



### § 3

#### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Aar- teenetsijäntie 2–4:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12717) (sisältää liikennesuunnitelman)**

HEL 2020-010779 T 10 03 03

Hankennumero 4021\_4

#### **Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### **Käsittely**

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Henrik Ahola. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-  
le.

#### **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

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

milja.halmkrona(a)hel.fi

#### **Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12717 kartta, päivätty 11.1.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12717 selostus, päivätty  
11.1.2022
- 5 Asemapiirros 18.8.2021
- 6 Massamallikuvat 18.8.2021
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7162/11.1.2022)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Liikennemeluselvitys, Sitowise Oy, 29.4.2021
- 10 Pihasuunnitelma, alustava hulevesien hallintasuunnitelma ja viherte-  
hokkuuslaskelma, wsp, 29.10.2021
- 11 Asemakaavan toteuttamisen hiilitaselaskelmat, 9.11.2021 (Helsingin



|    |   |
|----|---|
| 12 | asemakaavojen vähähiilisyysarviointimenetelmä, HAVA)                          |
| 13 | Vuorovaikutusraportti 13.9.2021, täydennetty 11.1.2022<br>Osa päätöshistoriaa |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää 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.

Lisäksi lautakunta päättää

- 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 toimia-lan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavas-ta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## 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 lähtö-kohdaksi on asetettu kiinteistön purkaminen ja uusien, nykyhetken ja tulevaisuuden tarpeisiin paremmin vastaavien asuinrakennusten toteut-taminen tilalle. Uudisrakentaminen toteutetaan puurakenteisena.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Aarrepuis-to ja uudet asuinrakennukset muodostaisivat viihtyisän kaupunkielä-män keitaan erinomaisten joukkoliikenneyhteyksin äärelle.



Purettavien rakennusten kerrosala 11 300 k-m<sup>2</sup>.  
Kaavaratkaisun kerrosala on 18 900 k-m<sup>2</sup>.  
Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 7 500 k-m<sup>2</sup>:llä.  
Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,34.  
Asukasmäärän lisäys on noin 200 henkilöä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7162), jonka mukaan katualuetta kehitetään siten, että Aarteenetsijäntielle 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. Tulevaisuudessa joukkoliikenneyhteydet alueella parantuvat entisestään suunniteltujen Vantaan ratikan ja Raide-Jokeri II:n 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). HAVA-työkalussa purkaminen huomioidaan.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja.

Asemakaavan nro 8600 (hyväksytty 2.11.1984) mukaan korttelialueet ovat AK-alueita. Aarrepoisto on pääosin VP-alueita ja korttelialueen kyljessä on pieni VK-alue. 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 arvonlisä-  
veroa kustannuksia seuraavasti:

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

Kadut pitävät sisällään liikennealueisiin kohdistuvien muutosten kus-  
tannukset.

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

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

## Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-  
van valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallis-  
ten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-  
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen  
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 tuli  
kolme viranomaiskannanottoa. HSY:n kannanotossa todettiin, että alu-  
eella 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 asuinkerrostalo-  
rakentaminen, jossa puoliavoimeen korttelirakenteeseen sijoitettujen  
rakennusten mittakaava ja korkeus on säilytetty maltillisena. Myös  
suunnittelualan tonttien liittyminen vehreään suunnittelualan iden-



titeettiä 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 kaupungin museo pitää tärkeänä, että Mellunmäen ja Vesalan suunnitteluperiaatteissa esiin nostettuja alueiden ominaisuuksia ja vahvuuksia otetaan huomioon näitä alueita kehitettäessä. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tarkastellen myös Aarteenetsijäntie 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, kun 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 HSL:n näkökulmasta täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle Mellunmäen metroaseman läheisyyteen on kannatettavaa.

## Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tuli yksi kirjallinen mielipide:

”Rakentamisessa huomioitava lasitusten turvallisuus linnuille, ja rakennusten kolopesijälintujen pesäpaikkojen sekä elinympäristöjen säilyminen riittävässä määrin. Mikäli purettavissa olemassaolevissa rakennuksissa on pesintäyhdyskuntia, väliaikaisia pesäpaikkoja on hyvä tarjota myös esimerkiksi parakkien yhteydessä tai työmaa-aidoissa. Pesinnät huomioitava myös purkuajankohdassa.”

Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että mielipide on nyt kirjattuna kaavaselostukseen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.9.–12.10.2021



Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu 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 Aarteenetsijantie 2-4 rakennukset tulisi peruskorjata, varustaa hissein ja mahdollisesti korottaa puurakenteisin kerroksin.”

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Kaupunginmuseon lausunnossa esitetyissä huomautuksissa kaavaratkaisua on käyty läpi kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Kaupunginmuseo toteaa seuraavaa:

”Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo viittasi Mellunmäen ja Vesalan suunnitteluperiaatteiden luonnokseen, jossa esiin nostettujen alueiden ominaisuuksien ja vahvuuksien kuten hengittävän kaupunkirakenteen, nähtävissä olevan kerrostuneen kaupunkirakenteen rakentamisen eri aikakausineen ja mitta-kaavoineen ja turvallisen sekä viihtyisä kävelyn ja pyöräilyn ympäristön sekä hyvät yhteydet ympäröiville virkistysalueille kaupunginmuseo näki lähtökohtaisesti tukevan monelta osin kulttuuriympäristön vaalimista ja olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistä”

”että suunnittelualueen 1980-luvun rakennuskannan inhimillinen mitta-kaava ja rakennuksia reunustava, vuosikymmenien kuluessa kasvaneen kasvillisuuden luoma vehreä ympäristö tulisivat asemakaavan muutoksen mahdollistamana olennaisesti muuttumaan selvästi rakennetummaksi ja tiiviimmäksi. Tämä pelkää purkamiseen ja mittavaan uudisrakentamiseen perustava muutos ei ollut kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tavoitteena.”

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala toteaa lausunnossaan seuraavaa:

”Kasko pitää tärkeänä ja välttämättömänä, että kaupunkiudistuksen tavoitteiden mukaisesti alueen asuntomuotojakaamaa kehitetään monipuolisemmaksi ja lisätään muuta kuin kaupungin vuokra-asuntoja.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää lausuntoon, että kaava-alueen jatkosuunnittelussa tulee selvittää jätevesiviemärille tarkoituksenmukaisin reitti.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- kaupunginmuseo, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### 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

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

milja.halmkrona(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12717 kartta, päivätty 11.1.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12717 selostus, päivätty 11.1.2022
- 5 Asemapiirros 18.8.2021
- 6 Massamallikuvat 18.8.2021
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7162/11.1.2022)



|    |   |
|----|---|
| 8  | Tilastotiedot   |
| 9  | Liikennemeluselvytys, Sitowise Oy, 29.4.2021  |
| 10 | Pihasuunnitelma, alustava hulevesien hallintasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, wsp, 29.10.2021                       |
| 11 | Asemakaavan toteuttamisen hiilitaselaskelmat, 9.11.2021 (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyden arviointimenetelmä, HAVA) |
| 12 | Vuorovaikutusraportti 13.9.2021, täydennetty 11.1.2022  |
| 13 | Osa päätöshistoriaa   |

## Oheismateriaali

|   |           |
|---|-----------|
| 1 | Mielipide |
| 2 | Muistutus |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 12

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 12.10.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 27.11.2020