



14.02.2022

Asia/6

§ 127

V 16.3.2022, Mellunkylän Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 ja asemakaavan muuttaminen (nro 12421)

HEL 2014-004718 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Minja Koskelan ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12421 kartta, päivätty 27.10.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12421 selostus, päivätty 27.10.2020, päivitetty 3.11.2020 ja 1.2.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 25.5.2020, täydennetty 27.10.2020, korjattu 8.9.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma nro 6521/27.10.2020
- 6 Mellunpuisto korttelisuunnitelma, A-insinöörit Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy / Arkkitehtipalvelu Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 29.4.2020
- 7 Havainnekuva, 29.4.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin 47201 tonttien 2 ja 3 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 27.10.2020 päivätyn piirustuksen nro 12421 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Asunto Oy Ounasvaarantie 2:n ja Asunto Oy Pallaksentie 1:n tontteja 47201/2 ja 47201/3, katualueita sekä Mellunmäentien eteläpuolella sijaitsevaa viheraluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa merkittävästi lisää uutta asuntokerrosalaa Mellunmäen keskustaan metroaseman viereen sekä suunnitellun pikaraitotielinjauksen (Raide-Jokeri II) varrelle. Kaavaratkaisu on tehty, koska kaupungin tavoitteena on lisätä täydennysrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja kaavamutosta hakeneilla asunto-osakeyhtiöillä kehittää omistamiensa tonttien maankäyttöä purkavan uudisrakentamisen keinoin.

Alueelle suunnitellaan uudisrakentamista siten, että nykyiset asuinrakennukset puretaan ja korvataan uudella tehokkaammalla rakentamisella. Pääasiallinen käyttötarkoitus on edelleen asuminen. Mellunmäentiellä varaudutaan pikaraitiotieyhteyteen (Raide-Jokeri II).

Kaavaratkaisun tavoitteena on, että erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärelle rakentuu elävä, viihtyisä ja monimuotoinen kaupunkikortteli, joka täydentää Mellunmäen keskustaa.

Uutta asuntokerrosalaa on yhteensä 57 300 k-m², josta 1 400 k-m² on maantasokerrokseen sijoitettavaa liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaa ja 7 800 k-m² pysäköintitilaa. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on noin $e=3,1$. Asukasmäärän lisäys on noin 1 750 henkeä. Asuntojen huoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina eli asuntoina, joissa on vähintään kolme asuinhuonetta ja keittiö tai keittotila. Korkeintaan 30 % asuntojen kokonaismäärästä voi olla yksiöitä ja niiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 28 m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6521), jonka mukaan Mellunmäentielle tehdään riittävä tilavaraus bussilinjan 560 muuttamiseksi raitiotieksi. Mellunmäentien jalkakäytävät/pyörätiet muutetaan erotelluiksi. Korttelin pohjoisreunalle tehdään tilavaraus jalkakäytävälle.

Kaavaratkaisun toteuttamisella kaava-alueen nykyinen avokorttelirakennus muuttuu kantakaupunkimaisen tiiviiksi korttelirakenteeksi. Myös korttelin asukasmäärä kasvaa merkittävästi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty pääosin asuntovaltaiseksi alueeksi A2 (korttelitehokkuus pääosin 1,0 - 2,0, mutta perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin), ja osin lähi-keskusta C3 -alueeksi. Mellunmäentielle on osoitettu pikaraitotieyh-



teys, joka voidaan toteuttaa myös bussiratkaisuna. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 (nro 12704) mukaan alueella ei ole maanlaisia tilavarauksia. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä.

Asunto-osakeyhtiöt ovat hakeneet kaavamutosta vuonna 2014. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti aiemman asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi sen selvittämiseksi, olisiko hanke taloudellisesti toteuttamiskelpoinen jonkin verran pienemmällä rakennusoikeudella sekä uuden pysäköintiohjeen huomioimiseksi (15.12.2015 § 406).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee välittömästi Mellunmäen metroaseman vieressä. Alue on rakennettu ja siihen sisältyvät kahdesta tontista muodostuva korttelialue, Mellunmäentien, Pallaksentien ja Ounasvaarantien katualueita sekä Mellunmäentien eteläpuolella sijaitseva kapea viheralue. Korttelissa sijaitsee seitsemän III - IV-kerroksista 1960-luvulla valmistunutta asuinrakennusta. Korttelialue on ilmeeltään vehreä. Pallaksentien ja Ounasvaarantien varrelle sijoittuvat laajat pysäköintialueet. Ympäristön muut asuinkerrostalot ovat korkeudeltaan pääosin neljästä kuuteen kerrosta ja yksi rakennus on kymmenkerroksinen. Mellunmäentien eteläpuolella sijaitsee pientaloalue. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat päivittäistavarakauppa, alakoulu ja päiväkotit.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1968 sekä vähäiseltä osin asemakaava vuodelta 1986. Kaavojen mukaan kaava-alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä katu- ja puistoaluetta. Korttelialueen enimmäiskerroskoruus on III ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11 400 k-m², mikä on pääosin käytetty.

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet. Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia 04/2020 kustannustasossa ja ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- 1. vaiheen liikennesuunnitelman toteuttamisesta arviolta noin 0,8 milj. euroa



- Lisäksi kaukolämpöverkon lisärakentamisesta aiheutuu kustannuksia noin 0,1 milj. euroa. Kustannukset kohdistuvat verkon haltijalle.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Tontteja koskevat maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimukset on kaupungin osalta hyväksytty tonttipäällikön päätöksellä 23.11.2021 § 68 ja 70 ja ne on allekirjoitettu 10.1.2022.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri palveluiden lisäksi seuraavien tahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta:

- Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui Raide-Jokeri 2 pikaraitiotiehen varautumiseen ja siihen liittyviin liittymäjärjestelmiin sekä liityntäpysäköintiin.
- Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui suunniteltuun täydennysrakentamisen tapaan suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteseen ja olemassa olevan rakennuskannan dokumentoimiseen ennen purkutöitä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että:



- Kaavaratkaisussa on huomioitu tilavaraus pikaraitiotielle soveltuvalle risteysratkaisulle. Mellunmäentien ja Pallaksentien risteys on mahdollista rakentaa myös liikennevaloilla ohjattuna.
- Kaavaratkaisussa edellytetään korttelin rakennushistoriallista dokumentointia ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat

- alueen yleiseen kehitykseen ja Mellunmäen keskukseen
- rakentamisen tapaan ja laatuun
- kaavaratkaisun vaikutuksiin ympäristöön ja naapurustoon
- liiketiloihin
- purkamiseen
- liikenteeseen ja pysäköintiin
- maaperään
- tulevaan asukasrakenteeseen
- kaavaprosessiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman tekstisisältöihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

- Kaavaratkaisussa rakentamista on porrastettu siten, että korkeimmat rakennukset sijoittuvat pääosin korttelin eteläreunalle Mellunmäentien puolelle ja matalammat korttelin pohjoisreunalle Ounasvaarantien puolelle.
- Viitesuunnitelmasta on laadittu varjostustutkielma.
- Kaavaratkaisussa on annettu rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä ja edellytetään Helsingin viherkertoimen käyttöä.
- Kaavaratkaisussa edellytetään liiketilojen sijoittamista katutasoon Pallaksentiellä ja Mellunmäentiellä
- Osana hanketta tutkitaan kiertotalousratkaisuja ja edellytetään purkukartoituksen laatimista.
- Kaavaratkaisussa edellytetään perheasuntojen toteuttamista ja yksöiden enimmäismäärää on rajoitettu sekä annettu määräys koskien yksöiden keskipinta-alaa.



14.02.2022

Asia/6

- Kaavaselostukseen on korjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman virheellinen ilmaus korttelin tonttien omistajista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.5.-23.6.2020, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat

- täydennysrakentamisen määrään ja korkeuteen
- lähiympäristön merkitykseen ja pihatiloihin
- pysäköintiin ja metroasemaan
- purkamisen ja rakentamisen haittoihin
- asukasrakenteeseen
- hiilijalanjälkilaskelmiin
- kaavaprosessin lainmukaisuuteen

Viranomaisten lausunnot

Lausunnot saatiin HSY:ltä ja kaupunginmuseolta. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat yleisiin vesihuoltolinjoihin ja täydennysrakentamisen määrään.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy ja HSL.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.



Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Saapunut kirje

Yksi Asunto Oy Ounasvaarantie 2:n osakkaista on lähettänyt 9.11.2021 kaupungille kirjeen, jossa on seikkaperäisesti selostettu hankkeen historiaa mm. Asunto Oy Ounasvaarantie 2:n päätöksenteon kannalta. Kirjoittaja on yksi purkavaa saneeraushanketta alusta saakka vastustanut osakas, joka kuului niiden osakkaiden ryhmään, jotka olisivat halunneet toteuttaa yhtiössä putkiremontin sen sijaan, että taloyhtiön kaikki rakennukset puretaan. Hän pyytää kirjeessään kaupunkia viran puolesta tutkimaan tarkoin kaavahankkeen ja yhtiön päätöksenteon laillisuuden ennen kaavan esittelemistä kaupunginhallitukselle ja valtuustolle. Kirje on esityksen oheismateriaalina. Kirje liitteineen on aiemmin toimitettu myös kaupunkiympäristölautakunnan jäsenille sähköpostitse 26.5.2020.

Kaupunginhallitus toteaa, että hanke on ollut vireillä vuodesta 2014. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti ensimmäisen kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi yllä aiemmin mainituilla perusteilla. Päätösesityksen perusteluissa todettiin, että "Nykyisen asuntoyhtiölainsäädännön mukaan yhtiöltä edellytetään yksimielistä päätöstä hankkeesta, jotta kaavamuuotos voi edetä kaupunginvaltuuston käsittelyyn." Asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009) muutettiin osakkaiden yksimielisyysvaatimuksen osalta lievempään suuntaan vuonna 2019 (183/2019), minkä jälkeen kyseisen kaavahankkeen suunnittelu käynnistyi kaupungilla uudelleen. Asunto-osakeyhtiön purkava saneeraus on nykyisen lainsäädännön nojalla mahdollista toteuttaa, jos sen taakse saadaan yhtiökokouksessa 4/5 osakkeista. Laki sisältää muutoinkin erittäin tarkat edellytykset sille, miten päätöksenteko yhtiössä tulee tehdä, minkä lisäksi yhtiökokouksen päätös on ilmoitettava viipymättä rekisteröitäväksi. Pallaksentie 1 ja Ounasvaarantie 2 yhtiöissä on asemakaavan muutosta koskien lopulta päädytty siihen, että molempien yhtiöiden kaikki osakkeenomistajat ovat allekirjoittaneet hankkeeseen tässä vaiheessa liittyvät sopimusasiakirjat.

Uudistetun asunto-osakeyhtiölain hallituksen esityksen (210/2018) perusteluiden mukaan yhtiön päätös purkavasta uusrakentamisesta voidaan tehdä ennen tai jälkeen sen toteuttavuuden kannalta olennaista lainvoimaista kaavamuutosta. Yksityisoikeudellisen päätöksenteon ja



14.02.2022

maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavahankkeen erillisyyttä ilmaisee myös korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO 2009:63, jonka selostus kuuluu seuraavasti: "Asiassa on kysymys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaavassa nykyisen ostoskeskuksen paikalle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue. Valtuuston päätöksellä ei kuitenkaan välittömästi ole ratkaistu kysymystä ostoskeskuksen purkamisesta, vaikka kaavaratkaisu sen mahdollistaakin. Kaavapäätöksellä ei ole otettu kantaa maanomistajan ja vuokramiehen välisiin yksityisoikeudellisiin suhteisiin, vaan niiden osalta sovelletaan asianomaista lainsäädäntöä ja vuokrasopimusta."

Em. oikeustapauksen valossa yhtiöiden sisäinen päätöksentekovalmius ei näyttäisi yksinään olevan esteenä kaavan hyväksymiselle, mutta asialla on kuitenkin ollut tosiasiallista merkitystä hankkeen etenemismahdollisuuksille ja kyseinen seikka on sen vuoksi ollut tarkoituksenmukaista saattaa lautakunnan tietoon.

Edellä olevaan viitaten kaupunginhallitus katsoo, ettei kirjeessä ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella asemakaavan etenemiselle päätöksentekoon olisi kaavoitusmenettelyyn liittyviä laillisia esteitä. Kaupungilla ei myöskään ole toimivaltaa tutkia hakijayhtiöiden sisäisen päätöksenteon oikeellisuutta hankkeen eri vaiheissa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12421 kartta, päivätty 27.10.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12421 selostus, päivätty 27.10.2020, päivitetty 3.11.2020 ja 1.2.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 25.5.2020, täydennetty 27.10.2020, korjattu 8.9.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma nro 6521/27.10.2020
- 6 Mellunpuisto korttelisuunnitelma, A-insinöörit Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy / Arkkitehtipalvelu Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 29.4.2020
- 7 Havainnekuva, 29.4.2020



14.02.2022

Asia/6

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Kirje kaupungille 9.11.2021 ilman liitteitä
- 6 Kaupunkisuunnittelulautakunnan ptk 15.12.2015_Ounasvaarantie 2
Pallaksentie 1
- 7 Asunto Oy Ounasvaarantie 2n asemakaavan muutoshakemus
- 8 Asunto Oy Helsingin Pallaksentie 1n asemakaavan muutoshakemus
- 9 Maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus As. Oy Ounasvaarantie 2
(12241) allekirj
- 10 Maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus As. Oy Pallaksentie 1
(12241) allekirj

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamuutoksen hakijat

Kirjeen lähettäjä

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginmuseo



14.02.2022

Asia/6

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.11.2020 § 643

HEL 2014-004718 T 10 03 03

Hankennumero 1483_5, 1483_8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12421 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin 47201 tontteja 2 ja 3 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana 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 hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Asunto Oy Ounasvaarantie 2: 2 000 euroa
 - Asunto Oy Pallaksentie 1: 2 000 euroa.

Käsittely

03.11.2020 Ehdotuksen mukaan



14.02.2022

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Anri Linden. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

27.10.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333

leena.holmila(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 31026323

milja.halmkrona(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 04.05.2020 § 28

HEL 2014-004718 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12421 pohjakartan kaupunginosassa 47 Mellunkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12421

Kaupunginosa: 47 Mellunkylä

Kartoituksen työnnumero: 14/2015

Pohjakartta valmistunut: 27.3.2020 Uusinta (ensi tilaus 2015)

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 -



14.02.2022

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2015 § 406

HEL 2014-004718 T 10 03 03

Ksv 1483_5, Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1, karttaruutu 667788-99

Päätös

Lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi sen selvittämiseksi, olisiko hanke taloudellisesti toteuttamiskelpoinen jonkin verran pienemmällä rakennusoikeudella sekä uuden pysäköintiohjeen huomioimiseksi.

Käsittely

15.12.2015 Palautettiin

Palautusehdotus:

Osmo Soininvaara: Lautakunta palauttaa esityksen sen selvittämiseksi, olisiko hanke taloudellisesti toteuttamiskelpoinen jonkin verran pienemmällä rakennusoikeudella sekä uuden pysäköintiohjeen huomioimiseksi.

Kannattaja: Risto Rautava

Palautusehdotus:

Pekka Buttler: Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että:

- rakennustehokkuus korttelin alueella rajoitetaan maksimissaan $e=1,8$ aan
- korttelissa maksimikerrosluku on 6 (pistemäisesti 8) korttelin pohjois- ja länsilaidoilla, sekä 8 (pistemäisesti 10) korttelin etelä- ja itälaidoilla.
- korttelin sisäpiha jätetään jakamattomaksi, yhtenäiseksi tilaksi
- korttelin kaikilla laidoilla jätetään vähintään 2,0 metrin tila jalkakäytävälle julkisivun ja ajoradan väliin.
- kortteliin sovelletaan uuden laskentanormin mukaista autopaikanormia 1pp/140 k-m².

Jäsen Buttlerin palautusehdotus raukesi kannattamattomana.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



14.02.2022

Asia/6

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lautakunta palauttaa esityksen sen selvittämiseksi, olisiko hanke taloudellisesti toteuttamiskelpoinen jonkin verran pienemmällä rakennusoikeudella sekä uuden pysäköintiohjeen huomioimiseksi.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 9

Hennariikka Andersson, Pekka Buttler, Nuutti Hyttinen, Jape Lovén, Jaakko Meretniemi, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritettuna äänestyksessä jäsen Soininvaaran palautusehdotus voitti esittelijän ehdotuksen äänin 9 – 0.

08.12.2015 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315

kaisa.karilas(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 10.4.2015

HEL 2014-004718 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1196-00/15 Asunto Oy Helsingin Pallaksentie 1, asemakaavan muutoshakemus Mellunkylän korttelin 47201 tontilla 2, 10.4.2015 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Asunto Oy Ounasvaarantie 2:n ja Asunto Oy Pallaksentie 1:n tontteja, osoitteessa Mellunmäentie 2 ja 4, Ounasvaarantie 2 ja 4 ja Pallaksentie 1.



14.02.2022

Asia/6

Alue sijaitsee Mellunmäen metroaseman vieressä. Metroaseman lähiympäristön lisärakentaminen on toteutussuunnitteluvaiheessa.

Alueen nykyiset kolmekerroksiset rakennukset ovat valmistuneet 1960-luvulla. Ympäristön muut asuinrakennukset ovat pääosin 3-10 -kerroksisia kerrostaloja. Mellunmäentien eteläpuolella on pientaloalue.

Alueelle on suunnitteilla uudisrakentamista siten, että nykyiset rakennukset puretaan ja korvataan uudella tehokkaammalla rakentamisella. Alueen rakennusoikeus noin viisinkertaistuu nykyisestä ja avoin kortteli-rakenne muuttuu kantakaupunkimaiseksi umpikortteliksi. Pääasiallinen käyttötarkoitus tulee edelleen olemaan asuminen.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Rakennusviraston yhteyshenkilöt kaavayhteistyössä ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

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

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.4.2015

HEL 2014-004718 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon kannanottoa Mellunmäessä sijaitsevan Asunto Oy Ounasvaarantie 2:n ja Asunto Oy Pallaksentie 1:n tontteja eli korttelia 47201 koskevasta asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Mellunmäen metroaseman naapurissa, aseman kaakkoispuolen korttelissa. Kyseisessä korttelissa sijaitsee kaksi asunto-osakeyhtiötä, yhteensä seitsemän kolmikerroksista, osin maanpäällisillä kellarikerroksilla varustettua lamellitaloa. Kyseisen kokonaisuuden on suunnittelut arkkitehti Lauri Silvennoinen vuosina 1967-1968. Nämä tasakattoiset, täyselementtirakenteiset asuinrakennukset olivat alun perin julkisivuiltaan pääosin kalkkikivirouhepintaista, osin maalattua betonia. Lamellitalot on sijoitettu Ounasvaarantien ja Mellunmäentien suuntaisesti, irti katulinjoista niin, että huoneistot aukeavat



pääosin pihaille koilliseen ja lounaaseen. Kortteli on ilmeeltään hyvin vihreä, sillä pihojen puut ovat kookkaista ja korttelia reunustaa joka puolelta viherkaistale, jonka istutusten taakse rakennukset osittain jäävät.

Arkkitehti Lauri Silvennoinen (1921-1969) tunnetaan ennen kaikkea Pihlajamäen lounaisosan asuinrakennusten suunnittelijana ja betonielementtirakentamisen kehittäjänä. Jo opiskeluaikanaan Silvennoinen tutustui erilaisiin uusiin rakentamismenetelmiin. 1960-luvulla hän sovelsi elementtitekniikkaa uusissa asuinkerrostaloissa ja betonirakennuksissa. Suomen Arkkitehtuurimuseon arkkitehtiesittelyn mukaan hän tuli tunnetuksi innovatiivisena arkkitehtinä, joka näki elementtirakentamisen taiteena.

Suunnittelualueen molemmissa yhtiöissä on tehty 2000-luvun kuluessa mittavia korjauksia. Rakennusten julkisivut on lisälämmöneristetty ja rapattu ulkoapäin. Ikkunat on uusittu, samoin vesikatot ja toisessa yhtiössä tasakatot on muutettu muodoltaan pulpettikatoiksi. Rakennusten hahmo on periaatteessa säilynyt, mutta julkisivujen elementtirakenteseen perustuvat ominaispiirteet ja materiaalien alkuperäisyys ovat muutosten myötä kadonneet.

Nyt esillä olevassa asemakaavan muutoksessa tavoitteeksi on asetettu suunnittelualueen koko nykyisen rakennuskannan purkaminen ja korvaaminen uudella, huomattavasti tehokkaammalla rakentamisella. Rakennusoikeus on tarkoitus noin viisinkertaistaa ja nykyinen avoin korttelirakenne muuttaa umpikortteliksi. Näillä toimenpiteillä tavoitellaan Mellunmäen keskustaa täydentämään monimuotoista ja elävää kaupunkikorttelia. Korttelin muutoksesta on teetetty Arkkitehdit NRT:n laatima ja 23.10.2014 päiväämä hankesuunnitelmavaiheen luonnossuunnitelma. Olemassa olevan rakennuskannan säilyttämisvaihtoehtoa ei ole esillä, vaan erilaisten tutkielmien kautta on päädytty esittämään kahden pihan ympärille kiertyvien 3-16-kerroksisten lamelli- ja pistetalojen muodostamaa umpikortteliratkaisua, jossa talot on sijoitettu katulinjoihin kiinni.

Mellunmäki kuuluu Mellunkylän kaupunginosaan, joka on yksi Helsingin pitäjän vanhoista kylistä. Alueella oli vähäistä omakotiasutusta jo ennen toista maailmansotaa ja rakentaminen kiihtyi sodan jälkeen rintamiesten asutuksen myötä. 1960-luvun alkuun asti Mellunkylässä oli vain pientaloasutusta, mutta 1960-luvun kuluessa alkoi Kontulan ja Mellunmäen kerrostaloalueiden rakentaminen. Mellunmäen pohjoisosan käsittävän alueen ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1968 ja pitkälti sen mukaisesti on rakennettu myös nyt esillä oleva suunnittelualue. Kyseisessä asemakaavassa suurin osa kortteleista varattiin kerrostalorakentamiselle, jonka kerroslukumäärä vaihteli kolmesta seitsemään. Kaava perustuu avoimeen korttelirakenteeseen, jossa rakennu-



salat on sijoitettu lähinnä väli-ilmansuuntien mukaiseen koordinaatioon. Kortteleiden avoimuutta on korostettu määräyksellä, jonka mukaan korttelin sisällä olevia tontinrajoja ei saa aidata. Vehreyttä alueelle on puolestaan tavoiteltu määräyksellä, jonka mukaan rakentamattomat alueet, joita ei käytetä pysäköimiseen tai ajoteinä, tulee jättää luonnontilaiseksi tai istuttaa. Suunnittelualueen ja Mellunmäen lounaispuolella sijaitseva pientaloalue oli osin rakentunut jo ennen kaavan laatimista.

Suunnittelualueen itäisemmän tontin itäosan poikki on lounais-koillis – suunnassa mennyt Mellunmäentietä Ounasvaarantielle ensimmäisen maailmansodan aikainen tykkitie vielä 1960-luvun lopulla. Tie on kuitenkin tuhoutunut asuinrakennusten ja muiden rakennustöiden takia. Täten kiinteitä muinaisjäännöksiä ei ole suunnittelualueella.

Suunnittelualueeseen kuuluvat asunto-osakeyhtiöt ovat Mellunmäen ensimmäisiä asuinkerrostalokohteita ja siitä näkökulmasta niillä on paikallishistoriallista merkittävyyttä. Huomattavien muutosten myötä ne ovat menettäneet alkuperäiselle arkkitehtuurilleen ominaiset piirteensä, eivätkä siten enää edusta suunnittelijansa Lauri Silvennoisen tuotannossaan tavoittelemaa laadukasta elementtirakentamista. Kokonaisuus edustaa kuitenkin Mellunmäelle tyypillistä asuinkerrostalokorttelia niin kaavalliselta ratkaisultaan kuin mittakaavaltaan. Esillä olevassa asemakaavan muutoksessa lähtökohdaksi ja tavoitteeksi on kuitenkin otettu kantakaupungin uusille asuinalueille tyypillinen tiivis umpikortteliratkaisu ja korkeat, jopa kuusitoista kerrosta korkeat rakennusmassat. Uuden kaavan mukainen kortteli tulisi eroamaan huomattavasti ympäröivistä kerrostalokortteleista ja muuttamaan olennaisesti myös Mellunmäentien katutilaa juuri pientaloalueen kohdalla.

Mellunmäen metroaseman tutumassa sijaitsevien alueiden täydennysrakentaminen ja tiivistäminen on ymmärrettävää. Kaupunginmuseo esittää kuitenkin huolensa tavasta, jolla alueen täydennysrakentamista on lähdetty viemään eteenpäin. Alle kymmenen vuotta sitten täydellisesti peruskorjatun rakennuskannan purkaminen vaikuttaa kestävä kehityksen näkökulmasta hälyttävältä. Kortteliin esitetyn uuden rakennusoikeuden mitoitus on huomattavan suuri ja johtaa mittakaavaltaan ympäristöstään rajusti poikkeavaan kokonaisuuteen. Näin mittavalla rakennusoikeuden lisäämisellä yhdessä korttelissa voi olla huomattavia vaikutuksia myös tuleviin kaavahankkeisiin ja koko ympäristön kehitykseen. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että esikaupunkialueilla ja lähiöissä alueiden täydennysrakentamisessa ei lähdetäisi mitätöimään menneiden vuosikymmenten kaavoituksellisia ratkaisuja ja rakennusperintöä. Kehityksen tulee olla myös kulttuurisesti kestävä ja vastuullista ja alueiden muutoksessa ottaa huomioon kullekin alueelle ominaiset piirteet ja vahvistaa niitä.



14.02.2022

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että esillä olevaa suunnittelualuetta käsitellään täysin uudisrakentamisen näkökulmasta. Hanketta on myös viety asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa jo huomattavan pitkälle. Koska suunnittelualueen muutos tulee olemaan huomattava niin rakennuskannan, kaavoitusperiaatteiden kuin kaupunkikuvankin kannalta, tulee kortteli ja sen nykyiset rakennukset dokumentoida hyvissä ajoin ennen ensimmäisten purkamistöiden alkamista. Kaupunginmuseolla ei näin ollen ole muuta huomautettavaa Mellunmäen Ounasvaarantie 2:n ja Pallaksentie 1:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja totea, ettei sen ole tarpeen olla osallisena asemakaavamuutoksen jatkovaiheissa.

Lisätiedot

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

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 17.3.2015

HEL 2014-004718 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nro 1196-00/15. Alueelle suunnitellaan uudisrakentamista siten että nykyinen avoin korttelirakenne muutetaan kantakaupunkimaiseksi umpikortteliksi. Suunnittelualue sijaitsee Mellunkylässä Ounasvaarantien, Pallaksentien ja Mellunmäentien rajaamilla tonteilla.

Mellunmäentielle toteutetaan tulevaisuudessa poikittainen joukkoliikenteen runkolinja Jokeri 2. HKL:n kantana on, että Jokeri 2, joka tulevaisuudessa liikennöidään pikaraitiovaunuilla, aiheuttaa melu- ja värinähaittoja viereisiin kiinteistöihin. Nämä raitiotien liikennöinnistä aiheutuvat ympäristöhaitat tulee huomioida kiinteistöjen rakennusmääräyksissä.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi