



10.10.2012

Kaj/9

§ 318

Mellunmäen kortteleiden 47225 ja 47329 ym. alueiden (Mellunmäen keskus) asemakaavan muuttaminen (nro 12026)

HEL 2011-001602 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) kortteleiden nro 47225 ja 47329 sekä katu-, liikenne- ja suojaviheralueiden (muodostuu uusi kortteli 47230) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 16.12.2010 päivätyn ja 21.5.2012 muutetun piirustuksen nro 12026 mukaisena.

Lisäksi kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään kaupunginhallituksen ehdotuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaavan toteuttamisen yhteydessä selvitetään, miten alueella järjestetään asukastilat yhdessä asukkaiden kanssa suunnitellen tänä päivänä toimivan Mellarin toimintojen kehittämiseksi ja jatkamiseksi. (Pekka Saarnio)

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa valtuutettu Pekka Saarnio oli valtuutettu Kati Peltolan kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään kaupunginhallituksen ehdotuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaavan toteuttamisen yhteydessä selvitetään, miten alueella järjestetään asukastilat yhdessä asukkaiden kanssa suunnitellen tänä päivänä toimivan Mellarin toimintojen kehittämiseksi ja jatkamiseksi.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Pekka Saarnion ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Hyväksyessään kaupunginhallituksen ehdotuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaavan toteuttamisen yhteydessä



selvitetään, miten alueella järjestetään asukastilat yhdessä asukkaiden kanssa suunnitellen tänä päivänä toimivan Mellarin toimintojen kehittämiseksi ja jatkamiseksi.

Ei-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 81

Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Lilli Autti, Jorma Bergholm, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Yrjö Hakanen, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Rakel Hiltunen, Mari Holopainen, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Seppo Kanerva, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Heikki Karu, Mari Kiviniemi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Silvia Modig, Elina Moisio, Sole Molander, Seija Muurinen, Sari Näre, Jarmo Nieminen, Outi Ojala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Kati Peltola, Sanna Perkiö, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Hanna-Kaisa Siimes, Anni Sinnemäki, Riitta Snäll, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Tuomo Valokainen, Antti Valpas, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Julia Virkkunen, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri, Henrika Ziliacus-Tikkanen

Poissa: 4

Heli Puura, Esko Riihelä, Juho Romakkaniemi, Nils Torvalds

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Pekka Saarnion ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12026 kartta, päivätty 16.12.2010, muutettu 21.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12026 selostus, päivätty 16.12.2010, muutettu 21.5.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 16.12.2010, täydennetty 21.5.2012



10.10.2012

Kaj/9

5 Päätöshistoria
6 Äänestyslista

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) kortteleiden nro 47225 ja 47329 sekä katu-, liikenne- ja suojaviheralueiden (muodostuu uusi kortteli 47230) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 16.12.2010 päivätyn ja 21.5.2012 muutetun piirustuksen nro 12026 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Mellunmäen metroaseman vieressä, Länsimäentien ja Mellunmäentien risteyksessä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Mellunmäen uuden keskuksen rakentamisen metroradan molemmin puolin. Katutasoon sijoitetaan liike- ja palvelutilaa, jonka päälle sijoitetaan asumista 4–6 kerrokseen yhteensä noin 14 000 k-m². Liityntäliikenteen bussiterminaalin toimintaa tehostetaan ja se siirretään metrosillan ympärille maantasoon. Liityntäliikenteen autopaikkojen järjestelyjä muutetaan. Alueen kokonaiskerrosala on 26 100 m².

