



8.12.2015

Akp/1

1

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 alueen asemakaavan muutokseksi (nro 12371) (a-asia)

HEL 2014-004718 T 10 03 03

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

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin 47201 tonttien 2 ja 3 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12371 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa tiiviin kantakaupunkimaisen kaupunkikorttelin rakentamisen Mellunmäen keskustaan metroaseman viereen ja suunnitellun pikaraitiotielinjauksen varteen. Uudisrakennusten kerrosala on 61 600 k-m², josta 1 400 k-m² on katutasen monikäyttötillaa. Uudisrakentamisen toteutus edellyttää korttelin nykyisten rakennusten purkamista.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



8.12.2015

Akp/1

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Asemakaavan muutos on tehty hakemuksen johdosta ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Lähtökohdat

Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa alue on asuntovaltaista aluetta (A2), ja länsireunastaan osin lähikeskusta-alue (C3). Mellunmäentielle on yleiskaavaehdotuksessa osoitettu pikaraitiotie. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueen nykyiset kolmekerroksiset rakennukset ovat valmistuneet 1960-luvulla. Ympäristön muut asuinrakennukset ovat pääosin kolmesta kymmeneen kerroksisia kerrostaloja. Mellunmäentien eteläpuolella on eri-ikäisten pientalojen alue.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1968 tontit ovat asuinrakennusten korttelialuetta, jolla enimmäiskerroskoko on kolme. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11 400 k-m² ja se on pääosin käytetty.

Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Alue sijaitsee Mellunmäen metroaseman vieressä. Kaavamuutoksen alueeseen kuuluu kahden asuinkeuhkotontin muodostama katujen ympäröimä kortteli sekä Mellunmäentien katualuetta ja kadun eteläpuolinen puistokaistale. Korttelissa on nyt yhteensä seitsemän kolmikerroksista, osin maanpäällisillä kellarikerroksilla varustettua lamellitaloa. Korttelin eteläpuolella oleva kokoojakatu Mellunmäentie ja metro aiheuttavat alueelle melua.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Tavoitteena on Mellunmäen keskustaa täydentävän kantakaupunkimaisen kaupunkikorttelin rakentuminen metroaseman ja suunnitellun pikaraitiotielinjauksen varteen. Uudisrakennusten kerrosala on 61 600 k-m², josta 1 400 k-m² on katutasoisen monikäyttötilaa. Korttelitehokkuus ek = 2,8. Uudisrakentamisen toteutus edellyttää korttelin nykyisten rakennusten purkamista. Nykyistä tonttimaata liitetään jonkin verran katualueeseen ja puistokaistale katualueeseen.

Asuinkeuhkotalojen korttelialuetta reunustavat 6–10-kerroksiset rakennusmassat, joihin sisältyy kolme 12–16-kerroksista tornimaista osaa.



Korttelin sisällä 4–8-kerroksinen rakennusmassa jakaa korttelin kahdeksi erilliseksi piha-alueeksi. Mellunmäentien ja Ounasvaarantien alkupään varteen tulee rakentaa katutason monikäyttötiloja liike-, toimisto- ja ravintolakäyttöön. Ounasvaarantien varren monikäyttötilaan saa sijoittaa myös päiväkodin. Kaikki pysäköintipaikat sijoitetaan pihakanen alle kahteen kerrokseen. Ajo pysäköintitasoille on Pallaksentieltä.

Kaavaehdotus sisältää veloitteen korttelin rakennushistoriallisesta dokumentoinnista ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä sekä liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkoäänen huomioimisesta rakennussuunnittelussa. Kaavaehdotus sisältää vihertehokkuutta koskevia määräyksiä ja suosituksia.

Hanke perustuu vanhojen asuinrakennusten purkamiseen ja olemassa olevien asukkaiden siirtymiseen uudisrakennuksiin. Hakijoiden tavoitteena on, että nykyisistä asunnoista voidaan siirtyä "putkiremontin hinnalla" suoraan ensimmäisen vaiheen uusiin asuntoihin.

Mellunmäentien kadun varressa on pysäköintipaikkoja korttelissa asiointia varten. Mellunmäentien katutila mahdollistaa myöhemmin raitiotien rakentamisen omille ajokaistoilleen. Raitiotien rakentamisen yhteydessä Uotinmäentien pientalotonttien ajojärjestelyt joudutaan ehkä muuttamaan suuntaisliittymiksi.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Kaava muuttaa merkittävästi korttelin ilmettä. Tiivis kantakaupunkimainen kortteli ja sen tornimaiset osat tuovat uuden elementin alueen kaupunkikuvaan, jota katutason liiketilat elävöittävät, ja tulevaisuudessa myös raitiotie puustutuksineen. Korttelista muodostuu merkittävä alueellinen maamerkki. Korttelin nykyinen kasvillisuus korvautuu uusilla istutuksilla ja viherkatoilla. Naapurikortteleista avautuvat näkymät muuttuvat. Kaavamääräyksillä pyritään siihen, että korttelin uudisrakennuksista muodostuu laadukas kokonaisuus. Korttelin lähiympäristössä valaistusolosuhteet muuttuvat. Asuntotarjonta alueella lisääntyy. Alueen nykyisille ja lähialueen tuleville uusille palveluille tulee käyttäjiä. Katutason monikäyttötilat mahdollistavat uusien pienimuotoisten palvelujen sijoittumisen kortteliin.

Kaavamuutosalue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet paranevat jalankulku- ja pyörätiejärjestelyjen vuoksi. Joukkoliikenteen palvelutaso paranee pika-raiotien rakentamisen myötä. Mellunmäentien varteen rakennetaan asiakaspysäköintipaikkoja, joille tulee aikarajoitus. Tarvittaessa pysäköinnin aikarajoituksia lisätään myös Ounasvaarantiellä ja Pallaksentiellä. Uusi rakentaminen lisää autoliikennettä noin 1 000–1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ennen kaikkea Pallaksentiellä, jossa on ajo korttelin pysä-



köintilaitokseen ja Mellunmäentielle. Asemakaava toteutuessaan vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Kaavamääräyksiin on sisällytetty hulevesien käsittelyä, viherkattoja ja uusiutuvan energian käyttöä koskevia määräyksiä. Kaavamuutos edellyttää, että jatkosuunnittelussa tutkitaan viherkerroinmenetelmän soveltamista.

Asemakaavasta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa 1. vaiheen liikennesuunnitelman toteuttamisesta arviolta 650 000 euroa. Kustannuksiin ei sisälly katualueeksi lunastettavaa maa-alueen hintaa. Asemakaavan muutos korottaa tontin arvoa tuottaen näin maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kaupunki perii asemakaavan muutokseen liittyen maanomistajalta korvauksia kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kaavaa voidaan pitää kaavataloudellisesti kannattavana.

Purkavan saneerauksen yksityisenä hankkeena hanke on esikaupunkiympäristössä poikkeuksellisen suuri. Ennakkotapauksena sillä lienee vaikutusta paitsi taloyhtiöiden kiinnostukseen kiinteistöjensä kehittämiseen, myös asuntoyhtiölainsäädännön kehittämiseen.

Toteutus

Asuntorakentamisen toteutus tapahtuu hakijoiden mukaan useassa vaiheessa. Toteutuksen aikataulu riippuu tontinomistajista.

Nykyisen asuntoyhtiölainsäädännön mukaan yhtiöiltä edellytetään yksimielistä päätöstä hankkeesta, jotta kaavamuutos voi edetä kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tonttien 47201/2 ja 3 omistajat Asunto Oy Pallaksentie 1 ja Asunto Oy Ounasvaarantie 2 ovat 4.4.2014 hakeneet asemakaavan muuttamista siten, että tonttien rakennusoikeus yhteensä olisi tasolla 60 000 k-m².

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 5.3.2015). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa. Valmistelun aikana on järjestetty yksi yleisötilaisuus ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä myös kulttuuri- ja vapaa-ajantila Mellarissa.



8.12.2015

Akp/1

Viranomaisyhteistyö

Kannanotoissa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta kiinnitettiin huomioita päiväkotitilojen sijoittamiseen (kiinteistöviraston tilakeskus), korttelin rakennus- ja paikallishistoriallisiin arvoihin ja niiden dokumentointitarpeeseen (kaupunginmuseo), joukkoliikenteen sujuvuuteen, pyöräilyyn ja liityntäpysäköintiin (HSL), pikaraitiotien tärinä- ja meluhaittoihin (HKL), liikenteen ympäristöhaittoihin, liikennemuotojen priorisointiin, uusiutuvaan energiaan, hulevesisuunnitteluun ja viherkerrointyökalun käyttöön (ympäristökeskus).

Kaavaehdotus sisältää veloitteen korttelin rakennushistoriallisesta dokumentoinnista ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä sekä liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkoäänen huomioimisesta rakennussuunnittelussa. Kaavaehdotus sisältää vihertehokkuutta koskevia määräyksiä ja suosituksia.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 17 mielipidettä, joista yhdessä on kahdeksan allekirjoittajaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (17 kpl) on liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta saadut mielipiteet kohdistuivat laajasti mm. korttelin rakennusoikeuden määrään, miljöön, näkymien ja varjostuksen muutokseen, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä talous- ja tasapuolisuuskysymyksiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että suunnitelmaa on kehitetty eteenpäin kaupungin toimesta mm. korkeiden osien sijoittelun sekä Ounasvaarantien pohjoisreunan osalta ja viitesuunnitelmaa on täydennetty varjotutkielmalla.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.



8.12.2015

Akp/1

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, rakennuslautakunnan/rakennusvalvontaviraston, Helsingin kaupungin Liikennelaitos - liikelaitos (HKL), Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL) sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12371 kartta, päivätty 8.12.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12371 selostus, päivätty 8.12.2015
- 5 Havainnekuva 8.12.2015
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Kustannukset
- 9 Vuorovaikutusraportti 8.12.2015 ja keskustelutilaisuuden 25.3.2015 muistio
- 10 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 11 Mielipidekirjeet
- 12 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet



8.12.2015

Akp/1

Ote

Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedok-
sianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Ne mielipiteensä esittäneet, jot-
ka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 7

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski