



18.01.2022

Asia/3

§ 18

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Aarteenetsijäntie 2–4:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12717)

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.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteeseen, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana 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

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavas-ta 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 aiheut-tamat muutokset puistoalueella vähintään entiseen tasoon.

Käsittely

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 ta-soon.



18.01.2022

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen.

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, päivitetty Kylk:n 18.1.2022 päätöksen mukaiseksi
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12717 selostus, päivätty 11.1.2022, päivitetty Kylk:n 18.1.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Asemapiirros 18.8.2021
- 6 Massamallikuvat 18.8.2021
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7162/11.1.2022)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Liikennemeluserveys, 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 vähähiilisyysarviointimenetelmä, HAVA)
- 12 Vuorovaikutusraportti 13.9.2021, täydennetty 11.1.2022
- 13 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 12

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 valmisteluaikana esitettyihin mielipiteeseen, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana 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

- 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-m².

Kaavaratkaisun kerrosala on 18 900 k-m².

Kaavaratkaisun myötä tontin 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 katualueita kehitetään siten, että Aartenetsijän-tielle 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 asemakaavojen 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. Aarrepuisto 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 arvonlisäveroa kustannuksia seuraavasti:

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



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 valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön 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 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 suunnittelualueen tonttien liittyminen vehreään suunnittelualueen 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-



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, 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 pesintäyhdydiskuntia, 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.

Muistuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutuksiin sekä purkujätteen käsittelyyn. Tämän lisäksi muistuksessa käytiin läpi perusteita sille, että ”purkavan uudisrakentamisen sijaan Aartenetsijäntie 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 pelkästään 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 kaupunkiuudistuksen tavoitteiden mukaisesti alueen asuntomuotojakaumaa kehitetään monipuolisemmaksi ja lisätään muuta kuin kaupungin vuokra-asuntoja.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää lausuntonaan, että kaava-alueen jatkosuunnittelussa tulee selvittää jätevesiviemäriille 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 nähtävillälölon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävillälölon 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 Liikennemeluselitys, 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 vähähiilisyyden arviointimenetelmä, HAVA)
- 12 Vuorovaikutusraportti 13.9.2021, täydennetty 11.1.2022
- 13 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliipide
- 2 Muistutus



18.01.2022

Asia/3

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

Kaupunkiympäristölautakunta 11.01.2022 § 3

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 12.10.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 27.11.2020

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