Esittelijä

Lähtökohdat

Aiempia päätöksiä



Kaupunginhallitus päätti 25.1.2010 tekemällään ja 14.11.2011 muuttamallaan päätöksellä varata Mellunmäen keskuksen alueelta rakennusoikeutta Kesko Oyj:lle ja YIT Rakennus Oy:lle, asuntotuotantotoimikunnalle ja HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.6.2009 alueen asemakaavan suunnitteluperiaatteet ja alustavan maankäyttösuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä tiedoksi 11.11.2004 itäisen Helsingin päivittäistavarakauppaa koskevan tutkimuksen ja hyväksyä osaltaan tavoitteet ja jatkosuunnittelun haasteet.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa Mellunmäen keskusta ympäröivät alueet on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Yleiskaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistykseen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueella tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Toiminnallisesti Mellunmäen keskus on esikaupunkialueiden lähipalvelukeskus, jota yleiskaavan tarkkuusasteen takia ei yleiskaavaselostuksen mukaan esitetä yleiskaavakartalla. Kaavaehdotus on yleiskaavan periaatteiden mukainen.

Voimassa olevien asemakaavojen mukaan alueella on liikerakennusten korttelialuetta (KLP), asuntolatyypististen kerrostalojen korttelialuetta (AKS), toimistorakennusten korttelialuetta (KT), jolle saa sijoittaa kirjaston ja sosiaalitoimen tiloja, suojaviheraluetta (EV) sekä Länsimäentien, Mellunmäentien, Mellunmäenraition, Pallaksentien, Laakavuorenpolun, Jänkäpolun ja Aartenetsijänsillan katualuetta. Rakennusoikeutta asemakaavoissa on yhteensä 9 700 k-m².

Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueen.

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on Mellunmäen metroaseman lähiympäristöä Mellunmäentien ja Länsimäentien risteyksen tuntumassa. Alueen läpi kulkee metrosilta, joka on hallitseva elementti kaupunkikuvassa. Suunnittelualueen itäreunassa sijaitsevat 2 500 k-m²:n suuruinen K-kauppa, Mellunmäen metroaseman läntinen sisäänkäynti sekä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kerrostalo. Suuri osa suunnittelualueesta on ajoneuvoliikenteen käytössä olevaa asfaltoitua aluetta, johon kuuluu myös rakentamaton



toimistorakennusten tontti. Mellunmäenraiton katualueella sijaitsee kylmä huoltoasema, grillikioski ja taksiasema. Kasvillisuus alueella on niukkaa. Länsimäentien varressa on suojaviheralue.

Metroaseman lähiympäristö on kerrostalovaltaista aluetta, joka on rakentunut pääosin 1980- ja 1990-lukujen aikana. Metroaseman pohjoispuolella sijaitsee korttelitalo, jossa on Laakavuoren ala-aste ja päiväkotiki sekä nuorisolle suunnattu Laakavuoren kumppanuustalo.

Alueella on olemassa oleva yhdyskuntatekniikan verkosto. Asemakaavan toteuttaminen vaatii 110 kV:n ilmajohdon ja teknisen huollon verkoston johtosiirtoja.

Alue on kitkamaa-alueita, savi- ja turvealuetta ja savien lievealuetta. Savikerroksen arvioitu paksuus savialueilla on 2–9 metriä.

Metroliikenne sekä läheisten katujen ajoneuvoliikenne aiheuttavat suunnittelualueelle ilmaääninä leviävää melua. Lisäksi metroliikenne ja raskas linja-autoliikenne aiheuttavat maaperään värähtelyä.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on metroaseman ympäristön täydennysrakentaminen ja kaupunginosan keskuksen kehittäminen kaupallisia, julkisia ja liikenteellisiä palveluja lisäämällä ja monipuolistamalla sekä sijoittamalla uusia asuntoja alueelle.

Metroaseman läheisyyteen rakentuva keskus suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi metrosillan molemmille puolille. Metroradan eteläpuolella olevaa K-kauppaa laajennetaan. Asemakaava mahdollistaa kaupan viereen rakennettavaksi kirjaston ja/tai pienliiketiloihin. Metroaseman eteläpuolelle luodaan kaupunkimainen aukio, jonka reunalle osa pienliikkeistä sijoittuu. Aukiolta on liiketiloihin läpi jalankulun sisäyhteys Mellunmäentielle. Metroradan pohjoispuolelle katutasoon sijoittuu S-Market-päivittäistavarakauppa.

