



07.03.2022

Asia/5

§ 177

V 16.3.2022, Mellunkylän Aarteenetsijäntie 2-4 asemakaavan muutos
(nro 12717)

HEL 2020-010779 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) kortteleiden 47307 ja 47308 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 11.1.2022 päivätyn piirustuksen nro 12717 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12717 kartta, päivätty 11.1.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12717 selostus, päivätty 11.1.2022, päivitetty Kylk:n 18.1.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.9.2021, täydennetty 11.1.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7162/11.1.2022)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäris-
töpalvelut -
kuntayhtymä/Vesihuolto
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-



07.03.2022

Asia/5

kus van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelialueita 47307 ja 47308 sekä katu- ja puistoalueita. Korttelialueilla sijaitsee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokra-asuntoja. Suunnittelun lähtökohdaksi on asetettu kiinteistön purkaminen ja uusien, nykyhetken ja tulevaisuuden tarpeisiin paremmin vastaavien asuinrakennusten rakentaminen niiden tilalle. Uudisrakentaminen toteutetaan puurakentamisena.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty siihen, että Aarrepuisto ja uudet asuinrakennukset muodostaisivat viihtyisän kaupunkielämän keitaan erinomaisten joukkoliikenneyhteyksin äärelle.

Purettavien rakennusten kerrosala on 11 300 k-m² ja kaavaratkaisun kerrosala on 18 900 k-m², joten muutoksen myötä kerrosala kasvaa 7 500 k-m²:llä. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,34. Asukasmäärän lisäys on noin 200 henkilöä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7162), jonka mukaan katualueelle Aartenetsijäntielle on mahdollista rakentaa pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset kävely- ja pyörätiet ja varata tila korttelin vieras- ja asiointipysäköinnille sekä varustaa linja-autopysäkit odotustiloilla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyiset betonielementtikerrostalot korvataan uudella tehokkaammalla uudisrakentamisella.

Vähähiilisyys

Kaavaratkaisu edellyttää, että uudet rakennukset toteutetaan pääosin puurakenteisina ja rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuverhottuja. Rakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle vähentää autoriippuvuutta ympäristöohjelman tavoitteiden mukaisesti. Tule-



vaisuudessa joukkoliikenneyhteydet alueella parantuvat entisestään suunniteltujen Vantaan ratikan ja Raide-Jokeri II:n toteuttamisen myötä.

Rakennusten purkaminen ei itsessään tuota mainittavia ilmastopäästöjä. Uudisrakentaminen kuitenkin niitä aina tuottaa. Kaavaratkaisun hiilipäästöjen laskemiseksi on käytetty HAVA-työkalua (Helsingin asema-kaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä), jossa purkaminen huomioidaan.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on pääosin asuntovaltaista aluetta A2 ja osin asuntovaltaista aluetta A3. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 (nro 12704) mukaan alue on esikaupungin pintakalioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategiassa 2021-2025 Mellunkylä on yksi nimetyistä kaupunkiuudistusalueista. Kaavaratkaisu edesauttaa strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa ja Helsingin kehittämistä raideliikenteen verkostokaupunkina, parantaa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä alueella sekä tukee Mellunmäen keskusta-alueen kehittämistä osana kaupunkiuudistusta.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja.

Asemakaavan nro 8600 (hyväksytty 2.11.1984) mukaan korttelialueet ovat asuinkerrostaloaluetta merkinnällä AK. Aarrepuisto on pääosin VP- eli puistoaluetta ja korttelialueen kyljessä on pieni VK- eli leikki-puistoalue. Muut voimassa olevat asemakaavat kaava-alueella koskevat katu- ja puistoalueita. Näiden osalta kaavamerkintöihin ei tule muutoksia.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maat. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille ilman arvonnalisä- veroa kustannuksia seuraavasti:

Kadut	0,4 milj. euroa
Johtosiirrot	0,2 milj. euroa
YHT	0,6 milj. euroa



07.03.2022

Asia/5

Kadut pitävät sisällään liikennealueisiin kohdistuvien muutosten kustannukset.

Johtosiirrot pitää sisällään korttelialueen läpi kulkevan vesihuoltolinjan uudelleenrakentamisen. Kustannus täsmentyy, kun linjan tarkempi linjaus suunnitellaan. Kustannusjako neuvotellaan linjan haltijan kanssa.

Uuden kaavoitettavan kerrosalan rakennusoikeuden arvo on noin 10 milj. euroa.

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 tahojen lisäksi seuraavien tahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunginkanslia / Esikaupunkialueiden aluerakentamisprojekti
- Helsingin kaupungin vuokra-asunnot (HEKA)
- kaupunginmuseo, kulttuuri ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kolme viranomaiskannanottoa. HSY:n kannanotossa todettiin, että alueella sijaitsevat vesihuoltolinjat tulee huomioida alueen suunnittelussa. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudet vesihuoltolinjat on suunniteltu osana kaavaratkaisua.

Kaupunginmuseon kannanotossa todettiin, että ”suunnittelualueelle ja sen lähiympäristölle on ominaista 1980- ja 1990-luvun asuinkerrostalorakentaminen, jossa puoliavoimeen korttelirakenteeseen sijoitettujen rakennusten mittakaava ja korkeus on säilytetty maltillisena. Myös suunnittelualan tonttien liittyminen vehreään suunnittelualan identiteettiä luova tekijä. Näiden alueen ominaisuuksien ja vahvuuksien säilyttäminen onnistuu parhaiten olemassa olevaa rakennuskantaa säilyttäen ja korjaten, mitä myös kestävä kehitys näkökulmasta tulee edelleen selvittää. Myös tonttien maltillinen täydennysrakentaminen lienee mahdollista olemassa olevia asuinrakennuksia säilyttäen. Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että Mellunmäen ja Vesalan suunnitteluperiaatteissa esiin nostettuja alueiden ominaisuuksia ja vahvuuksia otetaan huomioon näitä alueita kehitettäessä. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tarkastellen myös Aarteenet-



07.03.2022

Asia/5

sijäntie 2-4 asemakaavan muutoksen tulee siten mahdollistaa myös olemassa olevan rakennuskannan korjaamista ja säilyttämistä mahdollisen lisärakentamisen rinnalla. Alueen eri rakennusvaiheista kertovalla ja ihmisen mittakaavaa ja vehreyttä kunnioittavalla rakentamisella luodaan kerroksista, inhimillistä elinympäristöä.”

Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakentamisessa on säilytetty puoliavoin korttelirakenne. Uudisrakennusten sijoittuminen suurin piirtein samoille sijoille kuin purettavat rakennukset mahdollistaa jossain määrin olevan puuston säilyttämistä tonteilla. Uudisrakentamisen Aarrepuiston puoleisten rakennusalojen jäsentelyllä on pyritty turvaamaan asuinkorttelin nykyisen kaltaisen avautuminen Aarrepuistoon, sekä kerroksellinen mittakaava. Alueen ominaispiirteitä pyritään vaalimaan yleiskaavan tehokkuuden puitteissa. Nykyistä tehokkaampi rakentaminen muuttaa kuitenkin myös asuinalueen luonnetta.

HSL:n kannanotossa todettiin, että sen näkökulmasta täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle Mellunmäen metroaseman läheisyyteen on kannatettavaa.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tuli yksi kirjallinen mielipide, jonka mukaan rakentamisessa on huomioitava lasitusten turvallisuus linnuille, ja rakennusten kolopesijälintujen pesäpaikkojen sekä elinympäristöjen säilyminen riittävässä määrin. Mikäli purettavissa rakennuksissa on pesintäyhdyksuntia, väliaikaisia pesäpaikkoja on hyvä tarjota myös esimerkiksi parakkien yhteydessä tai työmaa-aidoissa. Pesinnät tulee huomioida myös purkuajankohdassa.

Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että mielipide on kirjattu kaavaselostukseen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.9.–12.10.2021, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutuksiin sekä purkujätteen käsittelyyn. Tämän lisäksi muistutuksessa käytiin läpi perusteita sille, että ”purkavan uudisrakentamisen sijaan Aartenetsijäntie 2-4 rakennukset tulisi peruskorjata, varustaa hissein ja mahdollisesti korottaa puurakenteisin kerroksin.” Muistuttaja korostaa hiilipäästöjen osalta pyrkimyksiä vähentää niitä kii-



07.03.2022

Asia/5

reellisesti, kun taas kaupungin puolelta uudisrakentamista perustellaan mm. myönteisellä vaikutuksella päästöihin pitkällä aikavälillä ja yleiskaavan tavoitteilla tiivistää kaupunkirakennetta ja lisätä asuntotuotantoa.

Kaavaehdotuksesta antoivat lausunnon HSY, kaupunginmuseo ja kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Kaupunginmuseo toteaa kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavaa mm:

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo viittasi Mellunmäen ja Vesalan suunnitteluperiaatteiden luonnokseen, jossa esiin nostettujen alueiden ominaisuuksien ja vahvuuksien kaupunginmuseo näki lähtökohtaisesti tukevan monelta osin kulttuuriympäristön vaalimista ja olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistä. Näitä ominaisuuksia ovat esim. hengittävä kaupunkirakenne, nähtävissä oleva kerrostunut kaupunkirakenne, rakentamisen eri aikakaudet ja mittakaava, turvallinen ja viihtyisä kävelyn ja pyöräilyn ympäristö sekä hyvät yhteydet ympäröiville virkistysalueille.

Museo katsoi myös, että suunnittelualueen 1980-luvun rakennuskannan inhimillinen mittakaava ja rakennuksia reunustava, vuosikymmenien kuluessa kasvaneen kasvillisuuden luoma vihreä ympäristö tulisivat asemakaavan muutoksen johdosta muuttamaan olennaisesti rakennetummaksi ja tiiviimmäksi. Tämä pelkästään purkamiseen ja mitataan uudisrakentamiseen perustava muutos ei museon kannan mukaan ollut kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tavoitteena.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala pitää lausunnossaan tärkeänä ja välttämättömänä, että kaupunkiudistuksen tavoitteiden mukaisesti alueen asuntomuotojakaumaa kehitetään monipuolisemmaksi ja lisätään muita kuin kaupungin vuokra-asuntoja.

HSY esittää lausuntonaan, että kaava-alueen jatkosuunnittelussa tulee selvittää jätevesiviemäriille tarkoituksenmukaisin reitti.

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta tehdystä muistutuksesta ja saaduista lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



07.03.2022

Asia/5

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Esittäessään kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen hyväksymistä lautakunta hyväksyi yksimielisesti seuraavan toteutukseen liittyvän lausuman:

Rakennusaikaisten töiden yhteydessä pyritään välttämään pysyviä muutoksia Aarreluistoon, kuten puiden kaatoja. On myös huomioitava, että rakennushanke on aina velvollinen korjaamaan hankkeen aiheuttamat muutokset puistoalueella vähintään entiseen tasoon. Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen, kaupunginhallitus tulee täytäntöönpanopäätöksessä ottamaan huomioon em. jatkosuunnitteluohjeen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12717 kartta, päivätty 11.1.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12717 selostus, päivätty 11.1.2022, päivitetty Kylk:n 18.1.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.9.2021, täydennetty 11.1.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7162/11.1.2022)

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Muutoksenhaku

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



07.03.2022

Asia/5

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäris-
töpalvelut -
kuntayhtymä/Vesihuolto
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Tiedoksi

Asemakaavoitus
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 18.01.2022 § 18

HEL 2020-010779 T 10 03 03

Hankennumero 4021_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 11.1.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12717 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) kortteleita 47307 ja 47308, puisto- ja ka-tualueita.



07.03.2022

Asia/5

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteeseen, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. 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.

Rakennusaikaisten töiden yhteydessä pyritään välttämään pysyviä muutoksia Aarrepuistoon, kuten puiden kaatoja. On myös huomioitava, että rakennushanke on aina velvollinen korjaamaan hankkeen aiheuttamat muutokset puistoalueella vähintään entiseen tasoon.

Käsittely

18.01.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Rakennusaikaisten töiden yhteydessä pyritään välttämään pysyviä muutoksia Aarrepuistoon, kuten puiden kaatoja. On myös huomioitava, että rakennushanke on aina velvollinen korjaamaan hankkeen aiheuttamat muutokset puistoalueella vähintään entiseen tasoon.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen.

11.01.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Henrik Ahola, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37202
henrik.ahola(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi



07.03.2022

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

milja.halmkrona(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 24.08.2021 § 34

HEL 2020-010779 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12717 pohjakartan kaupunginosassa 47 Mellunkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittaus-
palvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12717
Kaupunginosa: 47 Mellunkylä
Kartoituksen työnumero: 12/2021
Pohjakartta valmistunut: 21.5.2021
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -
palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot
-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi