.



Karttaote Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma

Kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut lausunnon 4.12.2012 toivomusponnosta, joka koskee asukastilojen järjestämistä Mellunmäen alueella. Lausunnossa on esitetty useita korvaavia tilavaihtoehtoja asukas- ja kulttuuritila Mellarille (Mellunmäen keskus, Mellunmäen metroaseman yläkerrassa oleva vapaa liiketila, Laakavuoren korttelitalo sekä nykyinen sijainti uudisrakennuksessa).

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 15.4.2013.

Maanomistus

Päiväkodin tontti sekä katu- ja pysäköintialueet ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Ostoskeskuksen tontti ja pieni silta-alue ovat yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Mellunmäen kerrostaloalueella noin 300 metrin etäisyydellä Mellunmäen metroasemasta.

Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee osittain kaksikerroksinen ostoskeskus ja päiväkotit. Mellunmäen ostoskeskuksen suunnitteli arkkitehtitoimisto Pentti Ahola ja kumppanit vuonna 1971 ja käyttöön se otettiin vuonna 1973. Ostoskeskustontin itäpuolella on kuusikerroksisia kerrostaloja, joissa alin kerros on maanpäällinen kellari. Länsipuolella on erikorkuisia kerrostaloja, joista korkein on yhdeksänkerroksinen. Pohjoispuolella on erikorkuisia kerrostaloja ja päiväkodin takaa aukeaa Laakavuoren virkistysalue. Ympäristössä olevien asuntojen keskipinta-ala on 60 m². Pysäköintialueet ovat vajaakäyttöisiä.

Palvelut

Ostoskeskuksen tiloissa on julkisia palveluja, toimisto- ja liiketilaa sekä päivittäismyymälä. Merkittävänä palveluna alueen asukkaille voidaan pitää asukas- ja kulttuuritila Mellaria, joka toimii ostoskeskuksen alakerassa. Ostoskeskuksessa on myös ortodoksi- ja luterilaisen seurakunnan tiloja. Ostoskeskusta ympäröivien asuinrakennusten kivijaloissa on muutamia liiketiloja.

Luonnonympäristö

Maisemarakenteessa alue sijoittuu selänteen keskelle hyvälle rakennuspaikalle. Maasto on tasaista ja paikka pienilmastoltaan suotuisa. Nykyisellään alue on jo varsin rakennettua ja päällystettyä pintaa on paljon. Luonnonympäristöä edustavat lähinnä puu- ja pensasistutukset tonteilla, pysäköintialueilla ja kadun varressa: Mellunmäentien puolella kasvaa mm. nuoria mäntyjä ja varttuneempia koivuja, Korvatunturintien

varressa nuorehkoja vaahteroita, muilla tontin osilla ja pysäköintialueilla lehtipuita ja koristepensaita.

Liikenne

Alue rajoittuu etelässä Mellunmäentiehen, joka on paikallinen kokoojaku. Sen liikennemäärä on tällä hetkellä 6 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän on ennustettu pysyvän likimain ennallaan vuoteen 2035. Mahdollinen liikenteen kasvu liittyy sellaiseen lisärakentamiseen, joka ei ole ollut tiedossa liikenne-ennustetta tehtäessä. Korvatunturintie on aluetta palveleva asuntokatu. Korvatunturintie päättyy aukioon, jolla on jalankulku- ja pyöräliikenteen lisäksi sallittu aukion vieristen tonttien huoltoajo.

Pohjoispuolitse kulkee Korvatunturinpolku-Jalkapolku, joka on jalankulku- ja pyörätie Mellunmäen metroasemalle. Alue yhdistyy Siltapolun ylikulkusillan kautta Mellunmäen eteläosan jalankulku- ja pyörätieverkostoon. Mellunmäentien varressa on molemmin puolin yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet.

Mellunmäentiellä kulkee bussilinjat 78 Vuosaaresta Mellunmäen kautta Malmille (tuleva Jokeri 2 Vuosaaresta Myyrmäkeen), 97 ja 97 V Mellunmäestä Itäkeskukseen ja Joukolinja J92, joka yhdistää Mellunmäen Kontulan ja Myllypuron palveluihin. Lähin bussipysäkki on Siltapolun länsipuolella. Metroasemalta on metron lisäksi bussilinjoja Vantaalle Myyrmäkeen, Tikkurilaan ja Leppäkorpeen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi kitkamaata, jossa maakerroksen paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on yli metrin. Kallion pinta on paikoin näkyvissä tai hyvin lähellä maan pintaa. Alueen eteläosassa esiintyy moreenikerroksen yläpuolinen täytealue.

Ympäristöhäiriöt

Mellunmäentien liikenteen aiheuttama päiväaikainen melutaso on 20–30 metrin etäisyydellä kadusta noin 55 dB. Liikenteestä ei arvioida aiheutuvan kaava-alueelle merkittävässä määrin ilman epäpuhtauksia.

Olemassa olevan tiedon mukaan aluetta ei ole käytetty sellaisiin toimintoihin, joista olisi aiheutunut maaperän pilaantuneisuutta.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutos mahdollistaa vanhentuneen ostoskeskuksen tontin ja vajaakäytössä olevien pysäköintialueiden hyödyntämisen uusien asuntojen ja liiketilojen rakentamiseen. Mitoitustavoitteena alueella on raideliikenteen läheisyyden vuoksi melko tiivistä rakentamista. Palvelujen osalta tavoitteena on säilyttää Korvatunturintorin elävyyden sijaittamalla sinne liiketiloja sekä parantaa päivittäistavarakaupan tarjontaa myös Mellunmäentien varrella. Tavoitteena on myös tukea palvelujen sijoittumista joukkoliikenneyhteyksien varten. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on muodostaa selkeämpää katutilaa ja istuttaa uudisrakentaminen osaksi Mellunmäen kaupunkirakennetta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet ovat Helsingin kaupungin strategiaohjelman mukaisia:

1. Asemakaava laaditaan raideliikenteen palvelualueelle.
2. Asemakaava on täydennysrakentamista.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa nykyinen liikerakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusmassat on sijoitettu puoliavoimeen kortteliin noudattaen olemassa olevaa koordinaatistoa ja Korvatunturintien linjausta. Rakennusten korkeudet vaihtelevat ympäröivän rakennuskannan mukaan. Asuinkerrostalojen korttelialueella Korvatunturintorin ja Mellunmäen tien ympäristössä tulee sijoittaa liiketiloja ensimmäiseen kerrokseen.

Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä parannetaan erityisesti Siltapolulla. Uusien asuntojen pysäköinti sijoitetaan kansipihojen alle. Nykyisten ja uusien liiketilojen pysäköinti sijoitetaan Korvatunturintien varrelle ja päätteeseen liiketilojen läheisyyteen.

Päiväkodin tontti pysyy ennallaan ja sen vaatimat pysäköintipaikat osoitetaan Korvatunturintorin läheisyydestä. Suunnitteluratkaisu perustuu hakijan laatimaan viitesuunnitelmaan.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 2,2 ha. Kaava-alueen rakennusoikeus on 15 100 k-m², mikä on 5 930 k-m² enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Korttelialueelle rakennetaan kolme–kuusikerroksisia kerrostaloja. Korvatunturintorin varrella, sekä Mellunmäentien varrella alimmassa kerroksessa tulee olla liiketiloja (merkintä m). Asuinrakennusten pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle. Korttelin rakennusoikeus on 13 700 k-m², josta liiketiloja on 1 900 k-m². Itä-länsisuuntaisten rakennusmassojen pääasiallisen pintamateriaalin tulee olla paikalla muurattua punatiiltä tai tiilenpunaista rappausta. Pohjois-eteläsuuntaisten rakennusmassojen pääasiallinen pintamateriaali tulee olla vaalea rappaus.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS)

Korttelialue on mukana kaavamuuoksessa siksi, että korttelin autopaiikat sijaitsevat kaavaan kuuluvalla LPA-alueella. Rakennusoikeus jää ennalleen.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Liiketilojen ja päiväkodin pysäköintiä varten on LPA-alueita Korvatunturintorin itäpuolella sekä Korvatunturintien eteläosassa liiketilojen läheisyydessä.

Liikenne

Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä parannetaan erityisesti Siltapolulla. Korvatunturintien linjaus säilyy ennallaan. Varsinainen katu päättyy Jalkapolkuun. Kadun päähän rakennetaan kääntöpaikka. Kääntöpaikalta Korvatunturintoria kohti johtaa ajoyhteys katualueella kahden LPA-alueen välistä. Ajoyhteyttä pitkin kulkee Korvatunturintorin viereisten rakennusten huoltoajo ja pelastusreitit Korvatunturintorille. Korttelin AK 47203 itä- ja pohjoisreunalle rakennetaan yhtenäinen jalkakäytävä, joka on osittain tontilla kadun varressa olevan LPA-alueen kohdalla. LPA-alue varataan uuden korttelin liiketilojen käyttöön. Korvatunturintien pohjoispuolella olevan LPA alueen pysäköintipaikat (7 kpl) on varattu päiväkotitontin käyttöön. Loput pysäköintipaikat (katualueella 9 kpl) palvelevat Korvatunturintien ja Korvatunturintorin viereisiä liiketiloja niiden aukioloaikoina. Muina aikoina pysäköinti on tarkoitettu vieraspysäköintiin. Todenmäköistä on, että vieraspysäköintitarjonnan turvaamiseksi kadunvarsi-

paikoille asetetaan aikarajoitus. Poikkeukselliseen järjestelyyn on päädytty, koska kaava-alueen lisäksi Korvatunturintorin länsilaidalla on liiketiloja. Pysäköinti Korvatunturintien alkuosalla säilyy ennallaan ja on tarkoitettu ensisijaisesti vieras- ja asiointipysäköintiin.

Asuinrakennusten pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle. Ajoyhteys maanalaisen pysäköintihalliin sijaitsee Korvatunturintien varrella olevan keskimmäisen kerrostalon kadunpuoleisessa päädyssä.

Mellunmäentiellä kirjastoautolle varataan pysäkkipaikka Korvatunturintien liittymän länsipuolelta. Liittymän länsipuolelle rakennetaan myös korokkeellinen suojatie. Siltapolun länsipuolella olevilla linja-autopysäkeillä jalankulku ja pyöräily ohjataan kulkemaan pysäkkikatoksen taitse.

Jalankulku- ja pyörätieyhteyden sijaintia Siltapolulta Korvatunturintorille tarkistetaan. Yhteys säilyy nykyisenlaisena tontinosana, joka on tarkoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.

Palvelut

Liiketiloja rakennetaan 1 900 m², joista Mellunmäentien varteen rakennetaan noin 600 m² kokoinen päivittäistavarakauppa. Erikokoisia liike- ja palvelutiloja tulee Korvatunturintorin ympäristöön yhteensä 1 300 m². Nykyisen ostoskeskuksen palveluiden on mahdollista sijoittua suunniteltuihin uudisrakennuksiin. Asukas- ja kulttuuritila Mellarille on esitetty vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, joita tutkitaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Asemakaava-alueen yleiset alueet ovat rakennettavissa esteettömiksi.

Luonnonympäristö ja istutukset

Mellunmäentien varressa olevaa puustoa pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Asuinrakennusten pihat ovat osittain maanvaraisia ja osittain kansipihoja. Maanvaraisille alueille istutetaan puita ja pensaita, jolloin alueen yleisilme säilyy vehreänä. Kansipihat asettavat joitakin rajoituksia kasvillisuuden käytölle. Suurempia puita varten on asemakaavakarttaan merkitty kaksi kellarikerroksen läpäisevää istutuskuilua.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Vesihuoltoverkostolle sekä sähköjakelua varten palveleville johdoille on merkitty asemakaavaan johtokujat niiden sijaitessa tontilla ja puistoalueella.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperä soveltuu hyvin rakentamiseen. Rakennukset perustetaan anturoilla maan tai kallion varaan. Maaperä soveltuu hulevesien imeytykseen. Asuinkerrostalokorttelin alueella hulevedet imeytetään ja viivytetään tontilla hulevesipainanteissa tai -altaissa.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenteen aiheuttamaa melua on arvioitu mallintamalla SoundPlan 7.1 melulaskentaohjelmalla. Mallinnuksen mukaan suurimmillaan päiväaikainen melutaso on noin 62 dB Mellunmäentien varteen sijoittuvan rakennuksen kadun puoleisella julkisivulla. Kaikilla muilla julkisivuilla Korvatunturintien puoleisia päätyä lukuun ottamatta laskennallinen melutaso on päivällä alle ohjearvotason 55 dB. Myös pihakannet ja rakennusten väliin sijoittuvat alueet ovat liikenteen melulta hyvin suojassa. Hyvän asuinviihtyvyyden varmistamiseksi kaavassa on Mellunmäentien varteen sijoittuvan rakennuksen osalta määrätty ulkovaipan ääneneristävyydestä ja parvekkeiden lasittamisesta.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset asuin- ja virkistysympäristöön

Kortteliin tulee n. 250 uutta asukasta. Kaavan toteuttaminen tuo lisää asukkaita metron vaikutusalueelle ja uusia käyttäjiä Mellunmäen palveluille sekä virkistys- ja ulkoilualueille. Nykyisistä lähiympäristön asuinrakennuksista aukeavat näkymät muuttuvat. Uudet rakennukset ovat nykyistä korkeampia ja tulevat lähemmäs ympäröiviä asuinrakennuksia. Näkymiä syntyy nykyisten pysäköintialueiden sijaan uusille pihalle uudisrakennusten väleistä. Korttelin läpi kulkevan Siltapolun virkistysyhteys muuttuu sujuvammaksi Mellunmäen eteläosista Korvatunturintorille sekä edelleen pohjoiseen Laakavuorelle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Korttelin luonne muuttuu asumis- ja liiketilapainotteiseksi. Rakentamisen määrä lisääntyy merkittävästi. Laajat pysäköintikentät poistuvat ja

tilalle rakennetaan asuintaloja sekä maanvaraisia että kansipihoja istutuksineen. Korvatunturintien varsi muuttuu avoimesta pysäköintialueesta kaupunkimaiseksi asuin- ja liiketilojen rajaamaksi kaduksi. Korttelirakenteesta tulee puoliavoin, jossa näkymiä säilyy Mellunmäkeläisittäin korttelin läpi. Uudet rakennukset noudattavat olemassa olevia koordinaatioita, mutta samalla rajaavat katutilaa selkeästi.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alue muuttuu rakennetummaksi ja istutettua kasvillisuutta poistuu. Korvatunturintien varren istutuksia häviää melko paljon. Mellunmäentien varressa puustoa säilyy ja Siltapolun kulmassa olevalle pihanosalle on mahdollista tehdä korvaavia istutuksia. Alueen lounaisosassa (Ounasvaarantie 1:een rajautuvalla osalla) olevaa kasvillisuutta on mahdollista säästää ja uusilla piha-alueilla myös merkittävästi lisätä. Mellunkyläntien nykyinen ilme on varsin vehreä ja istutuksiltaan vaihteleva. Tontilta poistuvaa kasvillisuutta korvaavia istutuksia on mahdollista sijoittaa ajoradan ja pyörätien väliin.

Vaikutukset palveluihin

Mellunmäentien varrelle sijoittuva päivittäistavarakauppa laajentaa palveluvyöhykettä Mellunmäentien varteen, Korvatunturintorille sijoittuu muuta liike- ja palvelutilaa. Liiketilojen määrä vähenee hieman ja yleiset tilat poistuvat. Alueen nykyisten toimijoiden on mahdollista sijoittua uudisrakennuksiin niiden valmistuttua, mutta rakentamisen aikana tarvitaan korvaavia tiloja. Asukastila Mellari siirtyy uuteen paikkaan joko rakentamisen ajaksi tai kokonaan. Useita korvaavia tilavaihtoehtoja tutkitaan.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uusi asuntorakentaminen lisää Korvatunturintien ajoneuvoliikennettä autoliikennettä noin 250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Puolet liiketilasta siirtyy Mellunmäentien varteen, jolloin autoliikenne Korvatunturintien pohjoispäässä todennäköisesti vähenee.

Yleiseen käyttöön tarkoitetut pysäköintipaikat vähenevät n. 16 autopaikkaa. Mellunmäentien ja Jalkapolun välisellä osuudella autopaikkamäärä säilyy likimain ennallaan.

Vaikutukset jalankulku- ja pyöräilyreitteihin näkyvät lähinnä kulkuympäristön laadullisena kohentumisena: Mellunmäentiellä pyöräily ohjataan linja-autopysäkkikatosten taitse, Mellunmäentien ja Korvatunturintien länsipuolelle rakennetaan korokkeellinen suojatie, Siltapolulta tulevan

jalankulku- ja pyörätien sijaintia siirretään itään, jolloin yhteydet Vantaan puolelle jatkuvaan ulkoilureitistöön saadaan luontevammiksi.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Korvatunturintiellä olemassa olevan hulevesiviemärin siirtämistä. Jakelumuuntamo varten kortteliin on rakennettava Helen Sähköverkko Oy:n ohjeen mukainen noin 12 m² tila. Nykyisen ostoskeskuksen muuntamon poistaminen käytöstä (jännitteettömäksi) tehdään verkkoyhtiön kustannuksella. Muuntamon irtisanominen on tehtävä 1–2 vuotta ennen purkutöiden aloittamista.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäkövähästä vesihuollon johtosiirrosta 25 000 euroa, kävely- ja pyöräily-yhteyksien sekä kääntöpaikan toteuttamisesta 100 000 euroa sekä sähköverkon toteuttamisesta 100 000 euroa.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Alueen toteuttaminen edellyttää nykyisen ostoskeskusrakennuksen purkamista. Rakentaminen voidaan toteuttaa vaiheittain. Rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa voidaan rakentaa alueen eteläosan kerrostalo ja sen alimman kerroksen päivittäistavarakauppa. Pysäköinti voidaan tälle talolle järjestää väliaikaisesti nykyisellä pysäköintialueella.

Toisessa vaiheessa nykyinen ostoskeskusrakennus voidaan purkaa siinä vaiheessa, kun asukastila Mellari on saanut uudet tilat. Tilalle voidaan rakentaa loput kolme kerrostaloa maanalaisine pysäköintineen. Tällä ratkaisulla päivittäistavarakauppa säilyy alueella koko rakentamisen ajan ja Mellarin toiminta voi jatkua keskeytyksettä.

Alueen toteuttaminen edellyttää myös maankäyttösopimuksen solmimista sekä maanhankintaa ja -vaihtoja kiinteistöyhtiön ja kaupungin välillä.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskuksen hakemuksen johdosta (saapunut 27.9.2011). Hakija on todennut ostoskeskuksen kiinteistön olevan toiminnallisesti ja rakennusteknisesti vanhentunut. Hakija on esittänyt nykyisen kiinteistön purkamista ja uusien rakennusten suunnittelua.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 12.9.2012).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin keskustelutilaisuudessa 27.9.2012. Osallistu-
mis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.9.–15.10.2012 kau-
pungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, Mellunmä-
en ostoskeskuksen aulan ilmoitustaululla ja www.hel.fi/ksv kohdassa
"Nähtävänä nyt".

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 13.3.2013).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, Mellunmäen ostoskeskuksen aulan ilmoitustaululla ja www.hel.fi/ksv kohdassa "Nähtävänä nyt" 20.3.–11.4.2013. Luonnosta koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 3.4.2013.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma -vaiheessa pyydettiin kannanotot kiinteistövirastolta, kaupunginkirjastolta, kulttuurikeskukselta, sosiaalivirastolta, pelastuslaitokselta, rakennusvirastolta, rakennusvalvontavirastolta, talous- ja suunnittelukeskukselta ja Helsingin Energialta. Kannanotot saatiin Helsingin kulttuurikeskukselta ja rakennusvirastolta.

Luonnosvaiheessa pyydettiin kannanotot asuntotuotantotoimistolta, kiinteistövirastolta, rakennusvalvontavirastolta, rakennusvirastolta, Hellen Sähköverkko Oy:ltä, suomenkieliseltä työväenopistolta, sosiaali- ja

terveysvirastolta, talous- ja suunnittelukeskukselta, kaupunginmuseolta, opetusvirastolta, pelastuslaitokselta, kulttuurikeskukselta, liikennelaitos-liikelaitokselta (HKL), ympäristökeskukselta, liikuntavirastolta ja kaupunginkirjastolta.

Kannanottoja saatiin rakennusvirastolta, kaupunginkirjastolta, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä ja sosiaali- ja terveysvirastolta ja ympäristökeskukselta. Kaupunginmuseolla, HSY:n vesihuollolla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut lausuttavaa.

Rakennusvirasto pyysi harkitsemaan vaahterarivistön säilyttämistä ja vaalimaan kirsikkapuita. Kirsikkapuut säilyvät Korvatunturintorilla.

Kaupunginkirjasto piti tärkeänä, että Mellarille turvataan korvaavat tilat yhdessä kirjaston kanssa ja jalankulkuyhteyksiä kehitetään. Korvaavia tiloja on esitetty ja jalankulkuyhteyksiä parannetaan.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä toteaa, että Jokeri 2 linja aloittaa liikennöinnin Mellunmäentiellä aikaisintaan 2015.

Sosiaali- ja terveysviraston mielestä asukastilan toteuttaminen alueelle on tärkeää ja että esteettömät ja sujuvat lähi- ja kevyenliikenteen reitit lähipalvelukeskukseen ovat välttämättömät. Korvaavia tiloja on esitetty ja asemakaavassa julkiset reitit ovat esteettömiä.

Suomenkielinen työväenopisto haluaa jatkaa toimintaansa Mellunmäessä ja toivoo, että asukastila Mellarille etsitään korvaavia tiloja. Korvaavia tiloja on esitetty.

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana pidettiin neuvotteluja pelastuslaitoksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston ja Helsingin seudun liikenteen kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 14 mielipidettä, joista 7 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 7 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat asukastila Mellarin säilyttämiseen alueella sekä rakentamisen, pysäköinnin ja palvelujen määrään.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat suunniteltujen rakennusten liian tiiviiseen sijoitteluun, liikenteen kasvuun, olemassa olevien liiketilojen pysäköintipaikkojen riittävyyteen, Korvatunturintorin säilyttämiseen, asukastila Mellarin toiminnan säilyttämiseen sekä tuleviin palveluihin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon seuraavalla tavalla: Asukastila Mellarille on aktiivisesti etsitty ja löydetty korvaavia tiloja. Pysäköinnin määrää on tarkistettu alustavien suunnitelmien pohjalta kaavaluonnokseen. Rakentamisen korkeutta on madallettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma -vaiheen alustavaan suunnitelmaan nähdessä.

Muistutus ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 27.9.–28.10.2013.

Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin lausunnot kaupunginmuseolta, kaupunginkirjastolta, ympäristölautakunnalta, pelastuslautakunnalta, yleisten töiden lautakunnalta, Helen Sähköverkko Oy:ltä, kiinteistölautakunnalta, Suomenkieliseltä työväenopistolta ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä. Helsingin Energia -liikelaitoksen ja sosiaali- ja terveystieteiden taholta ilmoitettiin, että lausuttavaa ei ole. Kulttuurikeskuksen taholta ilmoitettiin, ettei lausuttavaa ole edellisessä vaiheessa annetun lausunnon lisäksi.

Mellunmäki-Seuran muistutuksessa toivotaan alueen väljyyden ja omaileimaisuuden sekä palveluiden säilyvän ja esitetään vaihtoehtoisia ratkaisua, jossa ostoskeskus purettaisiin vain osittain ja korotettaisiin 2–3 asuinkerroksella. Mellunmäki-Seura ei puolla ostoskeskuksen korvaamista asuinrakennuksilla.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Lausunnossa todetaan, että kävely- ja pyöräily-yhteyksien sekä kääntöpaikan toteuttamisesta aiheutuu noin 100 000 euron kustannus. Asemakaavan muutosehdotusta on tehty hyvässä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Kaupunginkirjaston lausunnossa esitettiin, että Mellunmäen Korvatunturintien ostoskeskuksen asemakaavan toteutuessa purettavassa kiinteistössä toimivalle asukastila Mellarille turvataan Mellunmäen metroaseman tuntumassa paikka korvaaville tiloille. Kaupunginvaltuusto päätti 28.11.2012 osoittaa ”Mellunmäen kirjaston suunnitteluun” kaupunginhallituksen 5.11.2012 esittämän 0,5 miljoonan euron rahoituksen. Suunnittelun lähtökohtana oli kirjaston ja asukastilan yhdistäminen.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen kokoama työryhmä on tarvekartoituksen ja sekä alueellisen tarkastelun että suunnittelun pohjalta ehdottanut Mellunmäen kirjasto- ja asukastilatarpeelle toteuttamiskelpoisen sijoitusvaihtoehdon Laakavuoren korttelitalon kiinteistöstä (16.9.2013). Kaupunginmuseon lausunnossa ei ostoskeskuksen rakennuksella ole arvioitu olevan erityisiä suojeluarvoja. Kiinteistölautakunnan lausunnossa todetaan, että muutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä. Suomenkielisen työväenopiston lausunnossa todettiin, että lausuttavaa ei ole aiemmin annetun lausunnon lisäksi. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaavaehdotusta ei ole muistutuksen ja lausuntojen johdosta muutettu. Kaavaselostuksessa esitettyjä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia on lausuntojen johdosta tarkistettu.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.8.2013. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 27.8.2013 puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Käsittely

Vastaehdotus: Jape Lovén: Esityslistan tiivistelmä muutetaan seuraavaan muotoon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa neljän kolme - kuusi-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen purettavan ostoskeskuksen ympäristöön Korvatunturintien ja Mellunmäentien risteykseen. Rakennusten alimpiin kerroksiin on lisäksi suunniteltu liiketiloja. Kaava-alueen rakennusoikeus on 15 100 k-m², josta liiketiloja on 1 900 k-m² ja päiväkotia 1 400 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 5 930 k-m² voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Lautakunta esittää, että kaupunki osoittaa nykyisen ostoskeskuksen asukas- ja muille järjestötoimijoille korvaavat ja kohtuuhintaiset tilat joko suunniteltuihin uudisrakennuksiin tai muuhun kiinteistöön ko. alueella. Uusia asukkaita alueelle tulee n. 250. Alueella oleva päiväkotia säilyy.

Kannattajat: Heta Välimäki

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä ehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.2.2014, ettei tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 25.2.2014

Olavi Veltheim

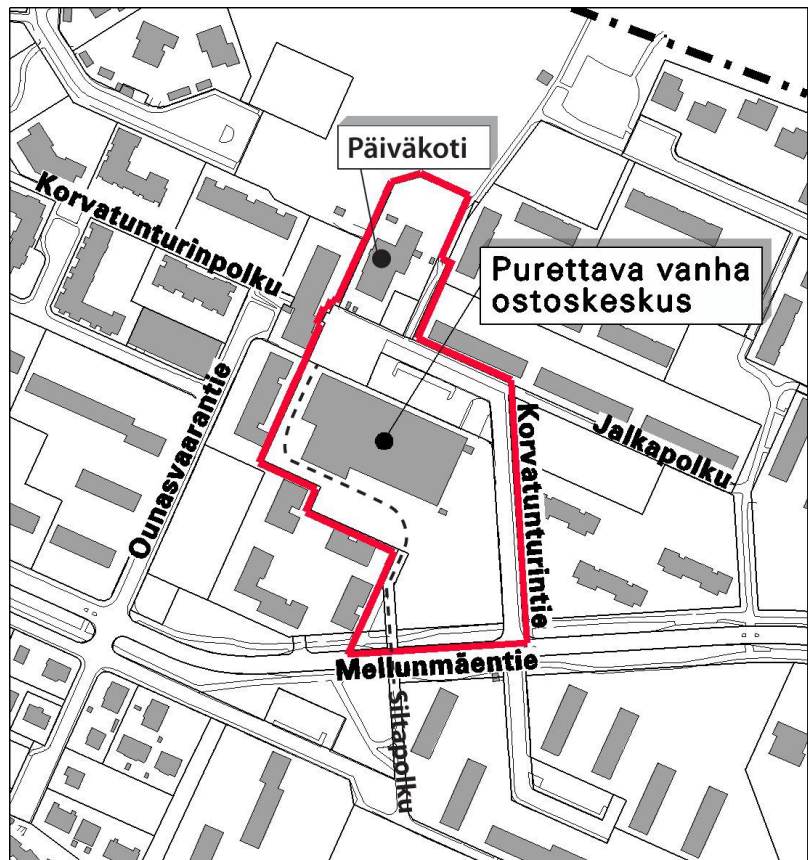
MELLUNMÄEN VANHA OSTOSKESKUS ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Mellunmäen ostoskeskuksen ja päiväkotitontteja 47203/4, 47203/7 ja 47203/18 sekä niihin liittyviä pysäköinti-, katu- ja puistoalueita. Tontit sijaitsevat osoitteessa Korvatunturintie 2 ja 7.

Nykytilanne

Vuonna 1973 valmistuneessa ostoskeskuksessa on kaupallisia ja julkisia palveluita. Asukastila Mellari toimii ostoskeskuksen kellarikerroksessa. Ostoskeskuksen tontilla osittain vajaakäytössä olevat pysäköintialueet sijaitsevat Korvatunturintien ja Mellunmäentien kulmassa sekä rakennuksen itäpäädyssä.



Asiakkaiden käytössä on lisäksi rakennuksen pohjoispuolella Korvatunturintien varressa oleva yleinen pysäköintialue, jolla myös päiväkotitontin autopaikat sijaitsevat.

Ostoskeskuksen tontin kautta on kulkuyhteys metroaseman suunnasta Mellunmäentien ylittävälle kevyen liikenteen sillalle. Ostoskeskuksen pohjoispuoliselta aukiolta on lisäksi pyöräily- ja kävely-yhteys Vantaan Länsimäen lähivirkistysalueelle.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle suunnitellaan lisää asuinrakentamista sekä liike- ja julkisia tiloja. Ostoskeskuksen omistajayhtiö Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskus on päättänyt ostoskeskuksen purkamisesta.

Tavoitteena on, että alueen elinvoimaisuus säilyy ja nykyisille ostoskeskuksen toimijoille voidaan tarjota uudet tilat ostoskeskuksen tontilta tai lähialueilta.



Alustava luonnos alueesta.

Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskus.

Maanomistus

Päiväkodin tontti sekä katualueet ja pysäköinti ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Ostoskeskuksen tontin omistaa Kiinteistö Oy Mellunmäen Liike- ja toimintakeskus.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2008 ostoskeskuksen tontilla on kaksi käyttötarkoitusta. Tontin eteläosa on asuin-kerrostalojen korttelialuetta (AK), jossa rakennusoikeutta on 2 300 kerrosalaneliömetriä. Tontti on rakentamaton. Tontin pohjoisosa on liikerakennusten korttelialuetta, johon saa sijoittaa myös julkisia palveluita ja toimistotiloja (KL-1). Rakennusoikeutta tontin pohjoisosassa on 5 470 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeutta on käytetty noin 4 700 kerrosalaneliömetriä. Päiväkotitontti on sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Päiväkotitontin rakennusoikeus on 1 400 kerrosalaneliömetriä, joka on lähes kokonaan käytetty. Päiväkodin autopaikat on osoitettu ostoskeskuksen edessä olevalta pysäköintitontilta (LPA).

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi palveluineen.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma (KSV 2012)
- Jokeri 2 hankesuunnitelma (HKL 2008)

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäyttösopimuksen haki-jan kanssa käytävissä neuvotteluissa.



Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, virkistys- ja asuinympäristöön, palveluihin ja liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 15.10.2012**.

Mellarin kaavakävely ja keskustelutilaisuus pidetään 27.9.2012 klo 17 lähtien. Kaavakävelylle lähdetään Mellunmäen metroaseman alaovilta, jonka jälkeen keskustelutilaisuus pidetään asukastila Mellarissa Korvatunturintie 2:ssa.

Kaavan valmistelija on lisäksi tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 24.9.2012–15.10.2012:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 3. krs, arkisin klo 8.15–16.00
- Mellunmäen ostoskeskuksen aulan ilmoitustaululla Korvatunturintie 2, arkisin klo 7.00–21.00
- www.hel.fi/ksv kohdassa "Nähtävänä nyt".

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan syksyllä 2012. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2013.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Naapuruston asukkaat, taloyhtiöt ja yritykset:
Mellunmäki yhdistys ry, Vartio- ja Mellunkylän omakotiyhdistys ry
Helsingin Yrittäjät ry
Mikaelin seurakunta, Helsingin ortodoksinen seurakunta
- Kunnalliset asiantuntijaviranomaiset:
Helsingin seudun ympäristöpalvelut / vesihuolto, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, kaupunginkirjasto, kulttuuriasiainkeskus, sosiaalivirasto, pelastuslaitos, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, talous- ja suunnittelukeskus / kehittämisosasto, suomenkielinen työväenopisto, Helsingin Energia sekä Helen Sähköverkko Oy

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.





Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää mielipiteen **viimeistään 15.10.2012** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11 – 13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Anri Linden
puhelin 310 37352
sähköposti [anri.linden\(a\)hel.fi](mailto:anri.linden@hel.fi)

Liikenneinsinööri Jussi Jääskä
puhelin 310 37129
sähköposti: [jussi.jaaska\(a\)hel.fi](mailto:jussi.jaaska@hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	05.06.2013
Kaavan nimi	Mellunmäen vanha ostoskeskus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.09.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112215
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2000	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,2000

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2055	100,2	15100	0,68		
A yhteensä	1,1619	52,7	13700	1,18		
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3400	15,4	1400	0,41		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0282	1,3	0			
R yhteensä						
L yhteensä	0,6754	30,6	0			
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2055	100,2	15100	0,68		
A yhteensä	1,1619	52,7	13700	1,18		
AK	1,1619	100,0	13700	1,18		
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3400	15,4	1400	0,41		
YS	0,3400	100,0	1400	0,41		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0282	1,3	0			
VP	0,0282	100,0	0			
R yhteensä						
L yhteensä	0,6754	30,6	0			
Kadut	0,4085	60,5				
Katuauk./torit	0,1664	24,6				
LPA	0,1005	14,9	0			
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ILMAKUVA, Mellunmäen vanha ostoskeskus
Alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



HELSINKI, 47. kaupunginosa
Mellunkylä, Mellunmäki
Kortteli 47203, tontit 19, 22, 23 ja 24
Katu- ja puistoalueet
(Muodostuu uusi kortteli 47229.)
Asemakaavan muutos 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.



Puisto.



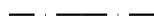
Autopaikkojen korttelialue



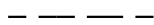
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



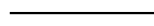
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

47203

Korttelin numero.

19

Ohjeellisen tontin numero.

KORVATUNT

Kadun tai katuaukion nimi.

1400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

3350+900

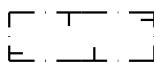
Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa asuinkerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liike- ja palvelutilojen enimmäismäärän.

IV

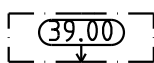
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+28.0

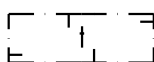
Maanpinnan tai pihakannen ylin likimääräinen korkeusasema.



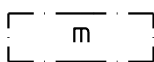
Rakennusala.



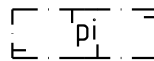
Rakennuksen jukisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



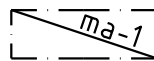
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



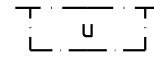
Rakennusala, jolle saa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa liike- ja myymälätiloja sekä palvelu- ja monikäyttötiloja.



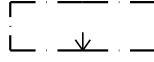
Rakennusala tai sen osa, jolla rakennuksen katto tulee rakentaa ja istuttaa pihaksi.



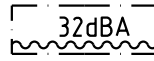
Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.



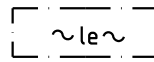
Uloke.



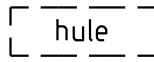
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



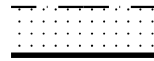
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkovaipan sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.



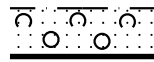
Likimääräinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien imeytys- ja viivytysalue



Istutettava alueen osa.



Puilla ja pensailta istutettava tontin tai alueen osa. Pihakannen alueella on istutusten oltava istutuskuilussa joka lävistää pihakannen maahan asti.



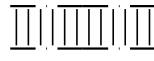
Istutettava puurivi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



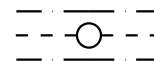
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



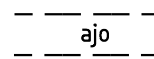
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



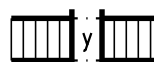
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



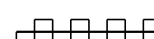
Alueen osa, jossa ajoyhteys naapuritontille on sallittu.

(47203/25,26)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja ohjeelliset tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AK-korttelialueella:

- Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimistoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².
- Saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoonumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa maanpäällisinä enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Saa liiketiloja palvelevia lastaustiloja, varastoja, teknisiä tiloja ja jätehuoneita rakentaa maanpäällisinä enintään 35 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat sekä vähintään:

- talosauna, jos tontilla on vähintään 20 saunatonta asuntoa
- talopesula, jos tontilla asuntoja on 30 tai enemmän
- kuivaushuone 10 m², jos asuntoja on alle 30
- 1 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoonumis- tai vastaavia yhteistiloja

Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- Saa ulkoseinien eteen rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi viherhuoneita, lasikuisteja, lasitettuja parvekkeita ja luhtikäytäviä. Niitä varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.
- Saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulo-kerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuintyyppien kehittämisessä.
- Maanalaiset pysäköintitilat saa rakentaa yhteisenä ilman tontin rajaseinää. Pysäköintitiloihin saa kulkea naapuritontin kautta. Autopaikka voi sijaita naapuritontilla.
- Pihakansi on pääasiallisesti rakennettava ja istutettava leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.
- Pihakannelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.
- Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit on sijoitettava rakennukseen ja ulotettava kattotasolle.

- Maanalaisen pysäköintilaitoksen kannen ja sen päällisten toimintojen suunnittelussa on otettava huomioon pelastuslaitoksen pelastuskaluston kantavuusvaatimukset ja tilavarausvaatimukset.
- Tulee itä-länsi suuntaisten rakennusmassojen pääasiallisen pintamateriaalin olla paikalla muurattua punatiiltä tai tiilenpunaista rappausta.
- Tulee pohjois-etelä suuntaisten rakennusmassojen pääasiallisen pintamateriaalin olla vaalea rappaus.
- Mellunmäentien varressa sijaitsevan asuinrakennuksen kadun puoleiset parvekkeet tulee lasittaa.
- Tulee pihakannen kadunpuoleisen seinän pääasiallisen pintamateriaalin olla paikalla muurattua punatiiltä tai tiilenpunaista rappausta.

- Tulee kattomuodon olla tasakatto tai loiva pulpettikatto.
- Tontteja ei saa aidata.
- Vesikatkon ylimmän korkeusaseman yläpuolelle sijoitettavien teknisten laitteiden ja muiden rakennelmien tulee olla julkisivulinjasta sisään vedettyjä ja väritykseltään muuhun kattomaailmaan sulautuvia.

- Voidaan jätteiden keräys toteuttaa syväkeräysjärjestelmänä keskitetysti. Jätteiden keräys voi sijaita naapuritontilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- asunnot 1ap / 120 k-m²
- päiväkotitilat 1 ap / 200 k-m²
- liike- ja myymälätilat 1ap / 60 k-m²
- toimistotilat 1ap / 75 k-m²

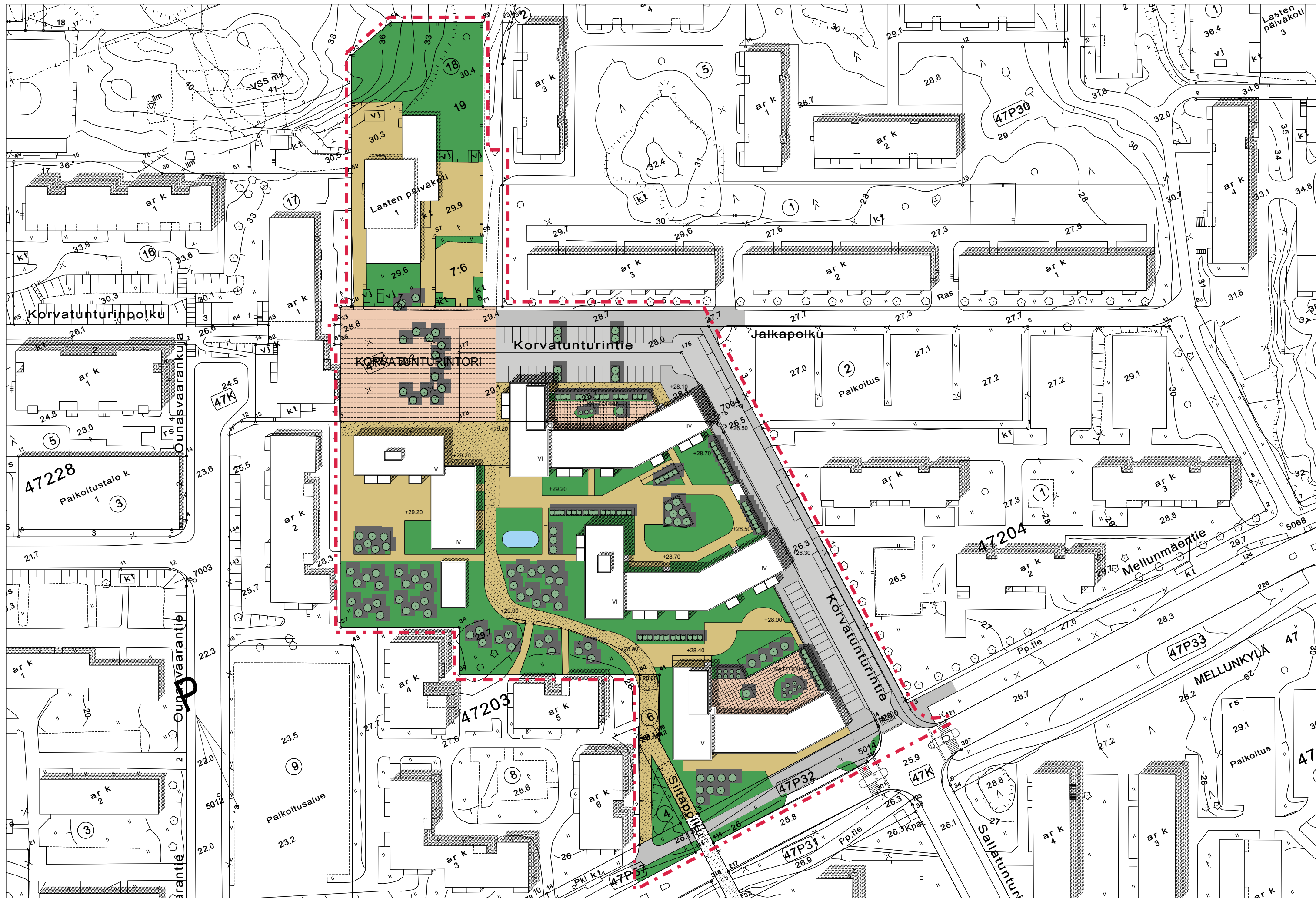
Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

- 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin ja/tai talousrakennuksiin.
- 1 pp / 90 m² toimistokerrosalaa.

AK- ja YS-korttelialueilla:

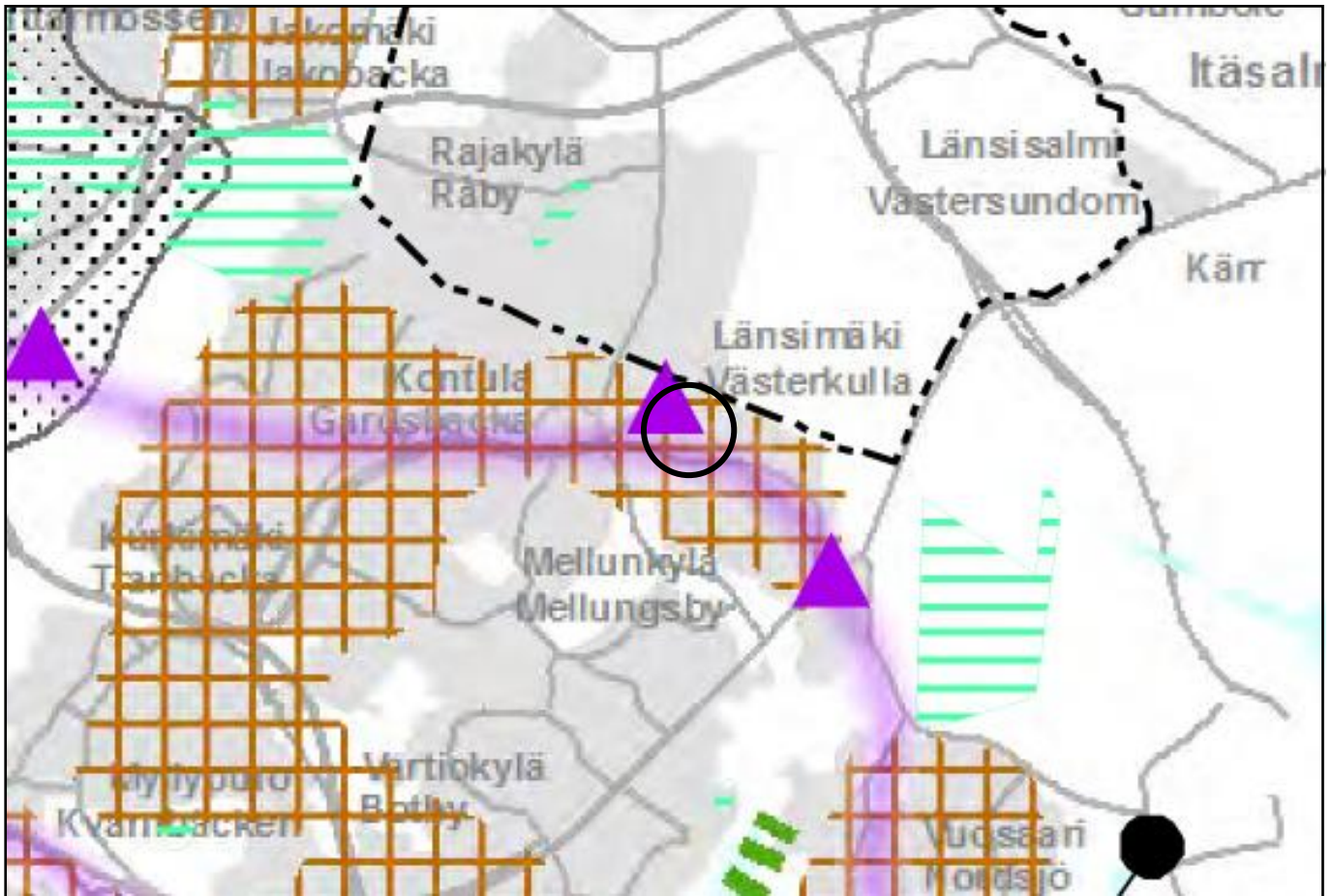
- tulee vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä imeyttää ja viivyttää siten, että imeytys- ja viivytysoikeuksien, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.









Merkinnät Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Mootoriväylä Motorled		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplat		Valtie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Estlink 1
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spå		Seututie Regional väg		Estlink 2
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemansuodun kehitysalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig		Yhdystie Förbindelseväg		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse
	Kylä By		Eritasoliittymä Planskilid anslutning		Energihuoltoalue Område för energiförsörjning
	Palvelujen alue Område för service		Päärata Huvudbana		Siirtoviemäri Avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Yhdysrata Förbindelsebana		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Liikennetunneli Trafiktunnel		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Lentomelualue M (L _{Aeq7-22} yli 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq7-22} över 55 db)
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoitosen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq7-22} yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L _{Aeq7-22} över 55 db)
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
	Teollisuusalue Industriområde		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omstigningsplats för kollektivtrafik		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefullt ås eller annan värdefull geologisk formation
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Ulkoliireitti Frluftsled		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplaneområdet
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning		



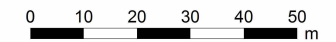
Mellunmäen vanha ostoskeskus ALUSTAVA MELUSELVITYS

Katuliikennemelu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m

1

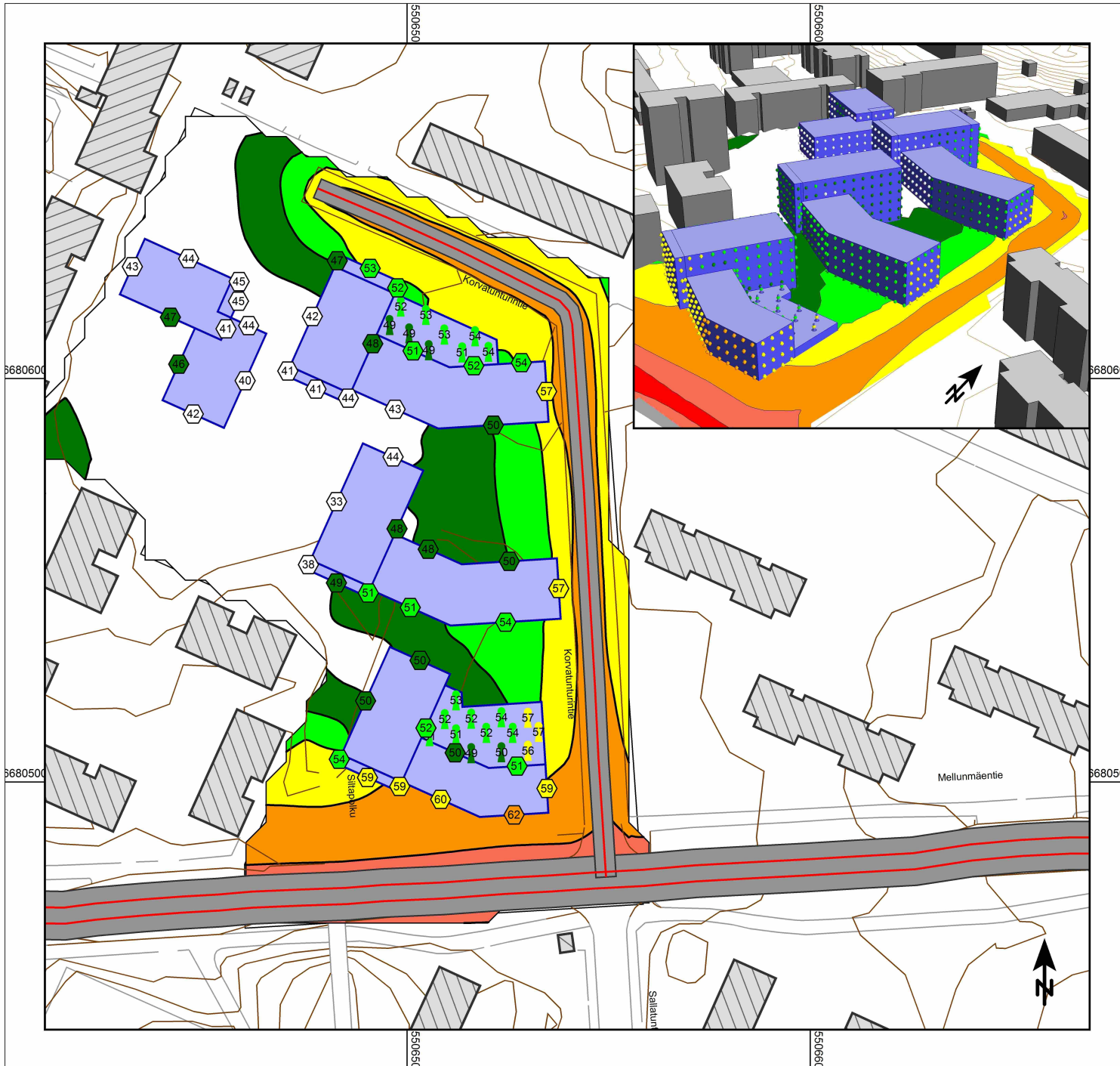


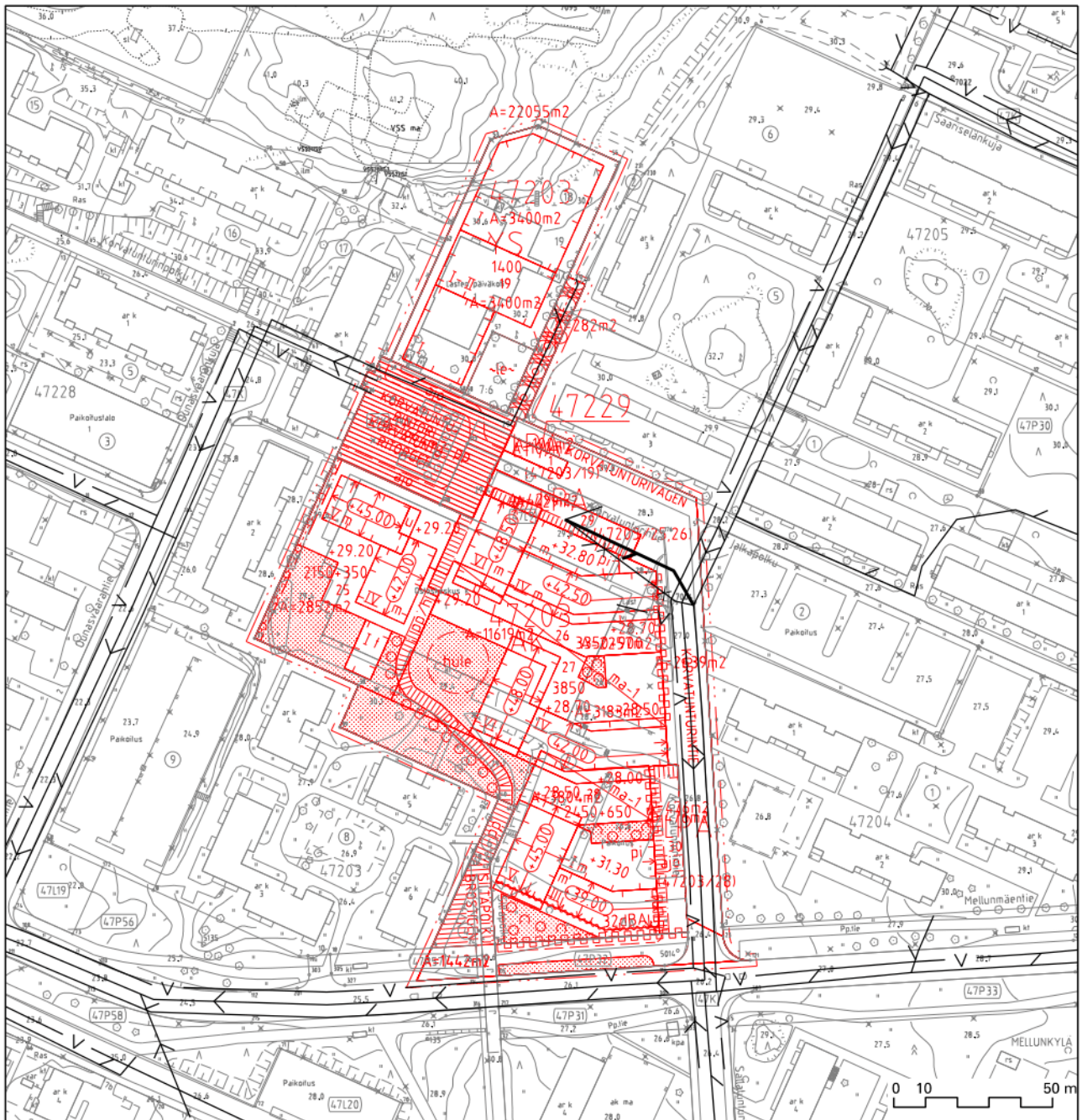
KSV/TEK/MNe 06.06.2013



Mellunmäentie: noin 6 100 ajoneuvoa/vrk
Raskaan liikenteen osuus: 10 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h

Korvatunturintie: noin 1 000 ajoneuvoa/vrk
Raskaan liikenteen osuus: 5 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h