Asuntoja sijoitetaan palvelutilojen päälle pääosin 4–6 kerrokseen. Liityntäliikenteen bussiterminaali sijoitetaan metrosillan ympärille maantasoon. Pysäköintipaikat sijoitetaan etelä- ja pohjoiskortteleiden kellarikerroksiin sekä eteläkorttelin K-kaupan ja sen laajennuksen kattotasolle. Länsimäentien varressa olevaa voimajohtolinjaa siirretään länteen päin, jotta radan pohjoispuolen tonttia voidaan suurentaa.

Liikennejärjestelyjä tehdään Mellunmäentien ja Länsimäentien välillä. Linja-autoille, jotka eivät kulje uuden terminaalien kautta, rakennetaan pysäkit Mellunmäentien välillä. Suunnittelussa on otettu huomioon Helsingin sisäisen linjan 78 ja tulevan Jokeri 2 -linjan pysäkkitarpeet.



Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL) ja asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialue (ALY)

Pohjoiselle AL-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta asumiseen 8 250 k-m² ja liikerakentamiseen 3 100 k-m². Tälle korttelialueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Asuinkerrosalasta saa käyttää 830 k-m² erityisasumiseen.

Eteläiselle ALY-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta asumiseen 5 800 k-m², liikerakentamiseen 1 300 k-m² ja julkisten palvelujen tiloille ja/tai liiketiloille 1 000 k-m².

Asuinrakennukset liike- ja palvelutilojen päällä muodostavat yhdessä keskuksen vahvan arkkitehtonisen ilmeen. Asunnot rakennetaan likimääräisestä tasosta +20.0 ylöspäin kaaren muotoon 4–6 kerrokseen. Asuinkorttelit ovat umpikortteleita, joiden radan puoleiset reunat suljetaan meluesteenä toimivalla rakenteella, joka ulottuu vähintään korkoon +27.30. Rakenteeseen saa integroida talousrakennuksia ja katoksia.

Asuinkortteleiden kansipihat on rakennettava viihtyisiksi korkeatasoisin materiaalein, istutuksin sekä valaistuksen keinoin. Pihakannella olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Pohjoisen AL-korttelin maantasoon sijoitetaan 3 100 k-m²:n laajuinen päivittäistavarakauppa S-Market.

Eteläisen ALY-tontin 47230/3 maantasoon tulee sijoittaa yhteensä 1 000 k-m² kirjasto- ja/tai pienliiketilaa ja lisäksi 200 k-m² pienliiketilaa. Viereiselle tontille 47230/2 sijoitetaan 1 100 k-m² pienliiketilaa maantasoon pääosin Hetanpasaasin varrelle. Hetanpasaasin tulee olla vähintään 4 metriä leveä yleiselle jalankululle varattu lasikatteinen kulkutila Hetanaukiolta Mellunmäentielle. Tilan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Maantason julkisivujen tulee olla pääosin lasia. Tällä kaavamääräyksellä painotetaan erityisesti bussiterminaalin, Hetanaukion, Hetanpasaasin ja Jänkäpolun suuntaan avautuvien julkisivujen liike- ja palvelutilojen kutsuvuutta.

Liikerakennusten korttelialue (KM)

KM-korttelialueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Olemassa olevaa laajuudeltaan 2 500 k-m² K-kauppaa laajennetaan 500 k-m²:n verran. Laajennusosa sijoittuu kaupan läntiselle puolelle muodostaen Hetanpasaasille toisen rakennetun reunan.



Tonttien 47230/2 ja 3 kellariin ajetaan K-kaupan tontin 47230/1 kellarin kautta, johon ajetaan Pallaksentielle. Tämä on kaavassa ilmoitettu rasitteena.

Liikenne ja pysäköinti

Asuntojen pysäköintipaikkamääräystä 1 autopaikka/100 k-m² on lievennetty 1 autopaikka/140 k-m²:iin, koska hyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien vierellä sijaitsevat asunnot ja erityisasuminen tarvitsevat vähemmän autopaikkoja paikalliskeskuksen ytimessä. Pysäköintipaikkamäärä on vastaava kuin Helsingin niemellä saneerauskaavoituksessa noudatettava pysäköintipaikkojen laskenta-ohje.

Muiden tilojen osalta on käytetty kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2007 hyväksymää pysäköintipaikkojen laskentaohjetta.

Autopaikkoja alueella on noin 480. Liityntäpysäköintipaikkoja on 250, mikä on Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan (YTV) liityntäpysäköintistrategian esittämän tavoitteen mukainen.

Uusi liityntäliikenteen bussiterminaali sijaitsee mahdollisimman lähellä metroaseman sisäänkäyntiä metrosillan ympärillä maantasossa. Ajoliittymä bussiterminaaliin järjestetään Länsimäentietä. Terminaali on mitoitettu Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän kanssa yhteistyössä.

Linja-autoille, jotka eivät kulje uuden terminaalin kautta, rakennetaan pysäkit Mellunmäentielle. Suunnittelussa on otettu huomioon Helsingin sisäisen linjan 78 ja tulevan Jokeri 2 -linjan pysäkkitarpeet.

Uudet kiertoliittymät, uuden linja-autoterminalin liittymä ja korkeajännitelinjan siirto vaativat liikennejärjestelyjä Mellunmäentien ja Länsimäentien välillä.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset tulee perustaa savialueella tukipaaluin kantavan kerroksen varaan ja maanalaiset rakenteet vesitiiviinä rakenteina. Kitkamaa-alueella rakennukset perustetaan anturoilla kantavan kerroksen varaan.

Alueella on toiminut polttoaineen jakeluasema, siksi maaperän puhtaus tulee varmistaa ennen rakennusluvan myöntämistä.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöiden minimointi on otettu yhdeksi suunnittelun lähtökohdaksi.



Katu- ja metroliikenteen aiheuttamaa melua ja tärinää on selvitetty erillisissä konsulttitöissä. Tarvittavat ympäristöhäiriöiden hallintaa koskevat vaatimukset on sisällytetty asemakaavaan.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti 9.12.2009 esittää Mellunmäen keskuksen alueen uusien katujen nimiksi Pallaksenpolku, Hetanpolku, Hetanpasaasi ja uuden aukion nimeksi Hetanaukio. Toimikunnan perusteluna on alueella käytetty Lapin tuntureihin liittyvä nimistö.

Asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset

Kaavan toteuttaminen tukee Mellunmäen asemanseudun täydennysrakentamista ja kehittämistä palvelukeskittymäksi. Keskuksen uudet asunnot sijoittuvat hyvien palvelujen äärelle monipuolistaen asuntajakaumaa alueella.

Bussiterminaalien toimintaa tehostetaan ja kevyen liikenteen verkostoa kehitetään. Mellunmäentielle sijoituvia uusia kiertoliittymiä voidaan hyödyntää työmaa-aikana linja-autopysäkkijärjestelyissä. Liityntäpysäköintipaikkoja saadaan sijoitettua alueelle YTV:n liityntäpysäköintistrategian tavoitteen mukaisesti 250 paikkaa.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Asemakaavan muutos luo edellytykset liikenteen ympäristöhäiriöiden osalta terveelliselle elinympäristölle. Naapurikortteleihin muutos vaikuttaa suunnittelualueen siistiytymisenä ja ajoneuvojen pysäköintikentän muuttumisena rakennetuksi ympäristöksi. Uudet rakennukset ovat korkeimmillaan kuusi- ja seitsemänkerroksisia.

Mellunmäen keskuksen palveluiden ensisijainen vaikutusalue ulottuu Mellunmäen ja Vesalan lisäksi Vantaan puolella Länsimäen ja Rajakylän alueille.

Monipuolinen kaupan tarjonta yhdessä muiden julkisten palvelujen kanssa kokoaa keskuksen toiminnot ja tarjoaa asukkaille monipuolisen palvelukeskittymän. Suunnitellut hankkeet tukevat kaupan kokonaispalveluverkon kehittämistä sekä palvelutoimintojen alueellista vahvistumista. Palvelukeskittymä on tarjonnaltaan monipuolinen ja se on saavutettavissa hyvin kevyellä ja joukkoliikenteellä. Hankkeiden sijainti tukee kaupunkirakenteen eheytyä ja asemanseutujen kehittämistavoitteita alueensa palvelukeskittymiksi.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (ilman arvonlisäveroa) seuraavasti: kadut 2 700 000 euroa, sähkö



100000 euroa, kaukolämpö 50 000 euroa ja johtosiirrot (sähkö 850 000 euroa ja vesihuolto 300 000 euroa) eli yhteensä 4 000 000 euroa.

Toteutus

Kaupunginhallitus on varannut eteläisen korttelin 47230 asuin-, liike- ja yleisten alueiden korttelialueen YIT Rakennus Oyj:lle uusien asuin- ja liiketilojen suunnittelua ja toteutusta varten. Korttelialueelle vaihtoehtoisesti liiketilan kanssa osoitetun julkisen palvelutilan toteuttamismahdollisuus varauksensaajan tulee selvittää kaupungin kanssa. Kesko Oyj:lle on varattu saman korttelin liiketontille osoitettu liikerakennusoikeuden lisäys.

Pohjoisen korttelin liikerakennusoikeus on varattu HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle. Korttelin asuinrakennusoikeus on varattu asuntotuotantotoimikunnalle.

Asemakaavan muutos on suunniteltu yhteistyössä YIT:n, Keskon, asuntotuotantotoimiston ja HOK-Elannon kanssa. Alueesta on teetetty kaavamuutoksen pohjaksi viitesuunnitelma.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Kesko Oyj:n ja YIT Rakennus Oy:n tontinvaraushakemuksesta (16.10.2007), joka koskee metroradan eteläpuolen palvelukeskuksen laajentamista.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman 5.11.2008 mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 2.12.2008.

Alustava maankäyttösuunnitelma ja suunnitteluperiaatteet ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kulttuuritila Mellarissa 31.3.–21.4.2009 sekä viraston internetsivuilla. Yleisötilaisuus pidettiin 6.4.2009.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.6.2009 alueen asemakaavan suunnitteluperiaatteet ja alustavan maankäyttösuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päivätty 20.10.2009).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 27.10.–17.11.2009. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 28.10.2009.

Viranomaisyhteistyö

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, sosiaaliviraston, asuntotuotantotoimiston, kaupunginkirjaston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä Helsingin seudun liikenteen kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat bussiterminaalien toimivuuteen ja mitoittamiseen, Jokeri 2 -linjan reittiin ja pysäkkiin keskuksen kohdalla, liityntäliikenteen pysäköintipaikkoihin, kevyen liikenteen reittien sujuvuuteen ja turvallisuuteen alueella, alueen esteettömyyteen, kehitysvammaisten ja senioreiden asumiseen, metron melu- ja värinähaittoihin sekä liikenteen päästö- ja meluhaittoihin ja voimajohdon vaikutuksiin ympäristössä.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa teettämällä katu- ja metroliikenteen aiheuttamasta melusta ja värinästä erilliset konsulttityöt (Insinööritoimisto Akukon Oy, työt 103068-1.2 ja 103069-1). Työt perustuvat paikan päällä tehtyihin mittauksiin sekä kaavoituksen yhteydessä tehdyn viitesuunnitelman mukaiseen mallintamiseen. Selvitysten mukaan on epätodennäköistä, että suunniteltavien asuinrakennusten sisätiloihin kohdistuisi yleisesti käytettyihin suositusarvoihin nähden liiallista värinää tai runkomelua.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapui 4 mielipidekirjettä, joista 1 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 3 asemakaavan muutosluonnosta.

Mielipiteet kohdistuivat asuntojen hallintaperusteisiin, liikennemeluun, voimalinjan sijaintiin liian lähellä asumista, pysäköintipaikkojen riittävyteen, inva-pysäköintipaikkoihin, nykyisten pienryttäjien huomioon ottamiseen tiloja vuokrattaessa, grilliyrityksen toiminnan turvaamiseen, grillirakennuksen sijaintiin ja puron varren maisemointiin puilla Länsimäentien reunalla.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että keskuksen rakentuminen palveluiden, asumisen ja liikenteen kokonaisuutena pystytään toteuttamaan.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.1.–22.2.2011. Ehdotusta vastaan ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa pelastuslautakunta, ympäristölautakunta, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, kaupunginkirjasto, sosiaalivirasto, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, liikennelaitos-liikelaitos, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Vantaan kaupunki/kaupunkisuunnittelu (30.3.2010) on ilmoittanut, ettei se anna lausuntoa.

Lausunnot

Lausunnoissa esitetään mm. pelastautumisjärjestelyihin, maanalaisiin tiloihin, rakentamisen toteuttamiseen, istutuksiin, lumenpoistoon, metron liikennöintiin ja bussiliikenteen järjestämiseen, liityntäpysäköintiin sekä meluun, tärinään ja ilmanlaatuun liittyviä näkemyksiä.

Ympäristölautakunta katsoo, ettei se voi puoltaa kaavaehdotuksen hyväksymistä esitetyssä muodossa liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittojen vuoksi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esittää täydennyksiä mm. parvekkeiden sijoitusta ja ilmanvaihtoa koskeviin määräyksiin, mutta totesi, että täydennettyjen määräysten jälkeenkin kaava-alue soveltuu kortteiden 47329 ja 47230 osalta vain välttävästi asumiseen.

Kaupunginkirjasto toteaa mm. että asemakaavan salliman rakennusoikeuden toteutuessa Mellunmäen keskeiset kirjastopalveluun sopivat tilat tulevat varatuiksi. Näin ollen Mellunmäen kirjaston toteuttaminen tulisi turvata ja varata sitä varten rahoitus Mellunmäen uuden keskuksen toteutumisen yhteydessä. Kaupunginkirjasto pitäisi parhaimpana ratkaisuna tilahankkeen toteutusta kaupungin omana hankkeena, mutta mikäli se ei ole mahdollista, tulisi kirjastotilan toteutus ottaa huomioon keskuksen muiden toimijoiden tontinvarauksista päätettäessä.

HKL-Liikelaitos toteaa mm., että kaavamuuotos koskee myös bussiterminaalia, joka suunnitelman mukaan rakennettaisiin uuteen paikkaan metrosillan alle. Tähän muutokseen HKL ei ole varannut investointimäärärahoja. Uusista järjestelyistä on syytä kuulla myös HSL:n kannanotto.

Yleisten töiden lautakunta toteaa mm., että koska hanke sisältää runsaasti yleisen ja yksityisen toimijan välisiä rajapintoja, tulee nämä



suunnitelmat laatia yhteistyössä ja toteutuksesta laatia kustannusjako- ja rakentamissopimus.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että kaavamääräyksiin on lisätty vaatimus uusien kaarevien asuinrakennusten asuntojen avautumisesta rakennuksen ulkokehälle ja myös pelastustien sijoittamisesta, maanalaista rakentamista koskevia varauksia on tarkistettu, huoltoajomahdollisuus uusien asuinrakennusten kansipihoille on varmistettu, kansipihojen istutusmääräystä on tarkennettu, liityntäpysäköintipaikkojen määrä on tarkistettu, erityisasumista tarkoittavan kaavamääräyksen sijoitus on tarkistettu ja asuntojen parvekkeita ja ilmanvaihtoa koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Lausunnot on tarkemmin referoitu ja niihin on annettu vastineet vuorovaikutusraportissa.

Lausuntovaiheen jälkeen on asuntotuotantotoimiston kanssa yhteistyössä kehitetty korttelin 47329 pysäköintijärjestelyjä.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausuntojen johdosta ehdotusta on muutettu seuraavasti:

- AL- ja ALY- korttelialueita koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty vaatimus uusien kaarevien asuinrakennusten asuntojen avautumisesta rakennuksen ulkokehälle ja myös pelastustien sijoittamisesta.
- Katualueelta on poistettu merkintä ma-1 ja katualueelle ulottuvan ma-2 pysäköintitilaa koskevaan kaavamääräykseen on lisätty teksti "Kansirakenne on mitoitettava kestävä raskasta liikennettä."
- Huoltoajo kortteliin 47329 on mahdollistettu Aarteenetsijätien sillan kautta ja huoltoajoreittiä osoittavan merkinnän sijaintia AL-korttelissa on tarkistettu.
- Kaavamääräyksiin on lisätty määräys "KM-korttelialueen kautta saa järjestää huoltoajon ALY-korttelialueen pihakannelle."
- Kansipihoja koskeva kaavamääräys on tarkennettu muotoon "Kansipihat on rakennettava viihtyisiksi korkeatasoisin materiaalein, puu- ja pensasistutuksin sekä valaistuksen keinoin. Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino."



- Liityntäpysäköintipaikkojen määrä on tarkistettu lukuun 200 ja määräys on muutettu muotoon "liityntäpysäköintipaikkoja saa sijoittaa".
- Sosiaaliviraston erityisasumishanketta tarkoittava lause "Asuinkerrosalasta saa käyttää 830 k-m² asuinkerrosalaa erityisasumiseen." on siirretty korttelialueita koskeviin sanallisiin määräyksiin kohdennettuna AL-korttelialueen 47329 tontille 2.

Asuntojen parvekkeita ja ilmanvaihtoa koskevia kaavamääräyksiä on muutettu seuraavaa muotoon:

- "Tontilla 47225/3 ei oleskeluparvekkeita saa sijoittaa rakennusalan niille sivuille, joilla kaavakartassa on ulkovaipan kokonaiseristävyyttä koskeva kaavamerkintä."
- "Tonteilla 47329/2 ja 47230/2 ja 3 oleskeluparvekkeita ei saa sijoittaa julkisivujen niille osille, joissa meluselvityksen perusteella päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB, parvekkeet tulee lasittaa niin, että niillä saavutetaan melutason päiväohjearvot ulkona asuinalueella."
- "Tonteilla 47329/2, 47230/2 ja 3 tulee asuinrakennuksissa olla suodattimilla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon tuloilma tulee ottaa sisäpihan tai korttelissa 47329 myös Jänkäpolun puolelta."
- Kaavaselostuksessa esitetyt katualueiden rakentamiskustannukset on tarkistettu, ilmanlaadun arviota on täydennetty ja selostuksen liitteet mm. liikenteen yleissuunnitelma ja pysäköintitarkastelu on tarkistettu.

Muut muutokset

Lisäksi on ehdotukseen tehty seuraavia muutoksia:

- Kaavamääräyksiin on lisätty rakennusalan tai tontinrajan ylitysmahdollisuus uudisrakennusten parvekkeiden osalta.
- Osa ajokieltoimerkintää on poistettu Mellunmäentiellä ALY-korttelialueen rajalla.
- Pysäköintipaikkojen sijoittaminen naapuritontille on mahdollistettu kaavamääräyksellä.



10.10.2012

- Länsimäentien viereiseen kortteliin on lisätty mahdollisuus rakentaa maanpäällistä pysäköintitilaa vaihtoehtona liiketilalle.
- Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty joitakin teknisuonteisia tarkistuksia.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12026 kartta, päivätty 16.12.2010, muutettu 21.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12026 selostus, päivätty 16.12.2010, muutettu 21.5.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 16.12.2010, täydennetty 21.5.2012
- 5 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunginkirjasto
Liikennelaitos-liikelaitos (HKL)
Pelastuslautakunta
Sosiaalivirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 01.10.2012 § 1077

HEL 2011-001602 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) kortteleiden nro 47225 ja 47329 sekä katu-, liikenne- ja suojaviheralueiden (muodostuu uusi kortteli 47230) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 16.12.2010 päivätyn ja 21.5.2012 muutetun piirustuksen nro 12026 mukaisena.

24.09.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi