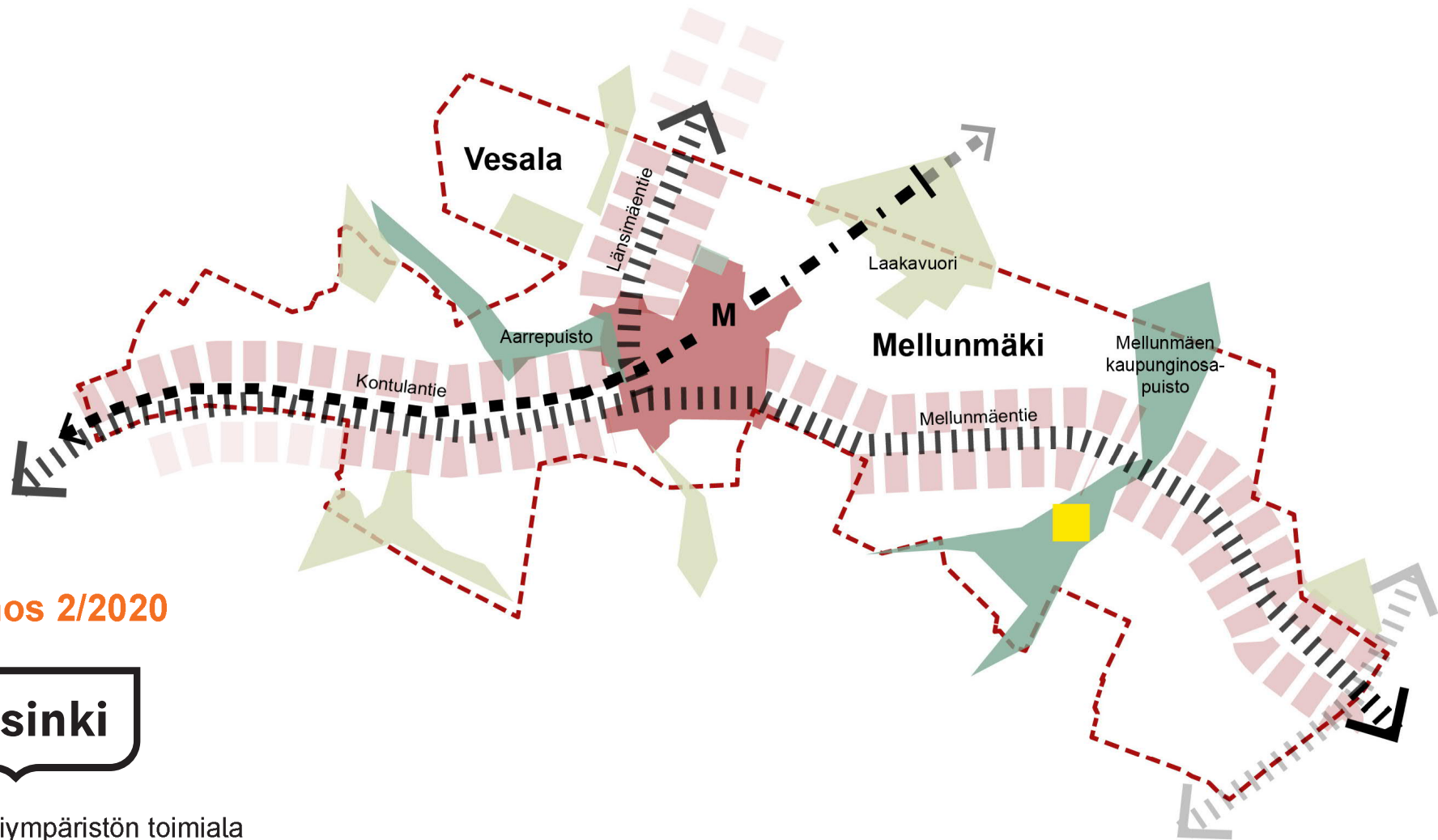


Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet



Luonnos 2/2020

Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus

Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

Visio 2050

- Mellunmäki on keskeinen julkisen liikenteen solmukohta, sisäänkäynti Helsinkiin.
- Mellunmäen keskuskorttelit toimivat alueellisena lähipalvelukeskuksena, jossa sijaitsee kaupallisia ja julkisia palveluita ja asumista.
- Mellunmäki ja Vesala ovat vehreitä kaupunginosia, joissa on hengittävä kaupunkirakenne, turvallinen ja viihtyisä kävelyn ja pyöräilyn ympäristö, sujuvat vaihdot joukkoliikennevälineiden välillä ja hyvät yhteydet ympäröiville virkistysalueille.
- Kaupunginosasissa on nähtävissä kerrostunut kaupunkirakenne: rakentamisen eri aikakaudet ja mittakaavat.
- Suunnittelualueella edistetään kestävien rakentamismuotojen kehittämistä.

Kaupungin strategiset tavoitteet

- Asuntotuotannon edistäminen
- Liikkumisen sujuvuus ja kestävät kulkumuodot
- Uudistuvat palvelut
- Elävät, omaleimaiset ja turvalliset kaupunginosat

Mitoitus

Suunnittelualueen ala: 134 ha (1 340 582m²)
Suunnittelualueen toteutunut kerrosala: n. 495 900 k-m²

Asukasluku 2018: Mellunmäki: 8743 Vesala: 7410
Arvio suunnittelualueella: 11 000 asukasta

Yleiskaavan väestöarvion mahdollistama asukasmäärä suunnittelualueella vuonna 2050: 2200 - 5300 uutta asukasta

Pääperiaatteet (KARTTA 1)

- Varaudutaan raideyhteyksien kehittämiseen (Vantaan ratikka, Jokeri 2, metron jatkaminen itään)
- Täydennysrakentaminen keskittyy metroaseman läheisyyteen ja raideyhteyksien varrelle.

Rakentamisen määrä:

- Tutkitaan tarkoituksenmukainen rakentamisen määrä.
- Kaupunkirakenne suunnitellaan siten, että kestävä kasvu ja rakenteen tiivistäminen ovat mahdollisia myös myöhemmissä vaiheissa.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ja kaupunkitilat

- Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan erityisesti keskustan kortteleissa ja uusien pikaraitioteiden varsilla sekä suunnittelualueen reunavyöhykkeillä (yhteyksien kehittäminen ympäröiviin alueisiin).
- Jalankulun ja pyöräilyn ympäristöä sekä laadukkaita julkisia kaupunkitiloja kehitetään korttelien suunnittelussa.
- Jalankulun ja pyöräilyn reitistön jatkuvuuteen ja turvallisuuteen, sekä julkisen liikenteen sujuviin vaihtoihin kiinnitetään suunnittelussa erityisestä huomiota.
- Verkostoa parannetaan tavoitteena pyöräilyn pyöräliikenteen tavoiteverkon pääreitistön mukainen rakenne täydennettynä paikallisesti tärkeillä pyöräilyn yhteyksillä.

Joukkoliikenne

- Alueella varaudutaan Vantaan ja Jokeri II pikaraitioteiden rakentamiseen niin, ettei rakentamisella tai muilla toimenpiteillä hankaloiteta pikaraitiotien toteuttamista.
- Tutkitaan Mellunmäen keskustan kortteleihin tilavarausta Vantaan pikaraitiotien päätepysäkkiä varten.
- Keskustan kortteleissa tulee ottaa huomioon bussiterminaalin mitoitus ja väliaikaisjärjestelyiden tarpeet eri toteutusvaiheissa.
- Suunnitelmissa tulee ottaa huomioon metrolinjan mahdollinen jatkuminen itään.

Ajoneuvoliikenne

- Täydennysrakentaminen tukeutuu pääasiassa nykyiseen katuverkkoon.
- Tutkitaan pääkatujen (Länsimäentien, Kontulantien ja Mellunmäentien) kehittämistä täydennysrakentamista varten ja tuetaan Vantaan ja Jokeri 2 pikaraitioteiden raiteistamista varaamalla niille riittävä katutila.

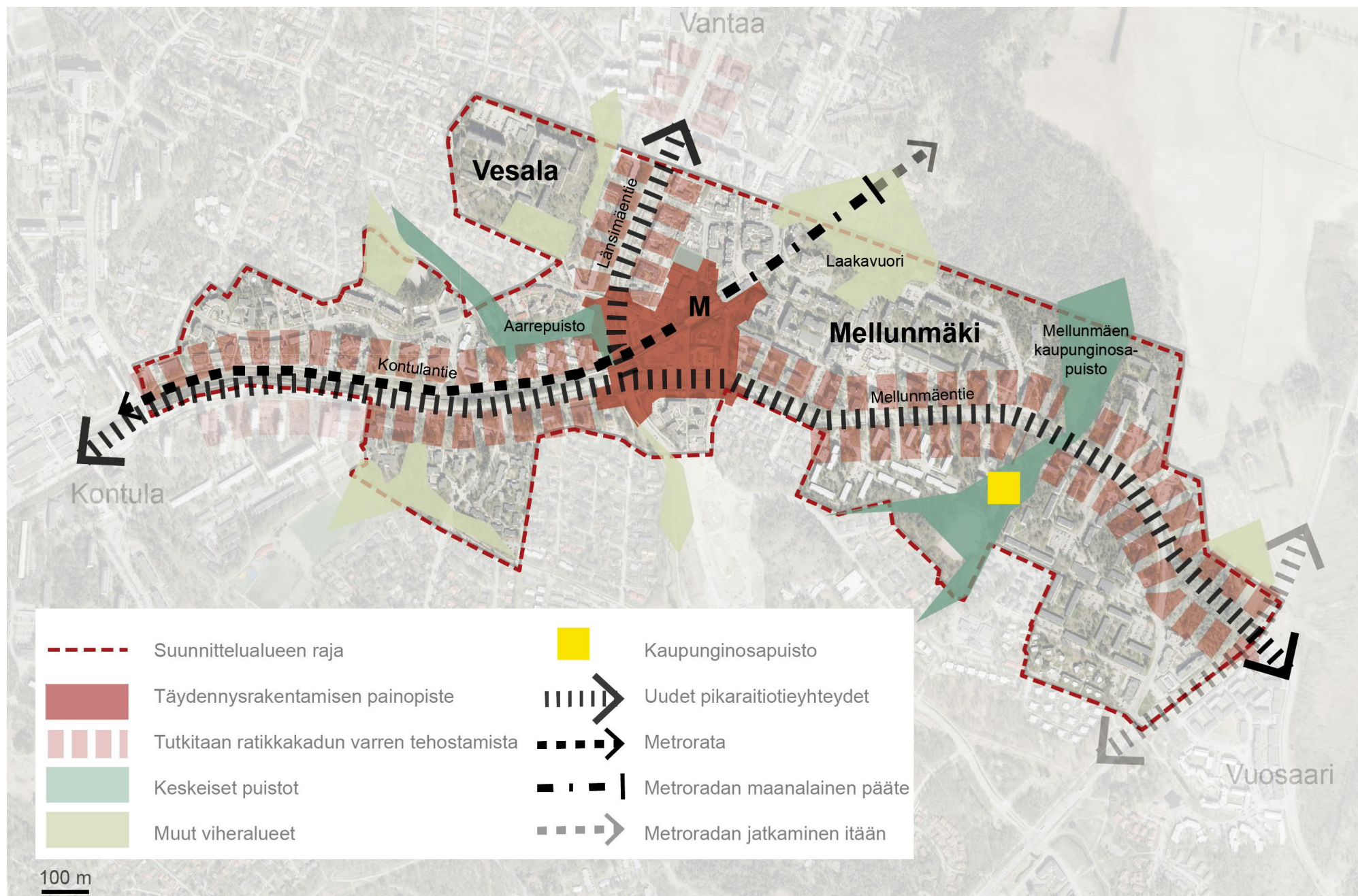
Pysäköinti

- Tutkitaan mahdollisuudet keskitettyjen pysäköintilaitosten rakentamiseen ja niitä hallinnoivien pysäköintiyhtiöiden perustamista alueellisen pysäköinnin tarpeisiin.
- Kadunvarteen varataan tarpeelliset vieras- ja asiakaspysäköinti-paikat.
- Liityntäpysäköinnin tarpeita ja mahdollisuuksia tutkitaan.
- Keskustan asuinkorttelien toteutusta autopaikattomina tai vähäautopaikkaisina tutkitaan.
- Muissa kortteleissa noudatetaan maankäyttö- ja kaupunkirakenne- palvelukokonaisuuden hyväksymiä pysäköintipaikkojen laskentaohjeita.

Hallintamuoto- ja asuntokantajakaumat ja kaavatalous

- Täydennysrakentamisen suunnittelussa tutkitaan mahdollisuudet tasapainottaa alueen hallintamuotojakaumia.
- Kaupungin maalle rakennettavien asuntojen asuntokanta ratkaistaan tapauskohtaisesti noudattaen voimassa olevaa asunto-ohjelmaa.
- Yksityiselle maalle rakennettavien asuntojen asuntokantajakaumissa noudatetaan voimassa olevaa asunto-ohjelmaa.
- Tonttikohtaisen kehittämisen lähtökohtana on yhteistyö taloyhtiöiden kanssa ja voimassa olevat periaatteet ja päätökset täydennysrakentamis- ja maankäyttökorvausten osalta.

KARTTA 1



Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

Palvelut ja liiketilat

- Selvitetään väestömäärän lisäyksen vaikutus julkisten ja kaupallisten palveluiden tarpeeseen ja määrään.
- Tutkitaan yhteisöllisten palveluiden kehitysmahdollisuuksia ja -tarpeita alueella.
- Hankkeiden lähtökohtia tarkastellaan osana Mellunkylän palvelutiverkkoa ja hankekohtaisesti.
- Mellunmäen keskustaa kehitetään lähikeskuksena. Kaupallisille ja julkisille palveluille suunnitellaan tiloja keskustakorttelien alueelle, sekä pääkatujen varsille rakennusten pohjakerroksiin.

Kehitettävät viheralueet ja -yhteydet

- Mellunmäen kaupunginosapuisto toimii tärkeänä alueellisena viher- ja virkistysalueena ja yhteytenä suunnittelualueita ympäröiviin viher- ja virkistysyhteyksiin.
- Aarrepuisto ja Laakavuorenpuisto toimivat täydentävinä alueellisina viheryhteyksinä, joiden yhteyksiä ympäröiviin alueisiin tulee kehittää.
- Mellunmäen kaupunginosapuiston yleissuunnitelma ja osa-alueiden puisto- ja rakennussuunnitelmat huomioidaan alueen suunnittelussa.

Luontoarvot

- Suunnittelussa otetaan huomioon Mellunkylänpuro ja Vartiokylän pohjavesialue, joka sijaitsee Itäväylän varrella ja Mellunmäentien ja Itäväylän väliin jäävällä viheralueella.
- Alueen arvokkaat kasvi- ja luonnonmuistomerkkikohteet otetaan huomioon suunnittelussa.

Hulevesisuunnittelu

- Noudatetaan Helsingin kaupungin hulevesistrategian periaatteita.
- Pyritään luonnonmukaisiin hulevesihallinnan ratkaisuihin ja käsittelemään vettä myös kaupunkikuvallisena elementtinä.
- Varaudutaan hulevesien määrän kasvuun tiivistyvän kaupunkirakenteen myötä ja ilmastonmuutoksen seurauksena.

Ympäristön vaaliminen

- Pyritään vaalimaan Mellunmäen olemassa olevan rakennetun ympäristön tärkeitä ominaispiirteitä kuten kävelyn raitteja ja vehreisiin avokalliopihoihin ja maantason korkeusvaihteluihin sovitettuja kortteita.
- Tehokkaampi rakentaminen keskitetään alueille, jotka uudistetaan kokonaisuudessaan: keskustakortteleihin ja pikaraitiotieiden varsille.
- Tonttien suunnittelussa otetaan huomioon olemassa oleva puusto ja kallioalueet.
- Säilytetään ja vahvistetaan alueen rakennuskannan ja kaupunkikuvan eri aikakausien kerrostumia.
- Mahdolliset purkavan saneerauksen edellytykset tutkitaan tarvittaessa erikseen asemakaavoitustyössä.
- I maailmansodan linnoituslaitteet ovat muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. I maailmansodan tukikohtia koskevat menettelytavat sovitaan museoviraston kanssa asemakaavaprosessin aikana.

Yhdyskuntatekniikka

- Otetaan huomioon maankäytön muutoksista aiheutuvat teknisen huollon verkoston muutos- ja toimenpidetarpeet ja niiden vaiheistus.
- Otetaan huomioon voimalinjan aiheuttamat aikarajoitetut maankäytön tilavaraukset ja maankäytön suunnitelmien vaiheistaminen.

Maaperä

- Täydennysrakentamisen perustamisperiaatteet selvitetään kohdekohtaisesti. Rakennettavuus alueella vaihtelee.
- Maaperän pilaantuneisuuden arviointi ja tutkiminen tehdään asemakaavoituksen yhteydessä.

Liikennehaitat

- Varaudutaan alueelle suunniteltuihin pikaraitiotieyhteyksiin ja metron jatkumiseen itään. Lähtökohtana on, että uudet raideyhteydet suunnitellaan ja rakennetaan siten, ettei niiden liikenteestä aiheudu alueen nykyisiin ja tuleviin rakennuksiin runkomelun tai tärinän tavoitearvoja ylittävää häiriötä.
- Liikenteen aiheuttamat melu-, tärinä- ja ilmanlaatuvaikutukset arvioidaan ja otetaan huomioon täydennysrakentamisen suunnittelussa.
- Täydennysrakentamisen massoitteluratkaisulla tuetaan melun ja ilmanlaadun kannalta hyvän asuin ympäristön aikaansaamista, sekä kaupunkikuvan kehittämistä ja arvokkaiden piirteiden säilyttämistä.

Ilmastoviisas rakentaminen

- Edistetään vähäpäästöistä rakentamista, uusiutuvan energian tuotantoa ja energiatehokkuutta.
- Uudisrakentamisessa hyödynnetään paikallista ja / tai alueellista uusiutuvaa energian tuotantoa.
- Uudisrakentamisessa suositetaan puun ja muiden ympäristöystävällisten materiaalien käyttöä.
- Tontit suunnitellaan maastonmuodot ja avokalliot huomioon ottaen. Turhia leikkauksia ja täyttöjä pyritään välttämään. Alueellinen massatasapaino otetaan huomioon pyrkimällä käyttämään ylijäämää paikallisesti.
- Tonttien puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan tonttien täydennysrakentamisessa ja vanhojen puiden muodostamat puuryhmät pyritään säilyttämään.
- Uudisrakennukset ja mahdolliset pihakansirakenteet varustetaan ensisijaisesti viherkatoilla.
- Viherkerroin-työkalua käytetään osana tonttien suunnittelua.
- Hulevesien hallinta toteutetaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti.

Alueelliset periaatteet

KARTTA 2

Alueelle valmistellaan aluekohtaiset periaatteet, joissa otetaan huomioon alueiden nykyiset ja tulevat ominaispiirteet.