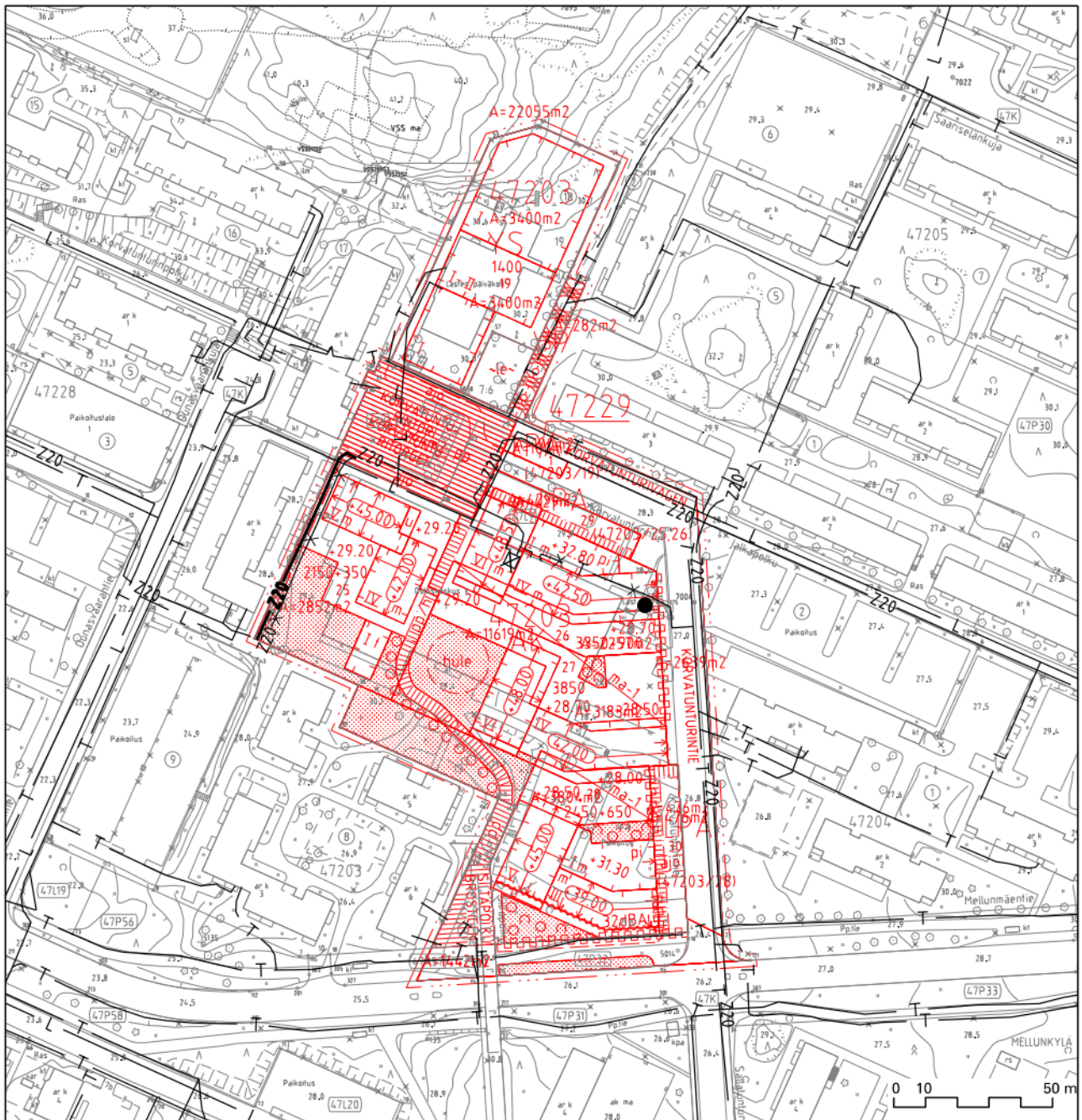




Mellunmäen vanha ostoskeskus Vesihuolto

1 : 2000

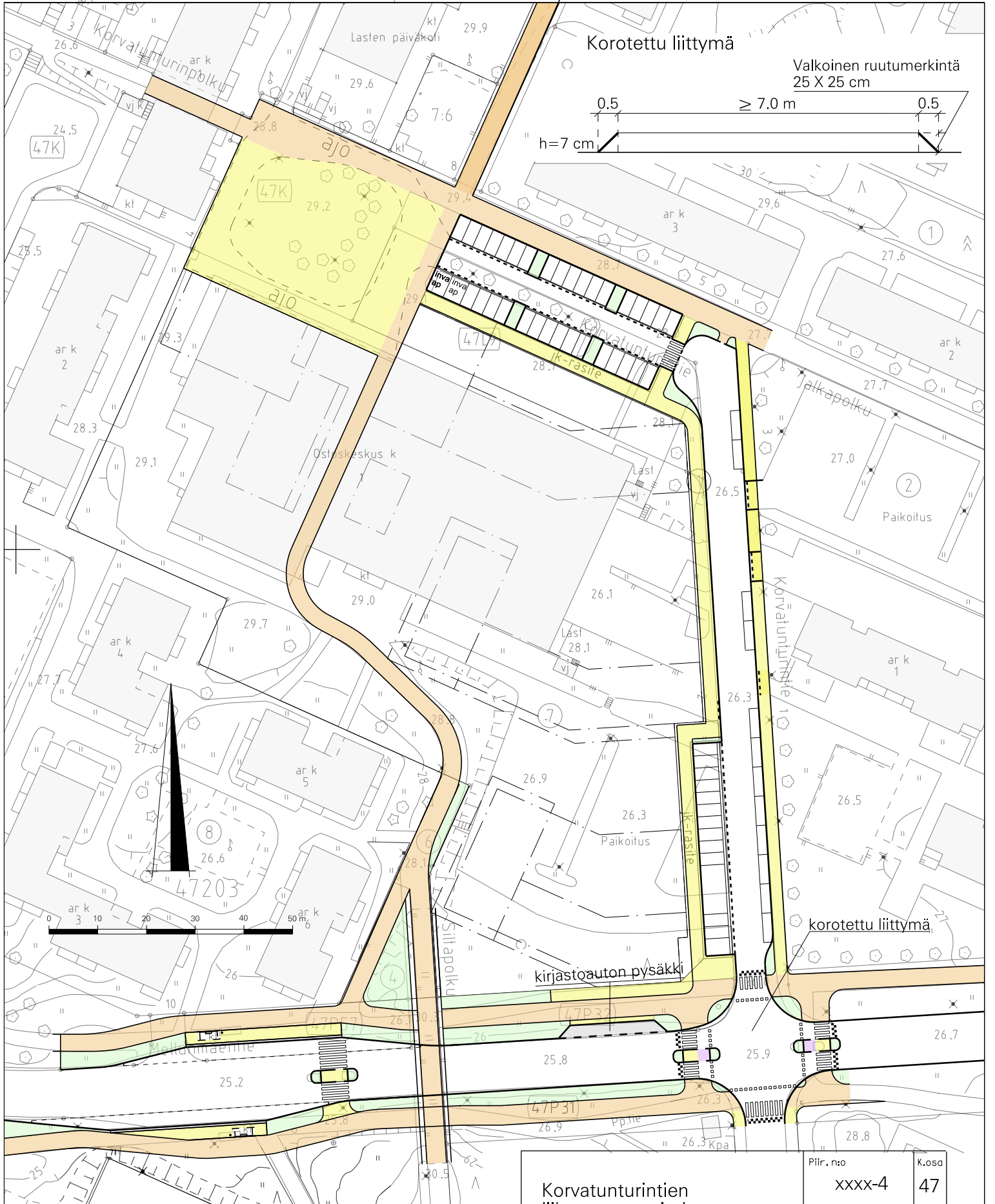
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- \ NYKYINEN HULEVESIEMÄRI
- > UUSI HULEVESIEMÄRI
- X—X KÄYTÖSTÄ POISTUVA



Mellunmäen vanha ostoskeskus Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- | | | | |
|---------|-----------------------------------|-------|-------------------------------|
| — T — | NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI | ● | UUSI KULUTTAJAMUUNTAMO |
| — L — | NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO | —X—X— | KÄYTÖSTÄ POISTUVA |
| — Z20 — | NYKYINEN 20 KV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI | ⊠ | POISTUVA
NYKYINEN MUUNTAMO |
| — Z20 — | UUSI 20 KV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI | | |



- Pyörätie
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Istutuskaisla

Korvatunturintien liikennesuunnitelma				Piir. n:o xxxx-4	K.osa 47
				Suhde 1:1000	
Korvaa/Korvattu					
Ehd.					
Hyv.					
Piirt. JJ	Laat. JJ	Tark. JJ	Pvm. 22.05.2013		
KSV/LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO					

