



8.12.2015

---

**OUNASVAARANTIE 2 JA PALLAKSENTIE 1  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12371**

Hankenro 1483\_5  
HEL 2014-004718

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.3.–10.4.2015**

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

**LIITE**

Keskustelutilaisuuden 25.3.2015 muistio



8.12.2015

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto nähtävillä 16.3.–10.4.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto ovat olleet esillä 16.3.–10.4.2015 kulttuuri- ja vapaa-ajantila Mellarissa kaupunkisuunnitteluvirastossa, esittelytila Laiturilla ja kaupungin ilmoitustaululla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 25.3.2015.

Viranomaisyhteistyö

**Rakennusvirastolla, kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:llä ei ole huomautettavaa. Nuorisoasiainkeskuksella ei ole mielipidettä asiasta.**

**Varhaiskasvatusvirasto** on ilmoittanut, että viraston kanssa on käyty neuvottelua kaavan valmistelua aloitettaessa ja todettu, että Mellunkylässä on seurattava täydennysrakentamisen vaikutusta palvelutarpeeseen ja varauduttava siihen. Ei lausuttavaa.

**Kiinteistöviraston tonttiosasto** toteaa, että kyseessä on pilottihanke. Kaavan valmistelu tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä tonttiosaston kanssa.

**Kiinteistöviraston tilakeskus** on ilmoittanut, että hanke lisää päiväkotij- ja koulutilojen tarvetta, ja että kaavamuutoksen jatkosuunnittelussa tutkitaan päivähoidon ja koulujen tilatarpeet. Päivähoitotiloja ei sijoiteta rakennuksen kivijalkakerrokseen.

**Vastine**

Hakijan tavoitteena on yksityisen päiväkodin sijoittuminen kortteliin. Kaavamuutos edellyttää monikäyttötilojen rakentamista katutasoon Mellunmäentien varteen ja Ounasvaarantien alkupäähän. Ounasvaarantien varteen rakennettavaan monikäyttötilaan voidaan sijoittaa päiväkoti.



8.12.2015

---

**Kaupunginmuseo** on ilmoittanut, että suunnittelualueeseen kuuluvat asunto-osakeyhtiöt ovat Mellunmäen ensimmäisiä asuinkerrostalokoh- teita ja siitä näkökulmasta niillä on paikallishistoriallista merkittävyyttä. Kortteli ja sen nykyiset rakennukset tulee dokumentoida hyvissä ajoin ennen ensimmäisten purkamistöiden alkamista. Suunnittelualueen itäisemmän tontin itäosan poikki on lounais-koillissuunnassa mennyt Mel- lunmäentietä Ounasvaarantielle ensimmäisen maailmansodan aikainen tykkitie vielä 1960-luvun lopulla. Tie on kuitenkin tuhoutunut asuinra- kennusten ja muiden rakennustöiden takia. Täten kiinteitä muinais- jäännöksiä ei ole suunnittelualueella.

Kortteliin esitetyn uuden rakennusoikeuden mitoitus on huomattavan suuri ja johtaa mittakaavaltaan ympäristöstään rajusti poikkeavaan ko- konaisuuteen. Näin mittavalla rakennusoikeuden lisäämisellä yhdessä korttelissa voi olla huomattavia vaikutuksia myös tuleviin kaavahank- keisiin ja koko ympäristön kehitykseen.

Museo toteaa, ettei sen ole tarpeenolla osallisena asemakaavamuu- toksen jatkovaiheissa.

### **Vastine**

Asemanseutujen tiivistäminen on kaupungin strategiaohjelman mukais- ta. Myös tonttikohtainen tiivistäminen esikaupunkialueella hyvien jouk- koliikenneyhteyksien varrella on kaupungin strategiaohjelman mukais- ta. Tiivis rakentaminen on perusteltua erityisesti asemanseuduilla. Asemakaavamuutoshakemukset arvioidaan aina tapauskohtaisesti.

Kaavaehdotus sisältää veloitteen korttelin rakennushistoriallisesta do- kumentoinnista ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä.

**Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL** on ilmoittanut, että täydennysrakentaminen lähelle metroasemaa ja runkobussilinjojen reit- tejä on kannatettavaa joukkoliikennejärjestelmän kannalta. Mellunmä- entietä pitkin on suunniteltu kulkevan tuleva pyöräilyn laatureitti, joka tulee ottaa kaavoituksessa huomioon.

HSL toivoo, että metroaseman liityntäpysäköintipaikkojen lisäämis- mahdollisuutta yhteistyöhankkeena selvitetäisiin kaavahankkeen yh- teydessä. Sijainti soveltuisi siihen.

Ounasvaarantietä ja Pallaksentietä käyttää pienkalustolinja 812. Ra- kennustöiden aikana on huolehdittava siitä, että työt suoritetaan mah- dollisimman vähin joukkoliikennehäiriöin.



8.12.2015

---

HSL osallistuu mielellään kaavamuutoksen jatkosuunnitteluun, mikäli suunnitelmat vaikuttavat oleellisesti liikennejärjestelyihin.

### Vastine

Mellunmäentien pohjoisreunalle on kaavan liikennesuunnitelmassa esitetty eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie. Liityntäpysäköintiä ei ole asemakaavassa osoitettu sijoitettavaksi kortteliin, koska liityntäpysäköinnin ja asuntorakentamisen mahdollisesti eriaikaiset rahoitus- ja aikataulukyt-kennät voisivat viivästyttää asuntorakentamisen toteutusta.

**Helsingin kaupungin Liikennelaitos -liikelaitos HKL** on ilmoittanut, että Mellunmäentielle toteutetaan tulevaisuudessa poikittainen joukko-liikenteen runkolinja Jokeri 2. HKL:n kantana on, että Jokeri 2, joka tulevaisuudessa liikennöidään pikaraitiovaunuilla, aiheuttaa melu- ja tärinähaittoja viereisiin kiinteistöihin. Nämä raitiotien liikennöinnistä aiheutuvat ympäristöhaitat tulee huomioida kiinteistöjen rakennusmääräyksissä.

### Vastine

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu ympäristömelu-, tärinä- ja runkomeluselvitys. Kaavamääräyksissä on tarvittavat rakennusten ulkovaipan kokonaisääneneristävyyttä ja parvekkeiden lasitusta koskevat määräykset sekä määräys, että Mellunmäentiehen rajoittuvien rakennusten suunnittelussa tulee huomioida liikenteen aiheuttama tärinä ja runkoääni.

Koska asunnot toteutunevat huomattavasti ennen raitiotien rakentamista, ja raitiotien kalusto ja muut ominaisuudet tarkentuvat vasta lähempänä toteutumista, tulee tietenkin myös raitiotien suunnittelussa ottaa huomioon ympäröivä asutus.

**Ympäristökeskus** on ilmoittanut, että

- liikennemelu, ilmanlaatu ja tärinä selvitettävä ja suunniteltava riittävät toimenpiteet
- kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen käyttöä priorisoitava
- autopaikkojen tilantarve mietittävä minimiin
- uusiutuvan energiatuotannon rakenteiden toteutus sallittava
- hulevesien käsittely kaupungin strategian mukaisesti
- hulevesisuunnitelmassa tulee varautua rankkasateiden aiheuttamiin tulviin



8.12.2015

- Ilkka-hankkeessa kehitetyn viherkerrointyökalun käyttöä voisi harkita
- alueella ei ole varsinaisia luontokohteita

### Vastine

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu ympäristömelu-, tärinä ja runkomeluserveys. Kaavamääräyksissä on tarvittavat rakennusten ulkovaipan kokonaisääneneristävyyttä, parvekkeiden lasitusta, raittiin ilman ottoa ja pysäköintitilojen poistoilmahormien sijoitusta koskevat määräykset. Mellunmäentiehen rajoittuvien rakennusten suunnittelussa tulee huomioida liikenteen aiheuttama tärinä ja runkoääni.

Asemakaavan muutoksen pysäköintimääräykset perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymään Asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeeseen.

Kaavassa edellytetään että korttelissa hyödynnetään uusiutuvaa energiaa ja energian keräimet on sallittu katolla ja julkisivuissa. Lisäksi edellytetään, että jatkosuunnittelussa tutkitaan viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että korttelin vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

### Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 17 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavan valmisteluaineistoa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

**Korttelin kaksi asukasta (Mi1)** toivovat, että rakennushanke toteutetaisiin ja he pääsevät eroon nykyisestä asunnostaan ja muutamaan pieneen asuntoon.

**Mielipiteen (Mi8) esittäjän mukaan** asemanseudun tiivis rakentaminen on hyvä ja tärkeä tavoite ja uudessa rakentamisessa voidaan hyvin poiketa ympäröivästä rakennussommittelusta, koska Pentti Aholan alkuperäisestä kaavasta ei ole paljoa jäljellä. Kerroskorkeudeltaan vaihteleva rakennusmassa sopii alueen ilmeeseen ja tekee kaupunkikuvasta elävän.

**Mielipiteen (Mi2) esittäjän mukaan** kaavamuutoksessa tulisi huomioida mm. seuraavia asioita:

- Tulevien asuntojen tulisi olla Portti Mellunmäkeen.



8.12.2015

- Rakennusten tulisi lisätä alueen vetovoimaisuutta siten, että tänne halutaan muuttaa.
- Asuntorakennusten tulisi olla vastaavanlaisia kuin esim. Aurinkolahdessa.
- Niissä tulisi olla isot parvekkeet, jotka ovat nykyaikaa.
- Piha-alueella tulisi olla yhteisöllisyyttä lisäävä oleskelualue.
- Rakennuksissa tulisi myös olla yhteistila ns. olohuone/ kerhuhuone.
- Lisäksi tarvitaan yhteissaunoja ja varastotiloja sekä pyöräkellareita.
- Kaava tulisi tehdä maksimi asukasmäärän mukaan.
- Lisäksi asuinrakennusten suunnitteluun tulee ottaa nykyiset asukkaat mukaan heti alussa.

### Vastine

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet suunnittelualueen tontit omistavat asunto-osakeyhtiöt. Kaavamutosehdotuksen rakennusoikeus vastaa hakijoiden viitesuunnitelmaa ja mahdollistaa noin 1 500 uutta asukasta. Asukkaiden osallistaminen rakennusten suunnitteluun kuuluu toteutusvaiheeseen.

Kaavamutosehdotukseen sisältyy määräys siitä, että jokaiseen asuntoon tulee kuulua parveke, terassi tai viherhuone ja siitä, että pihakansi tulee suunnitella viihtyisäksi yhtenäisen suunnitelman mukaan. Yhteiset oleskelu- ja varastotilat määräytyvät rakennusvalvontaviraston ohjeen mukaan rakennuslupavaiheessa. Kaavakartassa on määräyksiä kaupunkikuvallisesta laadusta, julkisivujen jäsentelystä, materiaaleista ja väreistä. Porrashuoneisiin tulee päästä sekä kadulta, että pihalta, ulko-ovet tulee olla syvennyksissä. Rakennusten massoittelu on vaihtelevaa ja varjostaa naapureita mahdollisimman vähän

**Asunto Oy Naulakalliontie 2 (Mi3)** vastustaa suunniteltua lisärakentamista. **Mielipiteen (Mi10) esittäjä** katsoo että suunnitelma on hylättävä. **Mielipiteen (Mi12) esittäjä** katsoo, että Helsingin kaupungin on keskeytettävä valmistelutyö epätarkoituksenmukaisena ja ennenaikaisena. **Mielipiteen esittäjä (Mi13) esittäjä** ilmoittaa, että tulee vastustamaan kaikin tavoin tehtyä suunnittelua. **Mielipiteen esittäjä (Mi14)** vastustaa ehdottomasti kaavamutosta. **Mielipiteen (Mi15) esittäjä** katsoo, että suunnitelmasta ja asemakaavan muutoksesta tulee luopua.

Mielipiteiden muu sisältö ja kysymykset tiivistettynä aihealueittain ja vastineet niihin.

Miten kaupunki voi esittää rakennusten purkamista, eikö kaavoittajilla ole mitään vastuuta esitellessään suunnitelmaa eteenpäin. Purkavan



8.12.2015

---

saneerauksen malli leviää koko Mellunmäen alueelle. Puututaan omistusoikeuteen. Asunnon purkamisesta tai viihtyisyyden vähenemisestä aiheutunut vahinko on korvattava. Menettely ei tuo lähi(ö)demokratiaa. (Mi4, Mi11, Mi13, Mi14, Mi16, Mii17)

### Vastine

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet suunnittelualueen tontit omistavat asunto-osakeyhtiöt ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu hakijoiden kanssa yhteistyössä huomioiden kaupungin maankäytölliset tavoitteet ja ohjeet. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa tonttien uudisrakentamisen ja nykyisten rakennusten purkamisen. Kaavaehdotuksen mukainen uudisrakentaminen edellyttää nykyisten rakennusten purkamista.

Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteiden Helsingin seudun erityiskysymysten tavoitteeksi on asetettu mm., että riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys, alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle ja alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Kaavaehdotus on näiden tavoitteiden mukainen.

Asemanseutujen tiivistäminen on kaupungin strategiaohjelman mukaista. Myös tonttikohtainen tiivistäminen esikaupunkialueella hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella on kaupungin strategiaohjelman mukaista. Asemakaavamuutoshakemukset arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Tiivis rakentaminen on perusteltua erityisesti asemanseuduilla. Asemakaavan vuorovaikutus mahdollistaa kaavaan vaikuttamisen alueen asukkaille ja muille osallisille.

Kaavoittajille maksettava lisäansio mittavasta kaavoituksesta, luottamusmiehen esteellisyys, kun esittänyt mielipiteitä (Mi14)

### Vastine

Asemakaavan muutos perustuu hakijoiden laatimaan viitesuunnitelmaan sekä siinä esitettyihin ratkaisuihin, jotka vastaavat kaupungin tavoitteeseen asuntotuotannon lisäämiseksi ja maankäytön tehostamiseksi. Viitesuunnitelmaa on kaupungin toimesta tarkistettu.

Luottamushenkilön esteellisyydestä säädetään hallintolain 27-30 §:issä. Niiden nojalla mielipiteiden esittäminen julkisuudessa vireillä



8.12.2015

---

olevasta asemakaavamuutoksesta ei pelkästään tee luottamushenkilöä esteelliseksi käsittelemään asiaa myöhemmin toimielimessä.

Hanke edistää vain yhden yhtiön taloudellista etua, tasapuolisuus ja yhdenvertaisuus otettava huomioon. Kaava-alueetta laajennettava naapurisiin ja naapurille mahdollistettava korkea rakennus yhdenvertaisuuden toteuttamiseksi. (Mi8, Mi11, Mi14, Mi16, Mi17)

### Vastine

Asemakaavan muutosta voivat hakea sekä tontinomistajat että vuokratontin haltijat. Kaupunkisuunnitteluviraston käytännön mukaan tonttien lisärakentaminen edellyttää asuntoyhtiön kaavamuutoshakemusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, mikäli asemakaavoitettavan alueen maanomistajalle aiheutuu asemakaavasta tai sen muutokset merkittävää hyötyä, on maanomistajalla velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Omistustonttien kaavamuutoksesta johtuvasta arvonnousuhyödyistä kaupunki perii lain nojalla osan, mikäli arvonnousu ylittää sovitun rajan. Käytäntöjä tarkistetaan tarpeen mukaan.

Kaupungin vuokratonteilla on käytössä valtuuston päättämä menettely täydennysrakentamiskorvauksesta, jossa yhtiö saa osan kaavamuutoksen tuottamasta arvonnoususta rahana. Tämä menettely on sovellettavissa myös purkavan saneerauksen ollessa kyseessä. Myös täydennysrakentamiskorvauksen menettelytapoja tarkistetaan tarpeen mukaan.

Nykyinen viihtyisä ja luonnonläheinen miljöö tulisi säilyttää ja suojella kulttuurihistoriallisesti arvokkaana. Luonnonarvoja tulisi säilyttää. (Mi7, Mi10, Mi11, Mi16, Mi17)

### Vastine

Tehokas uudisrakentaminen metroaseman ympäristössä on kaupungin tavoitteiden mukaista. Kaupunginmuseon kannaton mukaisesti kaavamääräyksiin sisältyy vaatimus rakennushistoriallisen dokumentoinnin laatimisesta ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä. Uudisrakentaminen muuttaa aluetta, mutta kortteliin tulee myös uusia istutuksia mm. Ounasvaarantien varteen.

Uudisrakentamisen tehokkuus liian suuri, rakennusmassan koko liian suuri, ei torneja, tornien sijoitus huono, Uudisrakentaminen tulisi sovitaa vanhaan, kehitettävä nykyinen rakennuskanta huomioiden, raken-





8.12.2015

---

nukset pääsääntöisesti korkeitaan 4–5-kerroksisia, umpikortteli ei sovi alueelle (Mi5, Mi6, Mi7, Mi8, Mi9, Mi10, Mi11, Mi12, Mi13, Mi14, Mi15, Mi16, Mi17)

### Vastine

Metroaseman ympäristön tehokas rakentaminen on kaupungin strategiaohjelman mukaista. Umpikorttelissa sisäpihat muodostuvat suojaisiksi, mikä on tarpeen erityisesti Mellunmäen liikenteen ja tulevan raitiotien vuoksi. Kaava-alueen pohjoispuolella on myös 1980–1990-luvulla miltei umpikorttelin tapaan rakennettuja tontteja, joiden rakentamisen tapaan uusi korttelityyppi liittyy hyvin.

Kortteli liittyy läheisesti metroasemaan ja alueen keskukseen ja siksi sille on mahdollista antaa ympäröivästä alueesta poikkeava muoto ja ilme. Keskukseen sopii myös ympäristöä korkeampi rakentaminen.

Valaistusolosuhteet huonot uusissa rakennuksissa ja naapurissa, näkymät huononevat, haittaa naapurien asuinmukavuudelle, ilman virtaus estyy, uusien rakennusten sisäpihat kosteita ja pimeitä (Mi7, Mi8, Mi10, Mi11, Mi12, Mi13, Mi14, Mi15, Mi17)

### Vastine

Viitesuunnitelman on tarkistettu, mm. rakennusmassojen sijoitukseen ja korkeuteen on tehty muutoksia, ja viitesuunnitelmaa on täydennetty varjotutkielmalla.

Naapurikortteleista avautuvat näkymät muuttuvat. Kaavaan sisältyy mm. rakentamistapaa ja vihertehokkuutta koskevia määräyksiä, joilla pyritään siihen, että korttelin uudisrakennuksista muodostuu laadukas kokonaisuus.

Uudisrakennusten korttelipihat eivät ole kokonaan suljettuja, kummatakin pihasta on vähintään kolme aukkoa katutilaan, mikä parantaa ilman virtausta korttelin sisällä. Kadun varteen sijoittuvat rakennukset suojaavat pihatilaa liikenteen melulta. Korttelia joka suunnasta ympäröivässä katutilassa ilma pääsee vapaasti kiertämään.

Vaihtoehtoja tutkittava laajemmin, valintaperusteet näkyviin, suunnittelualue laajemmaksi, aluetta tulee kehittää laajempänä kokonaisuutena. (Mi8, Mi11, Mi12, Mi14, Mi16, Mi17)



8.12.2015

---

## Vastine

Kaavamuutoshakemusten alustavaa luonnosta kehitettiin yhteistyössä hakijoiden kanssa hakijoiden kerrosalatavoitteiden pohjalta. Suunnitelmavaihtoehtoja oli useita. Tavoitteeksi asetettiin kantakaupunkimainen tiivis korttelirakenne, jossa pihatilat ovat melulta suojatut. Hakijoiden teettämä viitesuunnitelma oli esillä osana kaavan valmisteluaineistoa.

Suunnitelmaa on valmisteluaineiston nähtävänä olon jälkeen kehitetty eteenpäin kaupungin toimesta, mm. korkeiden osien sijoittelun ja Ounasvaarantien pohjoisreunan osalta ja viitesuunnitelmaa on täydennetty varjotutkielmalla.

Mellunmäen alueellisessa kehittämissuunnitelmassa metroaseman ympäristöä tulee tiivistää voimakkaasti. Tässä hankkeessa on päädytty siihen, että tällä tontilla tiivistäminen toimii parhaiten purkavan saneerauskeinojen keinoin. Mellunmäen kehittämissuunnitelmassa ei yksilöidä millä keinoin tiivistäminen tulee tapahtua yksittäisellä tontilla.

Kaupunkisuunnitteluviraston käytännön mukaan tonttien lisärakentaminen edellyttää asuntoyhtiön kaavamuutoshakemusta.

Kaupungin kehittyminen ja pääkaupunkiin kohdistuva väestöpaine edellyttävät, että kaupunkirakenne tiivistyy koko kaupungin alueella.

Alueen palveluja tulee huomattavasti lisätä (uimahalli, hotelli jne.), yrittäjyyttä tulee kannustaa, liiketoimintam mahdollisuuksia sisäpihalle. Onko päiväkotitoimija tiedossa? Metroaseman aluetta tulee kehittää, metroaseman portaikon toimivuutta parantaa. (Mi5, Mi8, Mi12, Mi15, Mi17)

## Vastine

Kaavamuutoksessa edellytetään rakennettavaksi katutasoon myös ravintolakäyttöön soveltuvaa monikäyttötilaa Mellunmäentien ja Ounasvaarantien alkupään uudisrakennuksiin. Ounasvaarantien varren monikäyttötilaan saa sijoittaa myös päiväkodin. Lisäksi katutason liike-, toimisto- tai työtilaa saa rakentaa Pallaksentien varteen. Hakijoiden tavoitteena on yksityisen päiväkodin sijoittuminen kortteliin. Asuinkerrostalojen korttelialue mahdollistaa myös senioriasuntojen rakentamisen.

Kaava edellyttää, että liiketiloihin on suora pääsy kadulta. Sisäpihat on suunniteltava asukkaiden yhteisiksi leikki- ja oleskelualueiksi, liiketoimintaa sinne ei ole tarkoituksenmukaista ohjata.



8.12.2015

---

Metroaseman yhteyteen on kaavoitettu uutta asuinrakentamista, jossa tonteilla olevat liiketilavaraukset mahdollistavat uusien päivittäistavara-kaupan toimijoiden tulon alueelle. Mellunmäen vanhan ostoskeskuksen alueen kaavassa on myös päivittäistavara-kaupalle soveltuva liiketilavarauus. Molemmille aluille on rakennettavissa myös pienliikkeille soveltuva tilaa.

Mellunmäen keskus on käsittelyssä olevassa yleiskaavaehdotuksessa osoitettu lähikeskukseksi. Hotellityyppinen toiminta hakeutunee todennäköisimmin aluekeskustasoiseen keskukseen. Kaupungin tilakeskus ei ole esittänyt julkisen palvelun tiloja rakennettavaksi tämän kaavamuutoshakkeen yhteyteen.

Kaavamuutoksen mahdollistama asukasmäärän lisäys tukee alueen nykyisten palveluiden säilymistä.

Metroaseman portaikkojen välityskyvystä vastaa kaupungin Liikennelaitos -liikelaitos HKL.

Pysäköintipaikkoja varattava tarpeeksi, myös vieraille, liiketiloille ja päiväkodille, lastauspaikoista huolehdittava, kadunvarsipaikoista tulee pu-  
laa, liikenteen lisäys tulee tuottamaan ongelmia, onko siihen varaudut-  
tu, tuleeko sähköautoille latauspaikkoja (Mi5, Mi 7, Mi8, Mi10, Mi11,  
Mi12, Mi14, Mi16, Mi17)

## Vastine

Pysäköintipaikkoja on varattu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaisesti. Näin menetellään kaavoitettaessa uusia kohteita. Pysäköintipaikkamääräys on vähimmäismääräys, joten enemmän pysäköintipaikkoja voidaan toteuttaa, jos se katsotaan tarpeelliseksi.

Kadunvarsipysäköintipaikat lisääntyvät Mellunmäentiellä, jonne rakennetaan ajoradan suuntaisia pysäköintipaikkoja. Pallaksentiellä ja Ounasvaarantiellä pysäköintijärjestelyt eivät olennaisesti muutu. Kadunvarsipysäköinnin ensisijainen käyttö on vieras- ja asiointipysäköinti. Aikarajoituksista ei päätetä asemakaavassa, vaan liikenteen ohjaussuunnitelmassa. Esikaupunkialueilla lastaus- ja purku on edellytetty yleensä tapahtuvaksi tontilla. Myös muita vaihtoehtoja voidaan harkita tapauskohtaisesti.

Asuntokaduille ei ole toistaiseksi ole tehty sähköautojen latauspaikkoja. Uuden korttelin taloyhtiöt voivat toteuttaa sähköautojen latauspaikkoja tontilla olevaan pysäköintilaitokseen.



8.12.2015

---

Pysäköintilaitoksen ajoyhteydet on asemakaavassa määrätty sijoitettavaksi Pallaksentielle, joten uusien asuntojen autoliikenteen aiheuttamat haitat kohdistuvat lähinnä sinne. Pallaksentiellä on vähän asutusta. Uuden asumisen autoliikennetuotos on noin 1 500 ajoneuvoa/vuorokausi.

Kortteliin sijoittuvien monikäyttötilojen liikennetuotosta on vaikea arvioida, koska se on hyvin riippuvainen tilaan sijoittuvasta toiminnasta. Vertailun vuoksi voidaan todeta, että vastaava kerrosala päivittäistavara-kauppana yhdessä yksikössä tuottaisi likimäärin 1 500 ajoneuvoa/vrk.

Seutulinja 560 on aloittanut liikennöinnin. Lähimmät pysäkit ovat viereisessä korttelissa. HSL:n kanssa käytyjen keskustelujen perusteella Mellunmäen metroaseman terminaaliin on alustavasti kaavailtu myös Länsimäentietä pohjoiseen liikennöivää runkolinjatasoista linja-auto reittiä.

Nykyisen liikenneverkon välityskyky on riittävä asemakaavan lisärakentamisen aiheuttamalle autoliikenteelle. Kortteli on toteutettavissa Mellunmäentien raitiolinjan tarvitsema tila huomioon ottaen. Korttelin joukkoliikennetarpeet on tyydytettävissä myös nykyisellä joukkoliikennetarjonnalla.

Aikataulu-visiot liikennejärjestelyistä ja palveluista ovat kaukaista tulevaisuutta (Mi12)

### **Vastine**

Kaavoituksessa on lähtökohtaisesti varauduttava tiedossa oleviin tuleviin tarpeisiin.

Kaavamuutos laskee asuntojen arvoa naapuristossa, onko eettisesti oikein maksattaa uusilla asukkailla vanhojen asukkaiden rakennuskustannuksia, tavoitellaan liiketaloudellista etua (Mi7, Mi8, Mi12)

### **Vastine**

Suunniteltu uudisrakentaminen ja pikaraitiotievaraus voivat vaikuttaa myös positiivisesti alueen asuntojen hintakehitykseen. Viime aikoina aiheesta tehdyt tutkimukset (esim. VTT:n, Aalto-yliopiston ja Suomen Akatemian yhteinen tutkimushanke REPSU 2011–2015) eivät osoita täydennysrakentamisen aiheuttavan olevien kiinteistöjen arvon laskua vaan pikemminkin lievää nousua.



8.12.2015

---

Kaavamuutosta hakeneet taloyhtiöt omistavat tonttinsa ja yhtiöt vastaavat myös uudisrakentamisen talouteen liittyvistä asioista.

Kaavan taloudellisuus selvitettävä, toteutus edullisempaa, jos autopaikkoja ei sijoiteta rungon alle (Mi8)

### Vastine

Hakijoiden tavoitteena on, että nykyiset asukkaat pääsevät putkiremontin hinnalla muuttamaan vastaavaan uuteen asuntoon. Hakemuksen kerrosalataavoite on määräytynyt siitä lähtökohdasta.

Asemakaavan muutos korottaa tontin arvoa tuottaen näin maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kaupunki perii asemakaavan muutokseen liittyen maanomistajalta korvauksia kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvauksista sovitaan kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaisissa maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaavaa voidaan pitää kaavataloudellisesti kannattavana.

Kaavaehdotuksen autopaikkavaatimus edellyttää kahta pääosin pihakannen alle sijoitettavaa pysäköintikellaria.

Merkittäviä vaikutuksia ja kohtuutonta haittaa maanomistajille, sosiaalisia ongelmia, häiriökäyttäytyminen metroaseman alueella lisääntyy, työmaasta aiheutuu häiriötä, vaikutukset arvioitava (Mi7, Mi10, Mi11, Mi15, Mi16, Mi17)

### Vastine

Kortteli on asekaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta, jossa jonkin verran liike- ja palvelutoimintaan soveltuvia tiloja katutasossa. Kortteli rakentuu vaiheittain, joten asukasmäärän lisäys tapahtuu vaiheittain. Tavanomainen asuminen ei aiheuta slummiutumista. Asukasmäärän lisäys tukee alueen nykyisten palveluiden säilymistä. Häiriökäyttäytymisen lisääntyminen on epätodennäköistä.

Rakennustyömaan aiheuttama haitta on tilapäistä. Työmaa-aikaisesta ohjauksesta ja valvonnasta vastaa rakennusvalvontavirasto.

Viitesuunnitelma on tarkistettu ja siihen on lisätty varjotutkielma. Kaavaselostuksessa on arvioitu asemakaavan toteuttamisen vaikutukset.

Rakennetaanko kestävä kehityksen periaatteita noudattaen (Mi16, Mi17)



8.12.2015

---

## Vastine

Uudisrakentaminen erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varteen on kestävän kehityksen mukaista.

Kaavamuutosehdotus edellyttää, että korttelipihoille ja korttelin reunoille tulee istuttaa puita ja rakentaa hulevesiä viivyttävää aluetta. Kaikki loivat katot tulee toteuttaa viherkattoina ja tasakatot joko viherkattoina tai terasseina. Korttelialueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa ja aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille ja julkisivuun on sallittu.

Kaavassa edellytetään lisäksi, että jatkosuunnittelussa tutkitaan viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että korttelin vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa. Kaavatyön yhteydessä tehty karkea laskenta osoittaa, että vihertehokkuuden minimitaso on hyvin saavutettavissa.

Toisaalta voidaan käyttökuntoisen rakennuskannan purkaminen katsoa ekologista kestävyyttä vähentäväksi tekijäksi. Rakennusten betonielementit voidaan mahdollisesti kierrättää.

### Valmisteluaineiston havainnollisuus, suunnitelman tarkkuus (Mi17)

## Vastine

Viitesuunnitelman havainnollisuutta on täydennetty ilmakuvasovituksella ja varjotutkielmalla. Kaava edellyttää, että piha-alueet rakennetaan korttelin yhteisiksi leikki- ja oleskelualueiksi. Pihatilojen toimintojen, kuten leikki- ja tamppauspaikkojen sekä lumen varastointipaikkojen sijoittelu kuuluu rakennussuunnitteluvaiheeseen. Kaavaehdotuksessa on kiinteistöviraston kaupunkimittaosaston tarkistama pohjakartta.

## Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Tilaisuus pidettiin 25.3.2015 kulttuuri- ja vapaa-ajantila Mellarissa. Osallistujia oli noin 90 henkilöä. Hankkeen koko, rakentamisen tehokkuus ja ympäristön muutos sekä rakentamisen aikaiset häiriön huolestuttivat. Hanketta myös puolustettiin.



25.3.2015

---

MELLUNMÄKI, OUNASVAARANTIE 2 JA PALLAKSENTIE 1  
KESKUSTELUTILAISUUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOS, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**PAIKKA:** KULTTUURI- JA VAPAA-AJANTILA MELLARI, KORVATUNTURINTIE 2  
**AIKA:** 25.3.2015 KLO 18–19.40

**LÄSNÄ KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTOSTA:**

JUHA-PEKKA TURUNEN, VUOROVAIKUTUS, PUHEENJOHTAJA  
KAISA KARILAS, ARKKITEHTI  
JUSSI JÄÄSKÄ, LIIKENNESUUNNITTELIJA  
AMI HILLBERG, TILAISUUDEN SIHTEERI

**OSALLISTUJIA:** N. 90 HENKILÖÄ

## Tilaisuuden kulku

Puheenjohtaja J-P Turunen toivotti läsnäolijat tervetulleiksi ja pahoitteli, että tilaisuuden paikka on aiheuttanut epäselvyyttä. J-P kertoi lisäksi miten asemakaava-prosessi etenee, miten voi osallistua ja mihin voi jättää mielipiteitä.

Kaisa Karilas kertoi, mitä alueelle on suunnitteilla ja esitteli viitesuunnitelmia.

Jussi Jääskä kertoi alustavista liikennesuunnitelmista ympäröivällä alueella.

Esitysten jälkeen käytiin yleistä keskustelua. Tilaisuudessa vastattiin esitettyihin kysymyksiin, mutta näitä vastauksia ei ole kirjattu muistioon.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toivotaan 10.4.2015 mennessä.



## TILAISUUDESSA ESITETTYJÄ MIELIPITEITÄ JA KYSYMYKSIÄ:

## MIKÄ SUUNNITELMASSA HUOLESTUTTAA, MIETITYTTÄÄ:

- Voiko jokainen talonyhtiö esittää samanlaista suunnitelmia ja rakentamista kuin tämä?
- Kantakaupunkimainen umpikortteli ei ole hyvä, tulee synkkiä pimeitä pihoja. Nyt ollaan lähiöalueella. Varjostukset huoneistoihin on huomioitava.
- Miksi hanke on näin massiivinen, vertaa vanhaa Mellunmäkeä. Me emme halua pimeitä kortteleita tänne. Olemassa oleva puusto häviää jalkakäytävien, pyörätien ja raitiotien alta. Haluamme rakentamista pienemmässä mittakaavassa, kiitos.
- Tässä on ristiriita, kansalaisia ei kohdella samanarvoisesti, jos muut talonyhtiöt eivät saa rakentaa samanlaisia pilvenpiirtäjiä. Mellunmäen ympäristö, ulkonäkö, imago ja kaikki muukin muuttuu tämän myötä. Hanke tulee myös häiritsemään ympäristön asukkaita. Ounasvaarantien varteen suunnitellut talot tulevat tosi lähelle katua ja naapureita. Mistä syystä 16-kerroksinen talo on laitettu tontin korkeimmalle kohdalle, se häiritsee, liian massiivinen kokonaisuus. Me ympärillä asuvat ihmiset voisimme hyväksyä hankkeen pienemmässä mittakaavassa. Onko tässä kyse siitä, että maksimoidaan voitto, saadaan mm. paljon yksiöitä, ihmettelemistä tässä kyllä riittää.
- Korttelin pohjoisreunasta poistuu puuta, mutta onko Luostokujalle tulossa pieni puisto, ks. havainnekuva.
- Kaikki asuntoyhtiön asukkaat eivät kannata tätä hanketta. Miksi kaupunki suostuu tähän. Asunto-osakeyhtiölaissa jokaisen osakkaan suostumus vaaditaan, jotta tällainen voidaan toteuttaa.
- Näitä taloja on pidetty hyvässä kunnossa jo 46 vuotta.
- Tämä hanke on lähtenyt liikkeelle pienessä piirissä ja on nyt vyörynyt eteenpäin lumipallon lailla.
- Korttelirakentaminen kumoaa tämän, umpikortteleissa näkymät tulevat olemaan myös pohjoiseen.
- Saisinko sen diakuvan, jossa näkyy metroasema, siinä vasemmassa laidassa metroaseman kohdassa on uusia 6–7-kerroksisia taloja, miksi ne eivät ole esim. 20-kerroksisia?
- Miten tämä prosessi saataisiin pysäytettyä?
- Vaatii ympäristöltä aktiivisuutta.
- Täällä puhutaan liikenteen solmukohtasta, mutta Kehä III:lla on vielä pahempi solmu-kohta, siirtäkää tämä hanke sinne. Nyt kun olette tulleet tänne kuulemaan mielipiteitä, niin järjestetään käsiäänestys siitä kuka kannattaa ja kuka vastustaa tätä hanketta.
- Toteutuessaan hanke aiheuttaa erinäisiä häiriöitä rakentamisen aikana ympäröiville asukkaille, kuinka kauan rakentaminen kestäisi?
- Miksi tähän hankkeeseen on ryhdytty, kun tiedettiin heti, että sitä myös vastustetaan.
- Onko rakennusoikeus pakko viisinkertaistaa?
- Nyt parvekkeilta on mukavat, valoisat näkymät, mutta kun tulee korkeita rakennuksia, elämä muuttuu, asuntojen arvo laskee. Umpikorttelin myötä liikenteen aiheuttama melu suojaa ehkä sisäpihaa mutta ei ulkopuolta.





25.3.2015

- Tässä käy niin, että uudet rakennukset saavat hyvät päältä ja vanhat rakennukset jäävät paitsioon niin valoisuuden, näkymien kuin viihtyvyydenkin osalta.
- Montako asunto-osakeyhtiötä ja/tai tonttia tulee?
- Onko mahdollista, että tontille tulee kaupungin vuokra-asuntoja? Silloin asuntojen arvo laskee.
- Riippuu siitä onko alue haluttu.
- Asuntojen arvo laskee joka tapauksessa näin massiivisen rakentamisen myötä.
- Ounasvaarantiellä on väestönsuoja, kuinka laaja se on, riittääkö se kattamaan uudet asukkaat?

MITÄ HYVÄÄ SUUNNITELMASTA LÖYTYY:

- Me talonyhtiön hakijoina haluamme kiittää kaupungin edustajia tähän asiaan paneutumisesta. Kun rakennetaan näin paljon, niin se helpottaa totta kai taloudellista yhtälöä. Tavoite ja taso huomioitava, laadukkaita uusia kohteita halutaan. Helsinkiin muuttaa jatkuvasti uusia ihmisiä, miksi emme käyttäisi tätä mahdollisuutta hyväksemme.
- Lähtökohtaisesti tämä on asiallinen hanke. Tämä hanke on parempi kuin Malmin lentokentän muuttaminen asuinkäyttöön. Mutta silti tämä olisi dramaattinen muutos, jos vertaa paljonko asukkaita on nyt ja suunnitelmissa on 1 500 uutta asukasta.
- Itse kannatan tätä muutosta, jos vaihtoehtoina ovat vanhaan linjasaneeraus ja uusiin hissit. Hissi tuo lisävuosia asumiseen. Kaikilla näkymät ja parveke etelään.
- Periaatteessa on kannatettavaa, että tulee lisää kerrosneliöitä, mutta tällainen viisinkertainen rakennusoikeuden lisäys on dramaattinen. Onko tämä myös kaupungille poikkeava hanke? Vertaa Frankfurt am Main ja Madrid, ei ole mitään syytä kilpailla tehokkuuksien kanssa.

IDEOITA JA MUUTOSEHDOTUKSIA:

- Rakentakaa maan alle tulevasta paikoitushallista suora kävely-yhteys K-marketiin.
- Ehdotan, että rakennukset ovat maksimissaan 6-kerroksisia.
- Jos tulee 1 500 uutta asukasta, niin onko mahdollista, että metroasemalle ja sen ympäristölle tehtäisiin jotain. Metroaseman laiturit ja raput ovat jo nyt ahtaat ja ruuhkautuvat aamuisin ja iltapäivisin, koskee metroaseman molempia päitä.