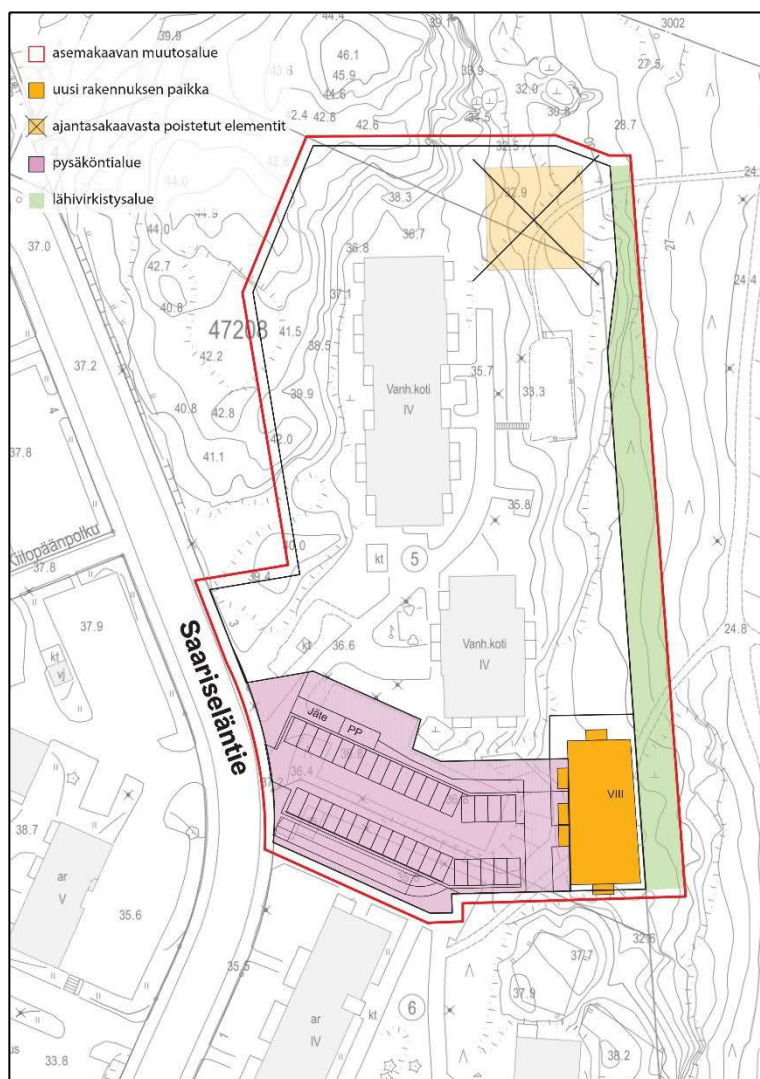


SAARISELÄNTIE 3

47.KAUPUNGINOSA, MELLUNKYLÄ
KORTTELIT 47208 TONTTIT 8 JA 9

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12632
PÄIVÄTTY x.x.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki)
korttelin 47208 tontteja 8 ja 9 sekä lähivirkistysaluetta

Kaavan nimi:
Saariseläntie 3

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 3.5.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 2.1.2020 – 3.2.2020
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Mellunmäessä noin 700 m etäisyydellä metroasemasta itään.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Marco Di Martino, suunnittelija; Johanna Marttila, arkkitehti; Anri Linden, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Leena Typpö, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Elise Lohman, maisema-arkkitehti; Niina Strengell, tiimipäällikkö

Teknistoloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri

Asuntotuotanto: Heikkilä Marja-Liisa, rakennuttaja-arkkitehti.

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Sosiaali- ja terveystoimiala: asianohjaaja Jaana Lunnela

Muut viranomaistahot

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY / Vesihuolto: Sini Lehtonen
- Helsingin kaupungin asunnot Oy, Itä-Heka Oy

Hankesuunnittelu

Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	8
Luonnonympäristö.....	8
Ekologinen kestävyys.....	9
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	9
Pelastusturvallisuus.....	10
nostopaikat on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa.	10
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	11
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalotonttia (47208/8), joka jaetaan kahdeksi uudeksi tontiksi (47208/11 ja 12) sekä pysäköintialuetta (tontti 47208/9) ja lähivirkistysaluetta Saariseläntien ympäristössä Mellunmäessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinrakennuksen rakennuspaikan siirtämisen suunnittelualueen koilliskulmasta alueen kaakkoisosaan ja pysäköintilaitoksen laajentamisen kahteen kellarikerrokseen tontilla 47208/9. Asemakaavan muutoksella uudisrakennukselle muodostetaan uusi tontti 47208/12 ja sen rakennusoikeudeksi merkitään 2000 k-m². Tontille 47208/11 muodostuu 4000 k-m² asuntokerrosalaa, joka sijaitsee olemassa olevissa rakennuksissa. Kaavaratkaisun myötä asuintonttien kerrosala kasvaa yhteensä 400 k-m².

Asuintonttien 47208/7, 10, 11 ja 12 autopaikat sijoitetaan tontille 47208/9. Pysäköinnin keskittämällä pyritään säästämään asuintonttien luonnontilaista kalliomaastoa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on varmistaa olemassa olevan rakennuskannan asuinkelpoisuus uuden rakennuksen rakennusvaiheessa. Kaavamuutoksen ratkaisussa työmaaliikenne voidaan erottaa asukkaiden kulkureiteistä tarjoten paremmat liikenteelliset edellytykset uudisrakennuksen rakentamiselle kuin rakennuspaikan nykyinen sijainti.

Uusi rakennuksen paikka täydentää olemassa olevaa korttelirakennetta ja muodostaa yhtenäistä kaupunkikuvaa seuraamalla alueella olevien rakennusten rytmiä ja suuntausta.

Voimassa olevassa asemakaavassa uudisrakennuksen sijainti on osoitettu lähelle geologisesti arvokasta kallioaluetta ja suosittua ulkoilualueutta. Tontin koillinen kulma sijoittuu METSO-arvoluokan II metsäkuviolle, joka on runsaalle lajistolle elinympäristön tarjoava lehtomainen ja tuore kangasmetsä. Laajemmin metsäiseen tonttiin liittyvä ulkoilualue on osa kaupunginosapuistoa, josta on pitkät virkistysyhteydet ympäröiville viheralueille ja pohjoiseen Vantaan laajoille viher- ja viljelyalueille. Uusi rakennuksen sijainti etäämmällä kyseisistä alueista turvaa niiden säilymisen paremmin. Tontilla nykyisen pysäköintipaikan pohjoispuolella sijaitsee geologisesti tai geomorfologisesti arvokas siirtolohkare.

Helsingin kaupunki omistaa asemakaavamuutoksen tontit 47208/9, 11 ja 12. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle tontilla 47208/11 olevien nykyisten rakennusten asuinkelpoisuuden takaamisesta uuden rakennuksen rakennusvaiheessa. Ajantasakaavan mukaisessa ratkaisussa reitti työmaalle olisi ahdas, eikä työmaaliikennettä olisi mahdollista erottaa asukkaiden kulkureiteistä. Uudessa ehdotetussa sijainnissa rakennusvaiheen liikennöinti saadaan paremmin järjestettyä.

Kaavan kaupunkikuvallisena tavoitteena on täydentää olemassa olevaa korttelirakennetta muodostamalla yhtenäistä, mutta kerrostunutta kaupunkikuvaa. Tämä tehdään sijoittamalla rakennus tontille niin, että se seuraa tontilla olevien rakennusten rytmiä ja suuntausta sekä vaalimalla asuintonttien kalliopihoja keskitetyn pysäköintiratkaisun keinoin.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 10168 m².

Kaavaratkaisun myötä asuintonttien kerrosala kasvaa yhteensä 400 k-m².

Tonttien 11 ($e^t = 0,55$) ja 12 ($e^t = 4,20$) yhteenlaskettu tonttitehokkuus on: $e^t = 0,78$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Mellunmäen kerrostaloalueella Saariseläntien varressa, etelä-pohjoissuuntaisen viheryhteyden vieressä.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi neljäkerroksista rakennusta vuodelta 2001.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutoksella siirretään asuinrakennuksen rakennuspaikka tontin 47208/11 pohjoisosasta tontille 47208/12 lähelle

47208/9 tontin pysäköintialuetta. Uudisrakennuksen rakennusoikeutta lisätään 400 k-m². Kulku rakennukseen on pysäköintitontin (LPA) kautta.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Voimassa olevassa asemakaavassa tontin 47208/8 (nykyiset tontit 11 ja 12) ja tontin 10 autopaikkoja on osoitettu tontin 47208/9 pysäköintialueelle. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös tontin 47208/7 autopaikkojen sijoittaminen tontille 47208/9. Pysäköinnin keskittämällä pyritään säästämään luonnontilaista kalliomaastoa tontilla 47208/7.

Lähivirkistysalue (VL)

Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitseva metsä on merkitty kaavassa virkistysalueeksi ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi tukien tontin koillisen kulman METSO II -arvoluokan metsän säilymistä osana laajempaa kokonaisuutta. Alueella on monimuotoista luontoa ja arvokkaita biotooppeja. Alue liittyy metsäisenä saumattomasti itäosan kaupunginosapuistoon.

Liikenne

Lähtökohdat

Saariseläntien liikennemäärä on noin 1300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan pyöräpaikkanormi on asumisen osalta 1 pp / 30 km². Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin. Ulkona sijaitsevilla pyöräpysäköinnin paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopysäköintinormi on asumisen osalta 1 ap / 120 k-m² ja senioriasunnot 1 ap / 160 k-m².

Tontille 47208 / 9 on osoitettava tonttien 47208/7,10,11 ja 12 autopaikat.

Palvelut

Lähtökohdat

Metroasema sijaitsee noin 600 m:n etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähin päiväkotit ja päivittäistavarakauppa sijaitsevat noin 400 m etäisyydellä ja ala-asteen koulu noin 600 m:n etäisyydellä.

Mellunmäentien ja Saariseläntien risteyksen länsipuolella on linjojen 812, 812B, 818, 97 ja 97v pysäkit. Mellunmäentie on seutulinja 560/Jokeri 2:n suunniteltua reittiä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei tuo muutosta palvelutarpeeseen.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Mellunmäen asuinalue on asemakaavoitettu 1960-luvulta lähtien kitkamaaselänteelle, jota koillisessa, idässä ja lounaassa ympäröivät aikoinaan viljelymaina olleet savilaaksot. Asuinalueen keskellä on selänteen lakialueiden välinen koillis-lounaissauntainen vehreä puistolaakso ja siinä sijaitseva palveluita sisältävä kaupunginosa-puisto. Suunnittelualueen koillisosa kuuluu Västerkullanpuron ja aivan lounainen kärki Mellunkylänpuron valuma-alueeseen.

Suunnittelualueen itäpuoleisen laakson umpeenkasvaneet alueet ja metsäiset rinteet lukeutuvat vuonna 2011 inventoituihin kaupungin metsien luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviksi luokiteltuihin metsäkohteisiin. Asemakaava-alueen itäreunan runsaslahopuustoinen lehtomainen tuore kangasmetsä on luokiteltu arvokkaaksi ja Metso-kriteeriluokkaan II. Alueella ei ole muita erityisesti huomioitavia luontoarvoja.

Tontilla 47208/8 oleva suuri rapakivigraniittinen siirtolohkare on luontotietojärjestelmän arvoluokkaan 1 luokiteltu geologinen kohde.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa tontilla 4720/11 sijaitseva siirtolohkare on merkitty geologisesti arvokkaaksi siirtolohkareeksi (ge-1).

Pysäköinnin keskittämisellä pyritään säästämään asuintonttien luonnontilaista kalliomaastoa.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisun mukaan rakentamisessa tulee suosia kuivatusvesien maahanimeytys-, hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä.

Talousrakennuksissa tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto.

Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energiankeräimien sijoittaminen rakennusten katolle tai julkisivuun on sallittua.

Suojelukohteet

Saariseläntie 3 tontilla oleva siirtolohkare on osoitettu säilyttävällä merkinnällä ge-1, geologisesti arvokas siirtolohkare.

Asemakaava-alueella ei ole muita suojelua edellyttäviä kohteita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Uusi rakennus on liitettävissä yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueella maanpinnan korkeusasemat vaihtelevat välillä n. + 33 ... + 40 (N2000). Kaava-alue sijaitsee kallioisella maaperällä, paikoin esiintyy avokalliota. Olemassa olevat rakennukset on perustettu käytettävissä olevien tietojen pohjalta pääosin kallionvaraan. Pohjavettä saattaa esiintyä kalliopainanteissa.

Alueella ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevien tietojen perusteella uudet rakennukset perustetaan maan- tai kallionvaraisesti. Pohjarakentamiseen liittyvät seikat tulee tarkentaa jatkosuunnittelun yhteydessä. Suunnittelussa tulee tarpeen mukaan ottaa huomioon pohjavedenpinnan taso.

Tontilla 47208/9 sijaitsee pysäköintiä varten varattua alueen osa, jolle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja sekä teknisiä tiloja kahteen tasoon maan alle.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Suunnittelun lähtökohtana on ollut, että olemassa olevien rakennusten poistumisturvallisuusratkaisuja ei heikennetä. Olemassa olevien rakennusten ympärillä oleviin pelastusteiksi käytettävissä oleviin reitteihin ei pääosin tehdä muutoksia.

Kaavaratkaisu

Uutta asuinrakennusta varten on suunniteltu nykymääräysten mukaiset varatie- ja pelastustiejärjestelyt.

Pelastustie kulkee uudelle kahdeksankerroksiselle rakennukselle pysäköintialueen (LPA) kautta.

Kaavassa esitetyn uuden rakennusmassan pelastusajoneuvon nostopaikat on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa viite-suunnitelmassa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Voimassa olevassa kaavassa metsäiselle rinteelle osoitetun rakennuksen paikan siirtäminen pysäköintialueen yhteyteen säästää metsäkuvion yhtenäisyyttä. Ratkaisun vaikutuksen nykyiseen kaavaan verrattuna ovat positiivisia sekä pihan toimintojen ja viihtisyyden, että metsäkuvion yhtenäisyyden kannalta.

Kaavamerkintä mahdollistaa geologiset arvot säilymisen alueella.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset.

Kaava luo edellytykset järjestää teknisen huollon yhteydet tontille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Uudessa ehdotetussa sijainnissa uudisrakennus täydentää olemassa olevaa korttelirakennetta seuraamalla muiden tontilla olevien rakennusten rytmiä ja suuntausta ja muodostaen näin alueelle yhtenäistä kaupunkikuvaa.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaava-alue sijaitsee hyvien julkisen liikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien lähellä, vähentäen yksityisautoilun tarvetta. Alueella on valmiiksi rakennettu kunnallistekniikka ja näin uudisrakentaminen ei vaadi uutta kunnallistekniikkaa, joka puolestaan alentaa investointikustannuksia.

Alueella vaaditaan hulevesiä viivyttävien viherkattojen rakentamista talousrakennuksiin ja rakentamisessa tulee suosia kuivatusvesien maahanimeytys-, hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä.

Keskitetyllä pysäköintiratkaisulla pyritään säästämään asuintonttien luonnontilaista kalliomaastoa ja tontin puustoa, jotka puolestaan vaikuttavat ilmastomuutokseen myönteisesti.

Kaava edistää uusiutuvan energian tuottamista tontilla sallimalla uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarvittavien teknisten laitteistojen integroimisen rakennuksiin.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Rakennuksen sijainnin muuttaminen parantaa nykyisten asukkaiden elinoloja rakennustöiden aikana, sillä ajantasakaavan mukaisessa ratkaisussa reitti työmaalle olisi ahdas, eikä työmaaliikennettä olisi mahdollista erottaa asukkaiden kulkureiteistä. Tämän lisäksi rakennuksen uusi paikka mahdollistaa asukkaille tärkeiden luontoarvojen säilymisen tontin pohjoisosassa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A2, jossa korttelitehokkuus pääasiassa 1,0-2,0. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta . Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 12629 (tullut voimaan 13.5.2016.) Kaavan mukaan alueella on asuinrakennusten korttelialue (A), autopaikkojen korttelialue (LPA) ja lähivirkistysalue (VL).

Asemakaavan muutoksella siirretään asuinrakennuksen paikkaa osoitteessa Saariseläntie 3 tontilla 47208/11, tontille 47208/12 liikeenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti sopivampaan paikkaan ja rakennusoikeutta nostetaan 400 k-m². Tontin 47208/9 pysäköintilaitoksen laajennus mahdollistetaan sallimalla toisen kellarikerroksen rakentaminen.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- sosiaali- ja terveystoimiala
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto
- Helsingin Energia -liikelaitos
- Helsingin kaupungin asunnot Oy, Itä-Heka oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 13.5.–3.6.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kulttuuri- ja vapaa-ajantila Mellari, osoitteessa Saariselänkuja 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotoissa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei ollut huomautettavaa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- sosiaali- ja terveystoimiala

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan rakennuskannan (tontti 47208/11) ja alueen luonnonarvojen huomioimiseen uudisrakennuksen uuden paikan määrittämisessä sekä viereisellä tontilla (47208/7) voimassa olevaan asemakaavaan (numero 12329). Mielipiteessä esitetyt tavoitteet, lukuun ottamatta asemakaavan muutosalueen ulkopuolella esitettävää rakentamista, ovat kaavaehdotuksessa toteutuneet.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- sosiaali- ja terveystoimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 2.1.2020
Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	09.12.2019
Kaavan nimi	Saariseläntie 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.05.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112632
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0168	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1771	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0168

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0168	100,0	6000	0,59	0,0000	280
A yhteensä	0,7720	75,9	6000	0,78	0,0000	280
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0677	6,7	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1771	17,4	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1290	12,7	0	0,0000	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

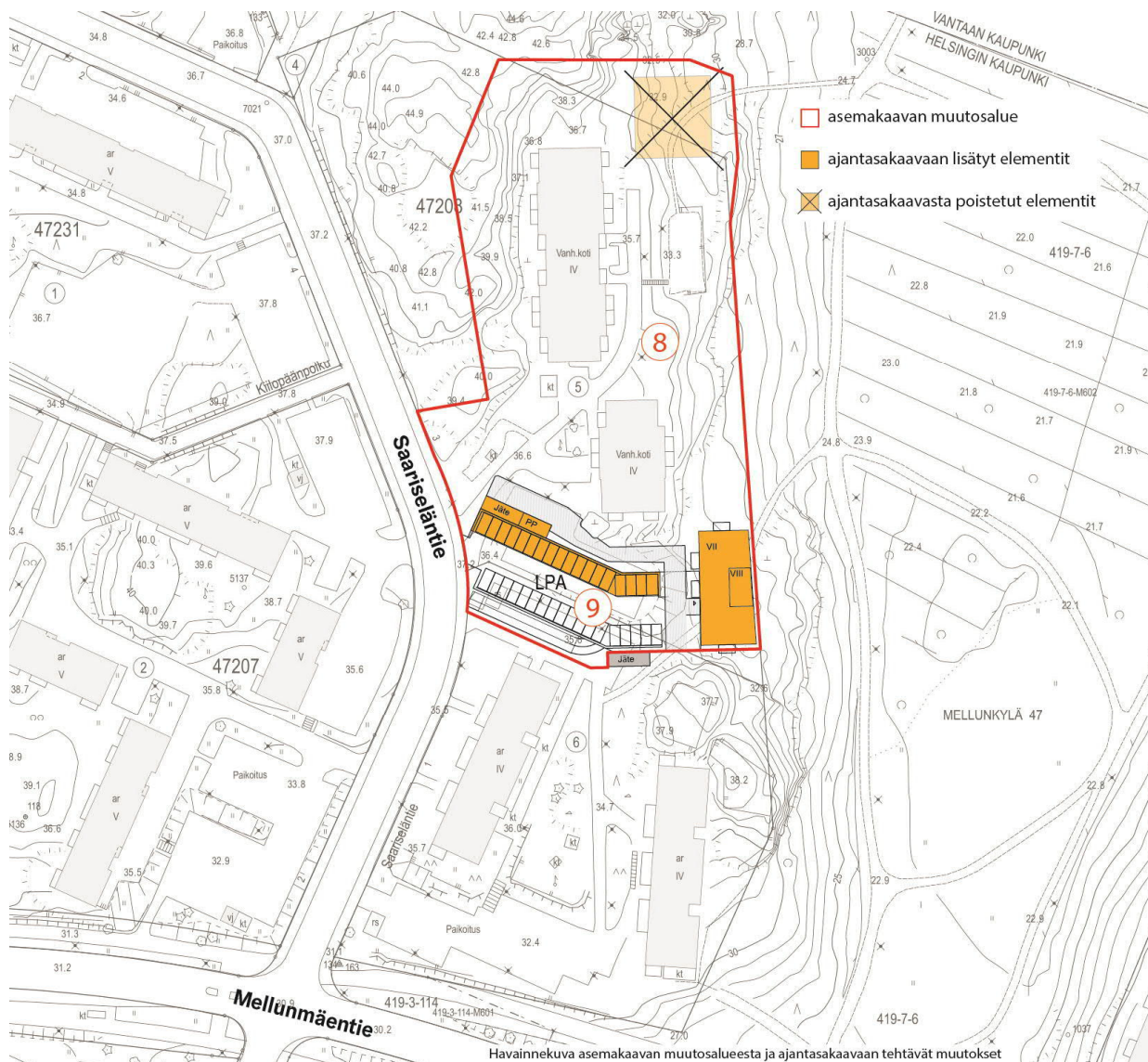
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0168	100,0	6000	0,59	0,0000	280
A yhteensä	0,7720	75,9	6000	0,78	0,0000	280
A	0,7720	100,0	6000	0,78	0,0000	280
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0677	6,7	0		0,0000	0
VL	0,0677	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1771	17,4	0		0,0000	0
LPA	0,1771	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1290	12,7	0	0,0000	0
ma-2	0,1290	100,0	0	0,0000	0

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**SAARISELÄNTIEN 3 ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Asemakaavan muutoksella siirretään asuinrakennuksen paikkaa osoitteessa Saariseläntie 3, tontilla 47208/8 liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti sopivampaan paikkaan ja rakennusoikeutta nostetaan 280 k-m2. Tontin 47208/9 pysäköintilaitoksen laajennus mahdollistetaan sallimalla toisen kellarikerroksen rakentaminen.

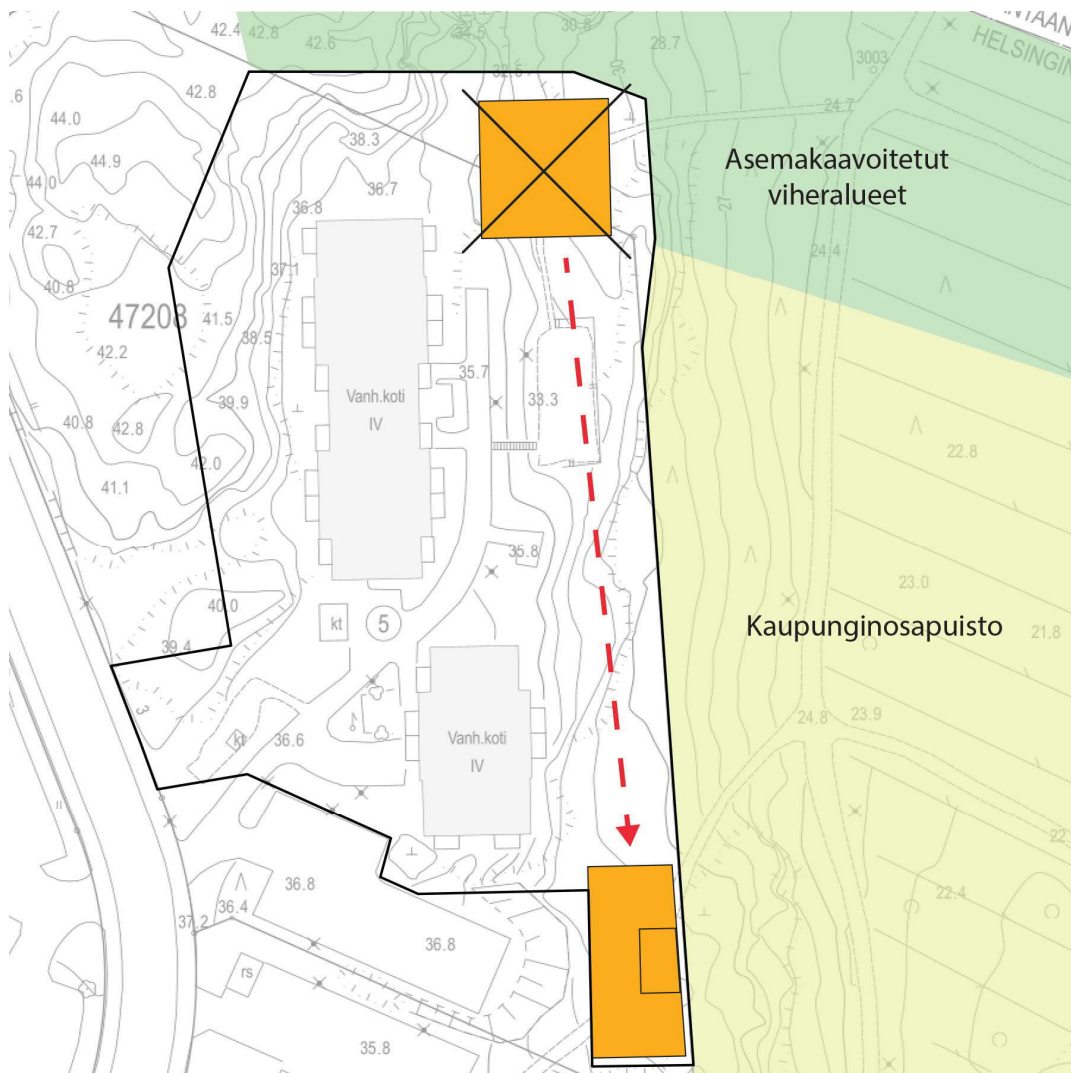
Suunnittelun tavoitteet ja alue

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Asemakaavan muutos koskee asuinkerrostalotonttia (47208/8) sekä pysäköintialuetta (tontti 47208/9) Saariseläntiellä Mellunmäessä. Asemakaavan muutoksella siirretään asuinrakennuksen rakennusala tontin 47208/9 pohjoisosasta tontin eteläosaan lähelle 47208/9 tontin pysäköintialuetta. Rakennusoikeutta lisätään tontilla 280 k-m². Tontin 47208/9 pysäköintilaitosta laajennetaan sallimalla toisen kellarikerroksen rakentaminen.

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontilla 47208/8 olevien nykyisten rakennusten asuinkelpoisuuden varmistamiseksi uuden rakennuksen rakennusvaiheessa. Ajantasakaavan mukaisessa ratkaisussa reitti työmaalle olisi ahdas, eikä työmaaliikennettä olisi mahdollista erottaa asukkaiden kulkureiteistä. Uudessa ehdotetussa sijainnissa rakennusvaiheen liikennöinti saadaan paremmin järjestettyä ja rakennus seuraa muiden tontilla olevien rakennusten rytmiä ja suuntausta. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennuksen sijainti on myös lähellä geologisesti arvokasta kallioaluetta ja suosittua ulkoilualuetta. Uusi sijainti turvaa näiden säilymisen paremmin.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontin 47208/8 ja 10 autopaikkoja on osoitettu tontin 47208/9 pysäköintialueelle. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös tontin 47208/7 autopaikkojen sijoittaminen tontille 47208/9. Pysäköinnin keskittämällä pyritään säästämään luonnontilaista kalliomaastoa tontilla 47208/7. Voimassa oleva asemakaava sallii yksikerroksisen maanalaisen pysäköintitilan rakentamisen tontilla 47208/9. Asemakaavan muutoksella maanalainen pysäköintilaitos laajennetaan kaksikerroksiseksi.



Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 13.5.–3.6.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kulttuuri- ja vapaa-ajantila Mellari, osoitteessa Saariselänkuja 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 3.6.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Mellunmäki-seura ry
 - Heka-Itä oy
- asiantuntijaviranomaiset
 - kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto
 - Helsingin kaupungin asunnot Oy, Itä-Heka oy
 - Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - Sosiaali- ja terveystoimiala
 - Helsingin Energia –liikelaitos
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesihuolto

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten

arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen tontit. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2016) alue on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi (A2) alueeksi. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen ja korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Esikaupunkien renessanssi, Esikaupunkien kehittämisen toimintatapoja, (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2008)
- Esikaupunkien renessanssi, Mellunkylän alueellinen kehittämissuunnitelma, (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 10.2.2011)

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vantaan kaupungin alueeseen ja etelässä Saariseläntien 1:een. Saariseläntie 1:n itäpuolella on arvokas lehmusryhmä. Suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella on I maailmansodan aikaisia linnoiterakenteita, joista pääosa on Vantaan puolella.

Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset ovat rakentuneet 1980-luvun alussa. Tontilla 47208/8 on nykyisin kaksi neljäkerroksista senioriasumiseen tarkoitettua asuinkerrostaloa. Tontti 47208/9 toimii viereisten asuintonttien (tontit 47208/8,10) pysäköintialueena. Alueelle on tehty asemakaavamuutos vuonna 2016 lisärakentamisen mahdollistamiseksi. Tekeillä oleva asemakaavan muutos siirtää lisärakentamiseen tarkoitetun asuinkerrostalon paikkaa liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti sopivampaan paikkaan.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Marco Di Martino, suunnittelija, p. (09) 310 37460,
marco.dimartino@hel.fi

Johanna Marttila, arkkitehti, p. (09) 310 20337, johanna.marttila@hel.fi

Liikenne

Jääskä Jussi, insinööri, p. (09) 310 37129, juss.jaaska@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Leivo Pekka, insinööri, p. (09) 310 37388, pekka.leivo@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Mari Soini, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37479, mari.soini@hel.fi



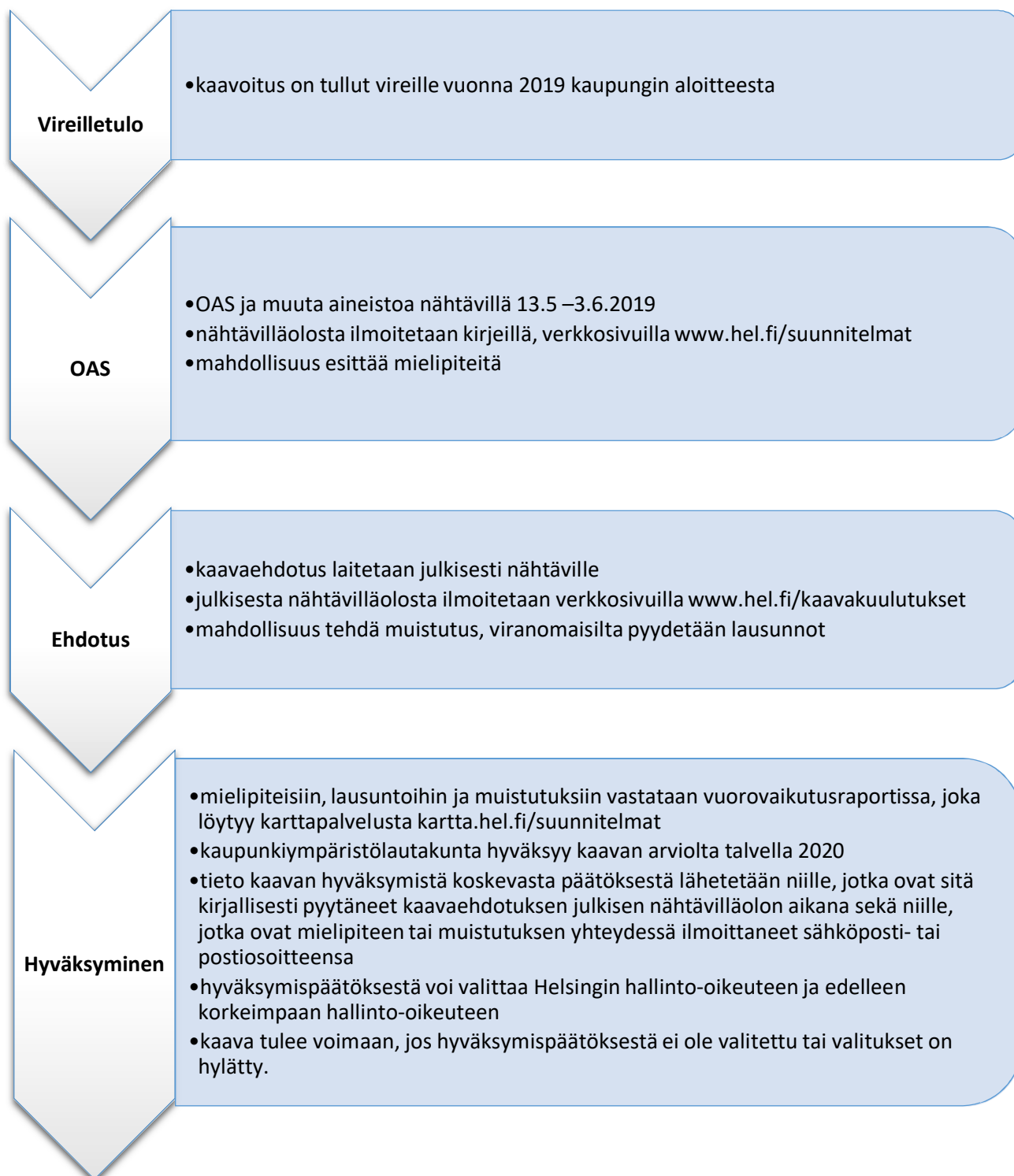
Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Helsingissä 3.5.2019

Anri Linden

yksikönpäällikkö

Kaavoituksen eteneminen





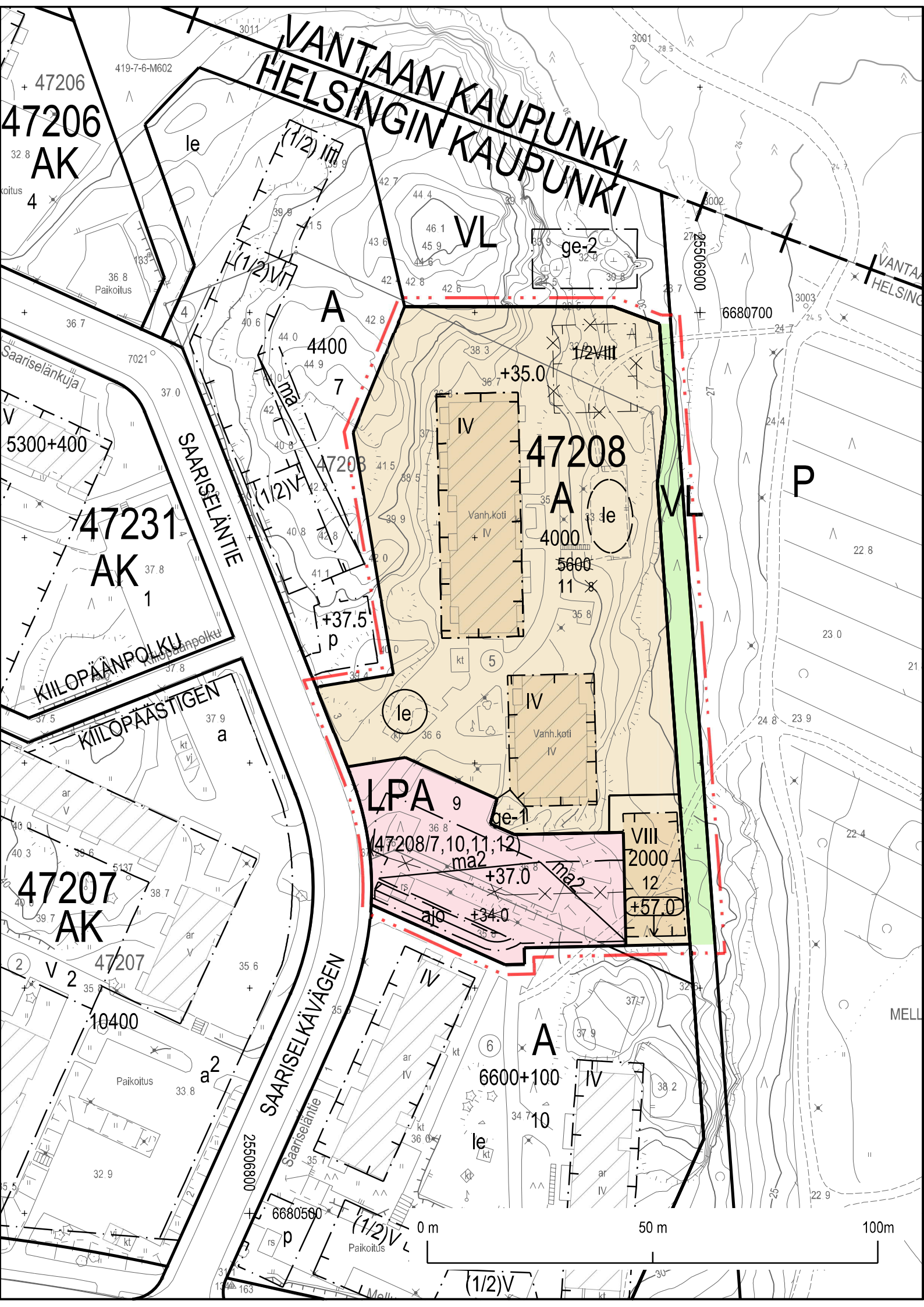
Sijaintikartta
Mellunmäki
Saariseläntäti 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamis tiimi



Ilmakuva
Mellunmäki
Saariseläntie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamis tiimi



VANTAA KAUPUNKI HELSINGIN KAUPUNKI

47206
AK

VL

ge-2

A

4400

7

47208

A

le

P

47231
AK

KIILOPÄÄNPOLKU

KIILOPÄÄSTIGEN

LPA 9

(47208/7,10,11,12)

ma2

+37.0

+34.0

VIII

2000

12

+57.0

47207
AK

47207

10400

SAARISELKÄVÄGEN

A

6600+100

10

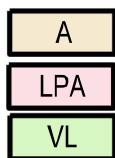
le

kt

(1/2)V

50 m

100m



— · · · — 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- · - · - Osa-alueen raja.

- - - - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

———— Ohjeellinen tontin raja.

— x — x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

47208

Korttelin numero.

11 Ohjeellisen tontin numero.

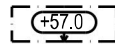
4000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+ 37.0 Maanpinnan, piha- tai pysäköintikannen likimääräinen korkeusasema.

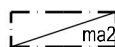


Rakennusala.

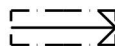


Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

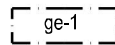
(47208/7, 10, 11, 12) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



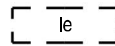
Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon.



Sijainniltaan likimääräinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Geologisesti arvokas siirtolohkare.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue.

TILOJEN KÄYTTÖ:

Kaikissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja ja talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja
- pysäköinti- ja teknisiä tiloja ja niiden vaatimia kuiluja ja hormoneja.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksissa on oltava tasakatto tai loiva pulpettikatto.

Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Asuntojen yhteyteen tulee rakentaa parveke, terassi tai maantasopiha.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Rakennukseen liittyvät parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan 2 m.

PIHA-ALUEET JA ULKOTILA

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutettava.

Tontit saa aidata ainoastaan istutuksin.

VIHERTEHOKKUUS

Rakentamisessa tulee suosia kuivatusvesien maahanimeytys-, hyötykäyttö- ja haidutusratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä.

Talousrakennuksissa tulee olla hulevesiä viivytävä viherkatto.

Korttelialueella on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energiankeräimien sijoittaminen rakennusten katolle tai julkisivuun on sallittua.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Ma-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen paloteknisen turvallisuuksen saavuttamiseksi.

Pohjavedenpintaa ei saa alentaa pysyvästi.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- vähintään 1 ap / 120 k-m² tai
- senioriasunnot 1 ap / 160 k-m²

Kaupungin vuokratilayhtiöissä autopaikkojen määrää voidaan vähentää 20 % edellisistä.

Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrää voidaan vähentää 10 % mikäli autopaikkoja osoitetaan keskitetysti vähintään 50 ap ja autopaikat ovat nimeämättömiä. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Tontille 47208 / 9 on osoitettava tonttien 47208 / 7, 10, 11 ja 12 autopaikat.

Tontille sijoitettavien pyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

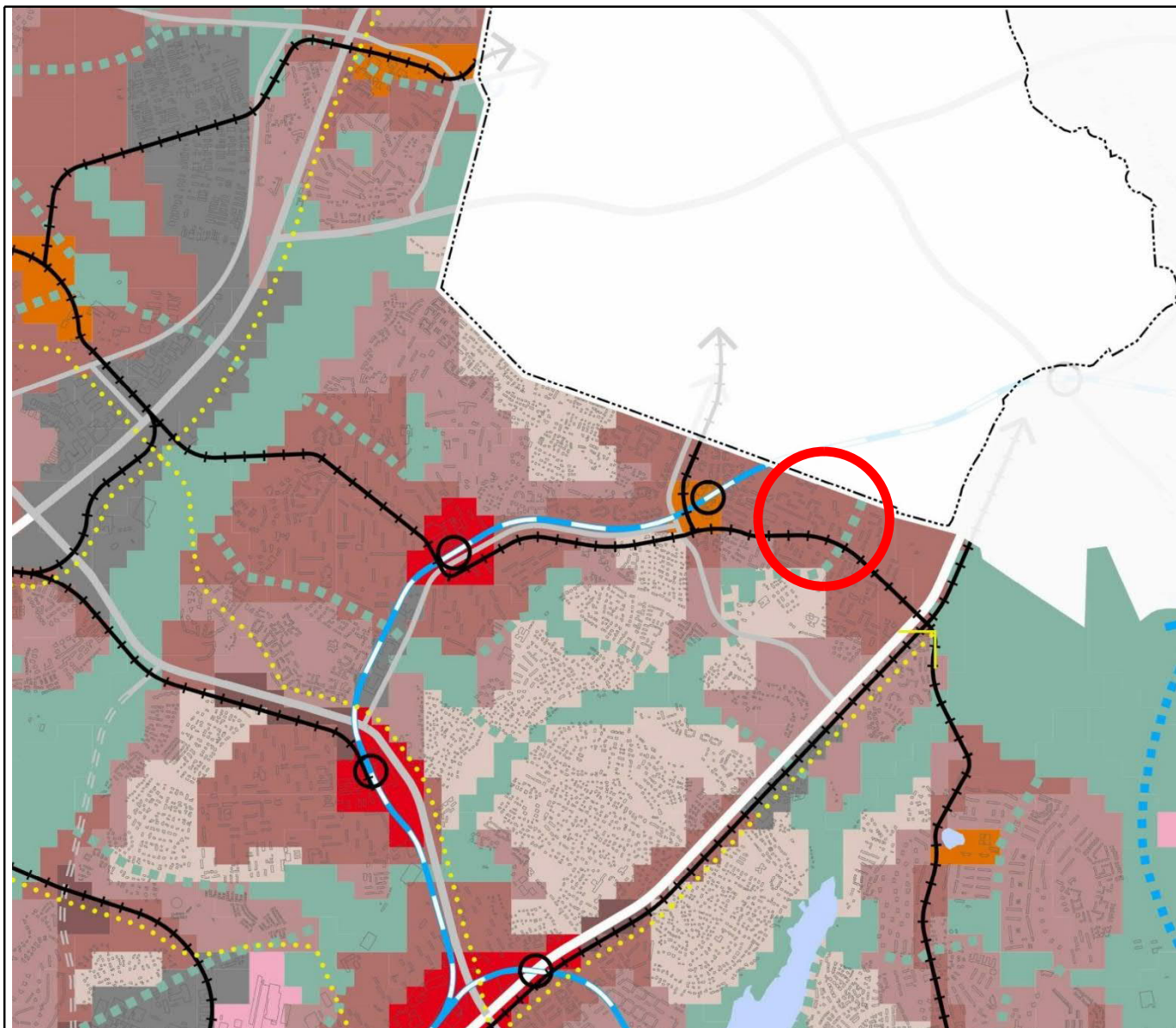
- 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

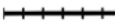
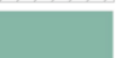
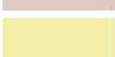
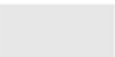
- ulkona sijaitsevilla pyöräpysäköinnin paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

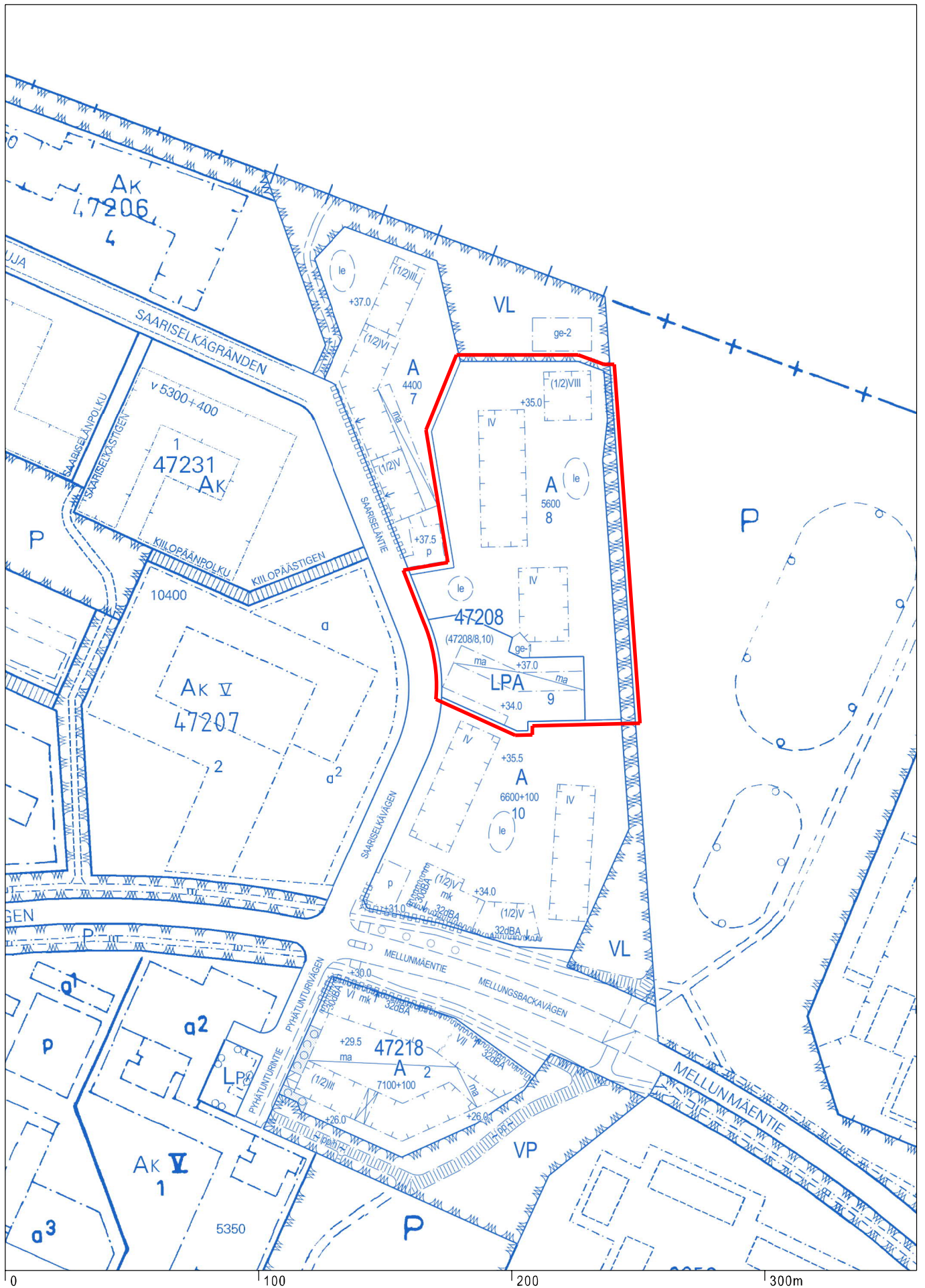
- [illegible]



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai kadun eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
Mellunmäki
Saariseläntie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamistiimi



Ote ajantasa-asemakaavasta

Kartta eri korkeusjärjestelmässä

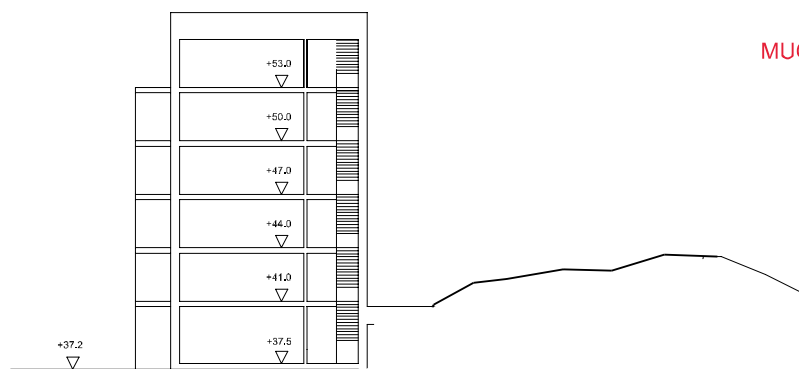
kuin asemakaavan muutos

Mellunmäki
Saariseläntie 3

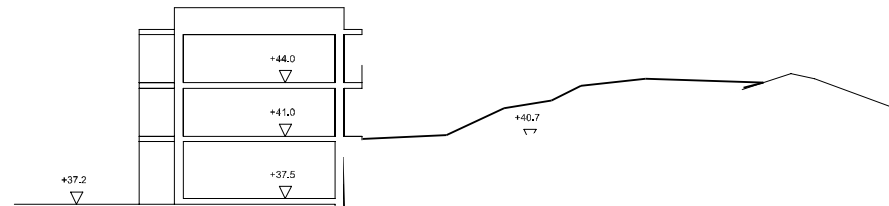
Helsingin kaupunki

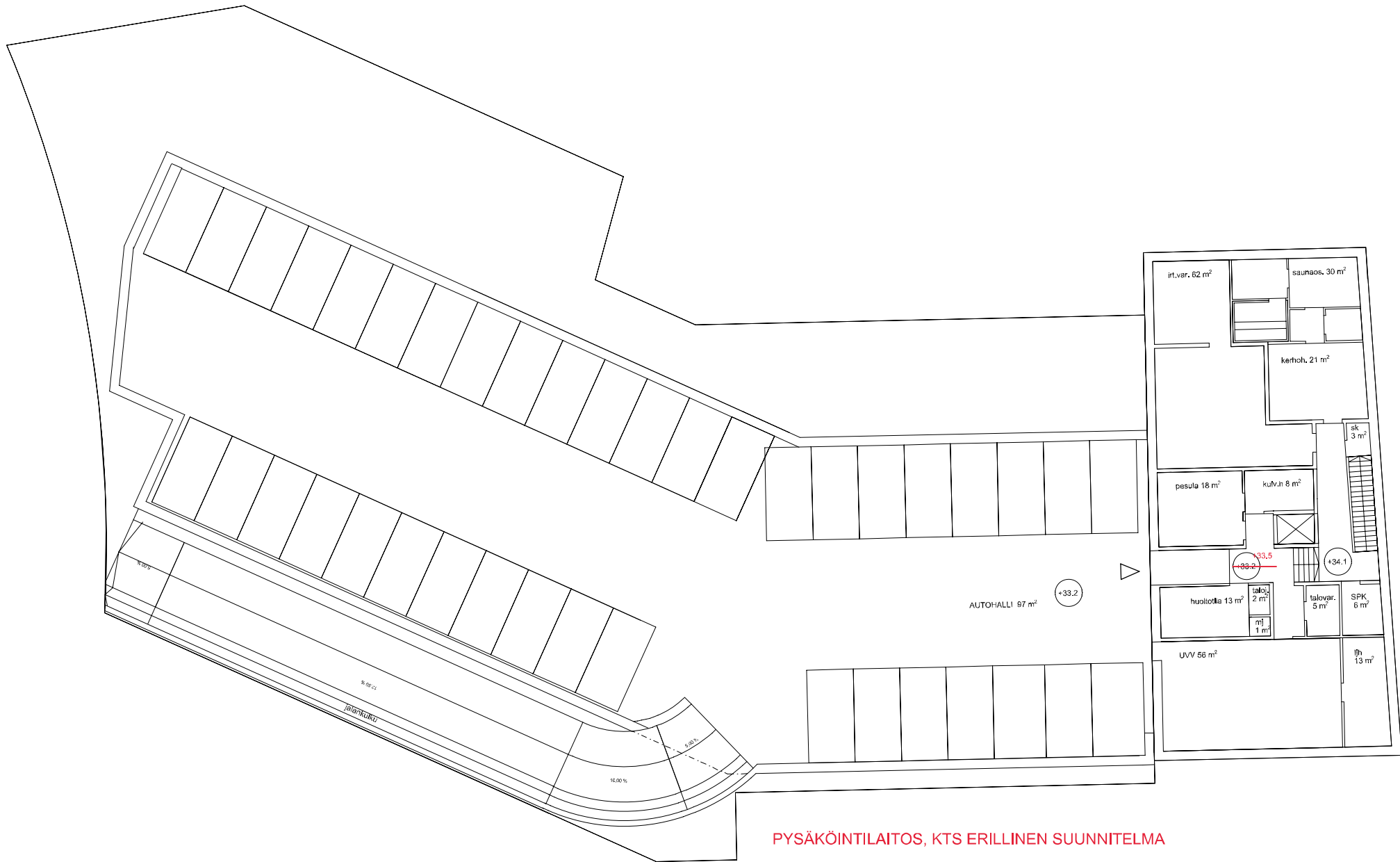
Asemakaavoitus

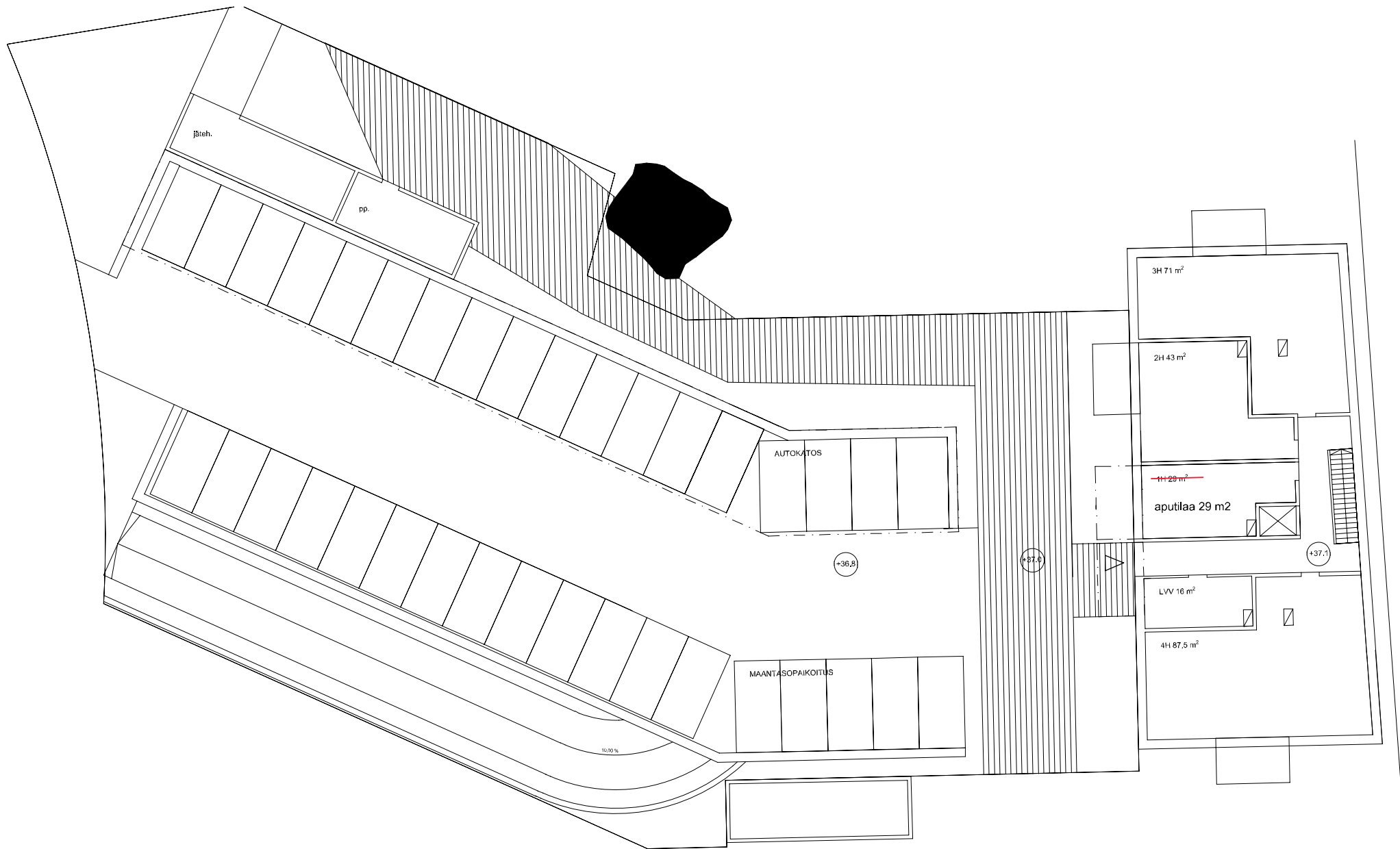
Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamis tiimi

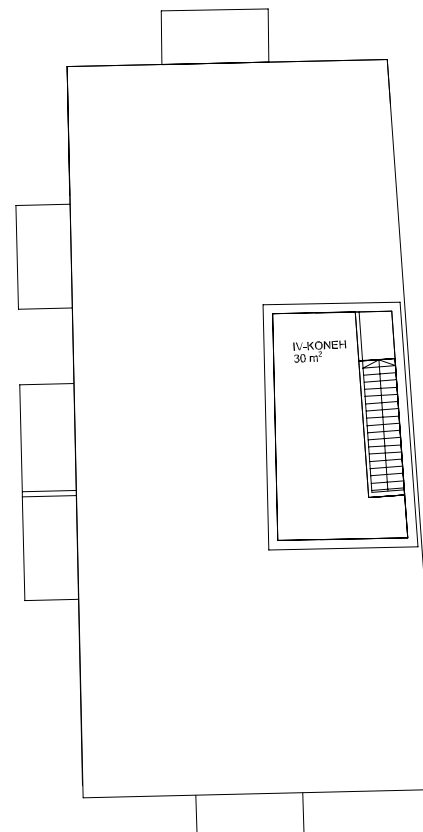
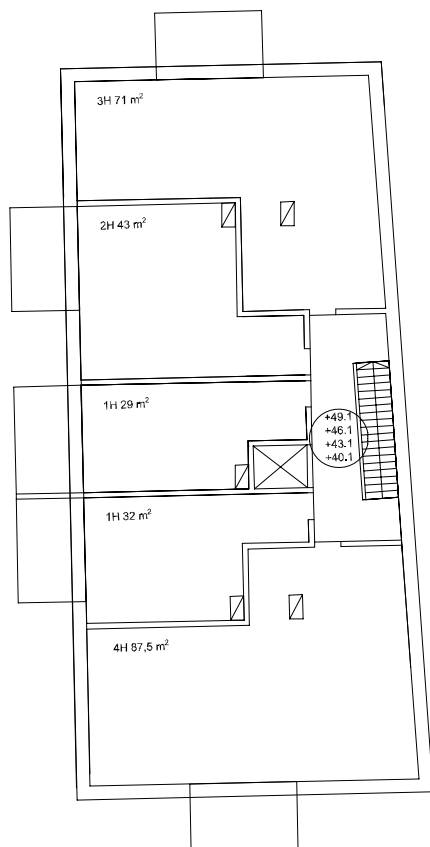


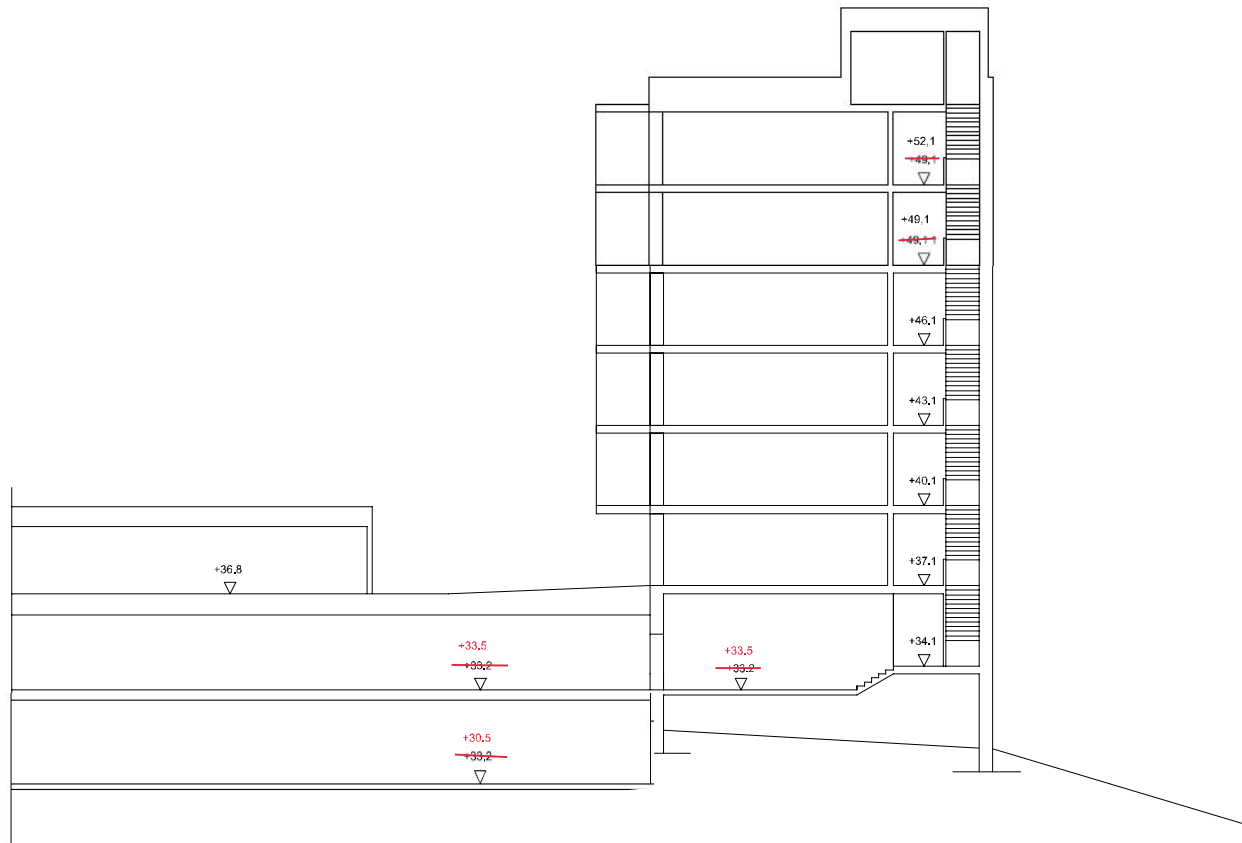
MUOKATTU ATT 4.12.2018

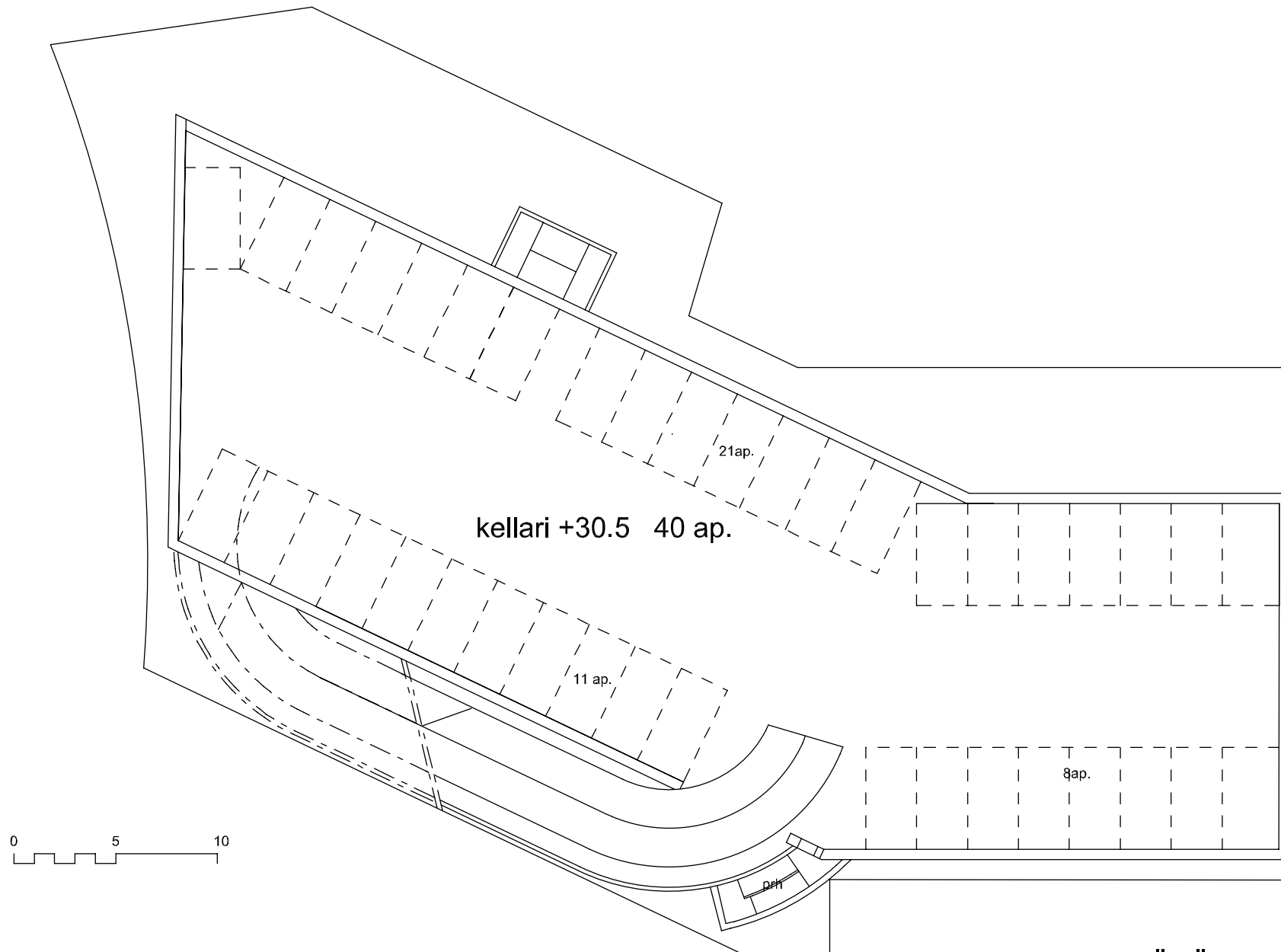




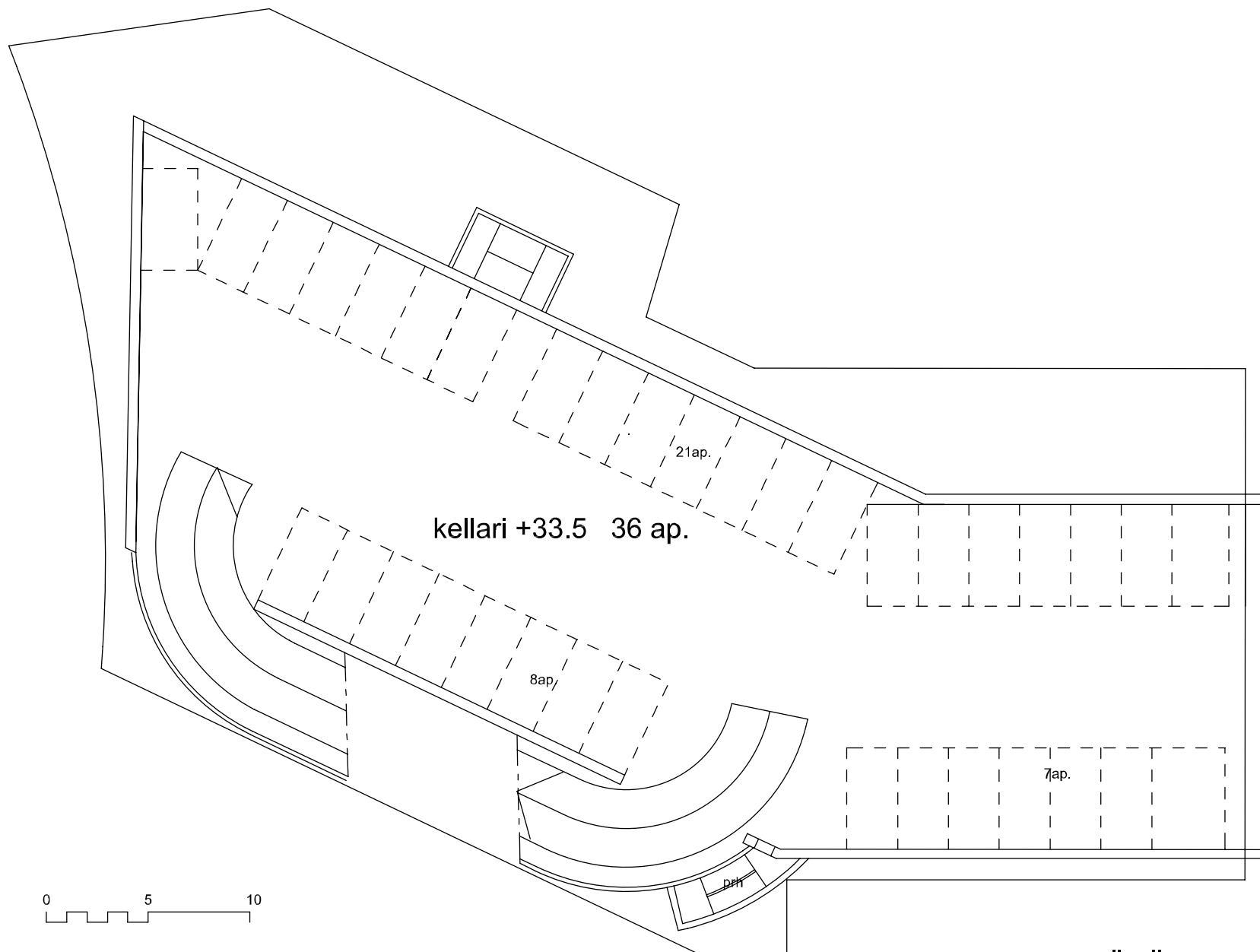




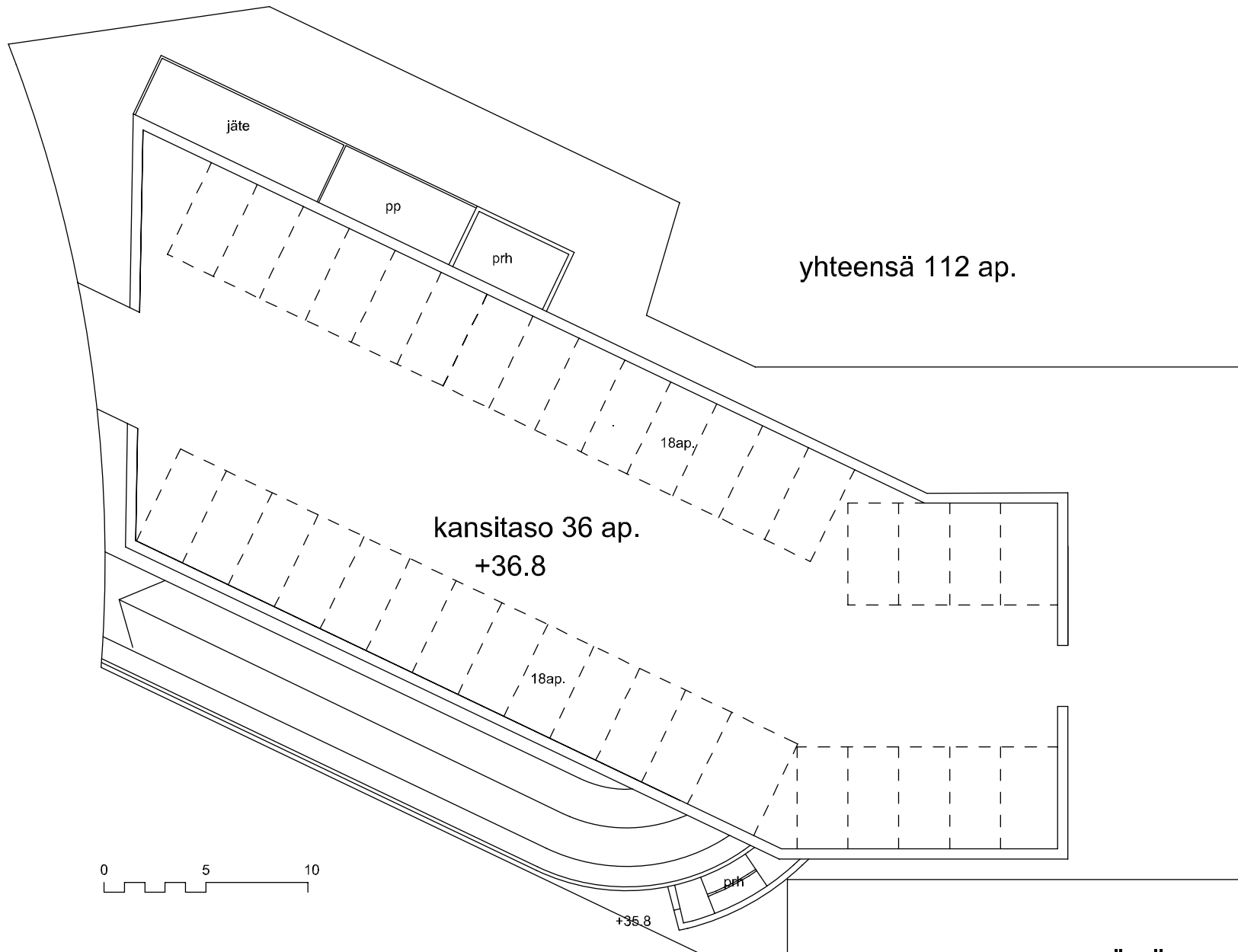




PYSÄKÖINTILAITOS T.9
ALEMPI KELLARI 1:200
4.12.2018



PYSÄKÖINTILAITOS T.9
YLEMPI KELLARI 1:200
4.12.2018



PYSÄKÖINTILAITOS T.9
KANSITASO 1:200
4.12.2018