

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 asemakaavan muutos (nro 12421)



Kuva: Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy / Arkkitehtipalvelu Oy

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 tonttien omistajien hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuosien 2015 ja 2019 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 16.3.-10.4.2015, asukastilaisuus 25.3.2015 kulttuuri- ja vapaa-ajantila Mellarissa
- Päivitetty OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 11.11.–16.12.2019
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutisissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Kaavahankkeen ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, päivätty 5.3.2015) oli nähtävillä 16.3.-10.4.2015. Nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus 25.3.2015. Ensimmäinen kaavaehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä vuonna 2015, jolloin lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun (15.12.2015). Kaavatyö käynnistettiin uudelleen vuonna 2019 ja päivitetty OAS sekä kaavan valmisteluaineistoa laitettiin nähtäville syksyllä 2019.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 11.11.–16.12.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

- Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui Raide-Jokeri 2 pikaraitiotiehen varautumiseen ja siihen liittyviin liittymäjärjestelmiin sekä liityntäpysäköintiin.
- Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui suunniteltuun täydennysrakentamisen tapaan suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja olemassa olevan rakennuskannan dokumentoimiseen ennen purkutöitä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- kaavaratkaisussa on huomioitu tilavaraus pikaraitiotielle soveltuvalla risteysratkaisulla. Mellunmäentien ja Pallaksentien risteys on mahdollista rakentaa myös liikennevaloilla ohjattuna.
- kaavaratkaisussa edellytetään korttelin rakennushistoriallista dokumentointia ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Täydennysrakentaminen

Kaupunginmuseo toteaa, että kaava-alueella sijaitsevat arkkitehti Lauri Silvennoisen suunnittelemat asuinkerrostalot edustavat Mellunmäen ensimmäisiä asuinkerrostalokohteita ja siitä näkökulmasta niillä on paikallishistoriallista merkittävyyttä edustaen Mellunmäen kerrostalorakentamisen varhaisvaiheelle tyypillistä asuinkerrostalokorttelia niin kaavalliselta ratkaisultaan kuin mittakaavaltaan. Kortteli on ilmeeltään myös

hyvin vihreä. Rakennukset ovat huomattavien muutosten myötä menettäneet alkuperäiselle arkkitehtuurilleen ominaiset piirteensä, eivätkä siten enää ominaispiirteiltään edusta suunnittelijan tuotannossaan tavoittelemaa laadukasta elementtirakentamista.

Kaupunginmuseo toteaa, että myös täydennysrakentamisessa ympäröivä kaupunkirakenne mittakaavoineen ja ominaispiirteineen on toivottavaa ottaa huomioon. Kaavamuutoksessa tavoitteeksi asetettu korttelin voimakas tehokkuuden nostaminen johtaa kantakaupungin uusille asuinalueille tyypilliseen tiiviiseen ja myös kadulle päin umpinaiseen ratkaisuun. Korttelirakenne eroaisi huomattavasti nykytilasta ja ympäröivistä kerrostalokortteleista sekä muuttaisi olennaisesti myös Mellunmäentien katutilaa pientaloalueen kohdalla. Jos suunnittelualuetta käsitellään täysin uudisrakentamisen näkökulmasta, ei kaupunginmuseon ole tarpeen olla osallisena asemakaavamuutoksen jatkovaiheissa. Kortteli ja sen nykyiset rakennukset tulee dokumentoida hyvissä ajoin ennen ensimmäisten purkutöiden aloittamista.

HSL toteaa täydennysrakentamisen kaava-alueelle tukevan MAL 2019-suunnitelman tavoitteita, kaava-alue sijaitsee erinomaisten ja yhä paranevien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Vastine

Tehokas täydennysrakentaminen on Helsingin strategian ja Helsingin yleiskaavan 2016 mukaista. Erityisen perusteltua tiivis rakentaminen on asemanseuduilla. Mellunmäen metroaseman vieressä sijaitsevan suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset ja parantuvat edelleen tulevaisuudessa suunniteltujen Raide-Jokeri 2- ja Vantaan raitikka-hankkeiden myötä.

Kaavaehdotus sisältää veloitteen korttelin rakennushistoriallisesta dokumentoinnista ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä.

Raide-Jokeri 2-pikaraitiotiehen varautuminen ja joukkoliikenne

HSL toteaa, että Mellunmäentiellä tulee varautua yleiskaavan mukaiseen Raide-Jokeri 2-pikaraitiotieyhteyteen asianmukaisilla tilavarauksilla. Mellunmäentien ja Pallaksentien risteyksen osalta tulee mahdollistaa myös muut liittymäratkaisut kuin kiertoliittymät. Pikaraitiotieympäristössä kiertoliittymät eivät ole toivottu risteysratkaisu niiden aiheuttamien liikenneturvallisuusriskien vuoksi, minkä vuoksi suunnittelussa tulee mahdollistaa myös muut liittymäratkaisut tulevaisuudessa. Ennen Raide-Jokeri 2-hankkeen aloittamista kiertoliittymä on kuitenkin erittäin tarpeellinen joukkoliikenteen toimintaedellytysten varmistamiseksi. HSL haluaa muistuttaa, että rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt on suunniteltava siten, että joukkoliikenteelle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. HSL osallistuu mielellään alueen jatkosuunnitteluun.

Vastine

Liikennesuunnitelmassa esitetty kiertoliittymä on tuossa kohteessa maankäytön kannalta toimivin ratkaisu, kun metroaseman ympäristöön kaavaillaan huomattavaa maankäytön lisäystä. Sitä tarvitaan myös, kun metroasemakorttelia toteutetaan ja linja-autoterminaalien toiminnot joudutaan siirtämään katuverkkoon työnaikaisesti. Tämä asemakaava voidaan toteuttaa myös nykyiseen liittymään. Alustavien tarkastelujen perusteella myös liikennevaloristeys on mahdollinen Mellunmäentien ja Pallaksentien risteyksessä, kun raitiotie toteutetaan.

Liityntäpysäköinti

HSL on lausunut 7.4.2015 edellisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että suunnittelussa tulee selvittää liityntäpysäköintipaikkojen rakentamista. Sen jälkeen on aloitettu uudelleen Mellunmäen metroaseman alueen kaavoitus, eikä liityntäpysäköintipaikkoja tarvitse selvittää ja suunnitella yhteistyöhankkeena tällä kaava-alueella, jos tarvittava määrä liityntäpysäköintipaikkoja pystytään järjestämään metroaseman kortteliin.

Vastine

Liityntäpysäköintiä tutkitaan Mellunmäen keskuksen asemakaavoituksen yhteydessä. Mellunmäen metroaseman välittömässä läheisyydessä olevat korttelit soveltuvat paremmin liityntäpysäköintiin.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat

- alueen yleiseen kehitykseen ja Mellunmäen keskukseen
- rakentamisen tapaan ja laatuun
- kaavaratkaisun vaikutuksiin ympäristöön ja naapurustoon
- liiketiloihin
- purkamiseen
- liikenteeseen ja pysäköintiin
- maaperään
- tulevaan asukasrakenteeseen
- kaavaprosessiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman tekstisisältöihin

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

- kaavaratkaisussa rakentamista on porrastettu siten, että korkeimmat rakennukset sijoittuvat pääosin korttelin eteläreunalle Mellunmäentien puolelle ja matalammat korttelin pohjoisreunalle Ounasvaarantien puolelle.
 - viitesuunnitelmasta on laadittu varjostustutkielma.
 - kaavaratkaisussa on annettu rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä ja edellytetään Helsingin viherkertoimen käyttöä.
-

- kaavaratkaisussa edellytetään liiketilojen sijoittamista katutasoon Pallaksentiellä ja Mellunmäentiellä.
- osana hanketta tutkitaan kiertotalousratkaisuja ja edellytetään purkukartoituksen laatimista.
- kaavaratkaisussa edellytetään perheasuntojen toteuttamista ja yksiöiden enimmäismäärää on rajoitettu sekä on annettu määräys koskien yksiöiden keskipinta-alaa.
- kaavaselostukseen on korjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman virheellinen ilmaus korttelin tonttien omistajista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Alueen yleinen kehitys

Mielipiteissä esitetään, että suunnitelmassa on yhdistetty tätä korttelia ja sen lähiympäristöä koskevia rakentamiseen, asumiseen, liikenteeseen ja palveluihin liittyviä asioita, jotka toteutetaan hyvin pitkän ajan kuluessa ja erillään toisistaan. Tämä on antanut taloyhtiön osakkaille ja naapuruston asukkaille virheellisen kuvan mm. täydennysrakentamisen kannattavuudesta ja siitä, että kaikki palvelut alueella toteutuisivat välittömästi 5-10 vuoden sisällä. Parin viime vuosikymmenen aikana esitetyjä erilaisia rakentamissuunnitelmia alueelle ei ole mm. liiketilojen ja julkisten palvelujen osalta jatkojalostettu, joten on ilmeistä, että Mellunmäen alue jää vielä vuosikymmeniksi luonnonläheiseksi lähiöksi. Alueelle ei olla muodostamassa isompaa liike- ja palvelukeskusta, vaan suunnitelmissa on varattu tiloja lähinnä kivijalkakaupoille, vaikka palvelut Mellunmäessä ovat jo nyt huonot ja väestön lisääntyessä asumismukavuustaso vain laskee. Metroaseman liike- ja asuinkorttelien rakentaminen on jäänyt visiointiasteelle. Tätä taustaa vasten yhden korttelin yllirakentaminen ei ole mielekäästä.

Mielipiteissä esitetään myös suunnitelmasta ja asemakaavan muutoksesta luopumisesta. Mielipiteissä todetaan myös, että alueen suunnittelua ja kehittämistä tulisi viedä eteenpäin kokonaisuutena eikä yksittäisinä projekteina. Toisaalta toivotaan myös hankkeen etenemistä, jolloin erittäin hyvälle paikalle hyvien kulkuyhteyksien varrelle voisi tulla kanta-kaupungin tuntua ja palveluita.

Rakennusoikeuden kasvattamista yksittäisen hakijan putkiremontin maksamisen kattamiseksi ei pidetä tasa-arvoisena menettelynä ja suunnitelmaa pidetään selkeänä liiketoimena. Mielipiteissä huomauteen, että uudisrakentamisessa tulee huomioida alueen asunto-osakeyhtiöiden yhdenvertaisuuden toteutuminen. Purkavan saneerauksen katsotaan myös kajoavan ihmisten omistusoikeuteen.

Vastine

Helsingin yleiskaava 2016 osoittaa Mellunmäen alueelle merkittävästi täydennysrakentamista. Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueille ollaan parhaillaan laatimassa täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteita, joilla ohjataan alueen asemakaavoitusta ja ennakoidaan raideyhteyksien (Raide-Jokeri 2, Vantaan ratikka) kehittämistä alueella. Kaavamuutos on käynnistetty suunnittelualueen tonttien omistavien asunto-osakeyhtiöiden hakemuksen johdosta. Täydennysrakentaminen myös muilla tonteilla on mahdollista, mahdollisuudet ja tapa arvioidaan aina tapauskohtaisesti.

Mellunmäen keskuksen alueella voimassa olevan asemakaavan mukainen ratkaisu ei ole toteutunut, joten alueelle on käynnistetty uuden asemakaavan laatiminen vuonna 2019. Mellunmäen keskuksen asemakaavatyössä tutkitaan metroaseman ympäristön kehittämistä tiiviiksi alueelliseksi lähikeskukseksi: alueelle suunnitellaan mm. asuinkerrostaloja, opiskelija-asuntolaa, päivittäistavarakauppaa sekä palvelu- ja liiketiloja. Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 asemakaavanmuutos vahvistaa osaltaan keskustan kehittämistä ja Mellunmäen asemaa lähikeskuksena. Lisääntyvä asukasmäärä vahvistaa palveluiden tarjoamisen kannattavuutta.

Kaavaratkaisussa on osoitettu Pallaksentien ja Mellunmäentien puolella liiketiloja rakennusten kivijalkaan katutasossa. Kortteliin on mahdollista sijoittaa myös esimerkiksi päiväkotia. Kaavaratkaisun toteutuksen aikataulu riippuu tontinomistajista. Alustavasti hankkeen mukaan tavoitteena on rakentaa kortteli valmiiksi vuoteen 2028 mennessä.

Mellunmäen keskus

Mellunmäen metroaseman lähistön asukasluku kasvaa eri suunnitelmien perustella arviolta noin 2000 – 2200 henkilöllä, minkä vuoksi metroaseman portaikot on suunniteltava ja uusittava vastaamaan lisääntyvää matkustajamäärää.

Rakentamisen yhteydessä tulisi myös Pallaksentien kauppakeskusta laajentaa ja sijoittaa sinne esimerkiksi kirjasto. Alueen viihtyvyyttä tulisi parantaa myös viheralueen perusparannuksin. Samoin alueen päiväkotia tulisi pyrkiä korjaamaan ja parantamaan.

Vastine

Esitetyt huomiot eivät sisälly tähän asemakaavahankkeeseen. Metroaseman ympäristöä ja Pallaksentien kauppakeskuksen aluetta suunnitellaan vireillä olevan Mellunmäen keskuksen asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Rakentamisen tapa ja laatu

Mielipiteissä vastustetaan suunnitelmassa esitettyä suurta rakennusoi-
keutta ja korkeaa kantakaupunkimaista rakentamistapaa, joka poik-
keaisi huomattavasti alueen nykyisestä asuntokannasta. Toisaalta to-
detaan myös, että suunnitelma vastannee kaupungin pyrkimykseen tiiv-
vistää asumista kaupungin alueella. Rakennuksista toivotaan arkkiteh-
tonisesti korkeatasoisia ja maamerkkejä, jotta hankkeesta tulisi houkut-
televa ja koko kaupunginosan statusta kohottava.

Suunnitelman todetaan tuhoavan viihtyisä ja luonnonläheinen, 1960-
luvun puutarhakaupungin ihanteita edustava miljöö ja sitä pidetään liian
massiivisena. Kantakaupunkimaisen umpikorttelin tornitaloineen ei kat-
sota sopivan Mellunmäen kaupunkikuvaan vaan rakennuskannan tiivis-
tämisen pitäisi rakentaa vanhaan ympäristöön istuvaa kaupunkimil-
jöötä. Mellunmäen lähiöalueen todetaan nykyisessä muodossaan ole-
van kaunis lähiö, joka kokonaisuutena säilytettynä on oman aikansa
ajankuva ja osa säilyttämisen arvoista kaupunkihistoriaa.

Mielipiteissä todetaan, että rakennusmateriaalien tulisi olla ensiluokkai-
sia ja rakennussuunnittelussa tulisi huomioida Helsingin kaupungin hiili-
neutraaliustavoitteet.

Mielipiteissä esitetään myös huoli, että suuri osa asunnoista ja sisäpi-
hoista jää suunnittelussa korttelissa varjoisiksi ja kosteiksi. Suunnitel-
maa pidetään myös epäviihtyisenä. Mielipiteen esittäjien mielestä
suunnitelmassa sisäpihoilla ei ole tilaa leikkipaikoille, tarkoittaen ettei
alue ole lapsiystävällinen eikä houkuttele lapsiperheitä. Alueen nykyi-
nen vihreys ja väljyys tulisi pyrkiä ottamaan huomioon suunnitelmassa.
Korttelin ympärille tulisi jättää 10-15 m leveä viheralue puita ja pensaita
varten. Vuoden 2015 suljettua korttelipiharatkaisua pidetään vuoden
2019 suunnitelmaratkaisua parempana lähtökohtana suunnittelulle,
vuoden 2019 luonnoksen pihoja pidetään liian pieninä, mikä vaikuttaa
negatiivisesti mm. yhteisöllisyyteen.

Vastine

Tehokas täydennysrakentaminen on kaupungin strategian ja Helsingin
yleiskaavan 2016 mukaista. Erityisen perusteltua tiivis rakentaminen on
asemanseuduilla. Mellunmäen metroaseman vieressä sijaitsevan suun-
nittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset ja parantuvat
edelleen tulevaisuudessa suunniteltujen Raide-Jokeri 2- ja Vantaan ra-
tikka-hankkeiden myötä.

Kaavaratkaisussa muodostuvat sisäpihat ja sisäraitti ovat suojaisia esi-
merkiksi Mellunmäentien melua vastaan. Kaava-alueen pohjoispuolella

on 1980-90-luvulla umpikorttelimaisesti rakennettuja tontteja, joiden rakentamista kaavaratkaisu jatkaa.

Kaavaratkaisussa edellytetään materiaalien osalta käytettäväksi laadukkaita materiaaleja kuten tiiltä tai puuta. Kaavaratkaisussa on huomioitu Helsingin hiilineutraaliustavoitteet mm. antamalla määräyksiä koskien rakennusten energiatehokkuutta ja paikallisen energian tuotantoa.

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota vehreyteen ja sisäpihojen viihtyvyyteen, kaikki pihat mm. toteutetaan maanvaraisina pihoina. Osana viitesuunnitelmaa on laadittu alustava pihasuunnitelma, jossa on esitetty periaatetasolla mm. pihatoimintojen sijoittuminen ja hulevesien hallintaperiaatteet. Myös matalampien asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen kattopintoja on mahdollista hyödyntää pihatiloina. Kaavaratkaisussa edellytetään asuintonteilla käytettäväksi Helsingin viherkerrointa. Viherkertoimen tavoitetaso ohjaa tontin kasvillisuuden ja vettä viivyttävien ratkaisujen suhdetta kokonaispinta-alaan. Asetettuun tavoitetasoon pääseminen edellyttää konkreettisia ekologisia ja viihtyisyyttä lisääviä ratkaisuja tontilla.

Liiketilat

Mielipiteissä todetaan, että suunniteltuihin rakennuksiin tulee saada katutasoon ja alempiin kerroksiin liiketiloja kaupalle ja muille yrittäjyyden muodoille.

Vastine

Kaavaratkaisussa on osoitettu Pallaksentien ja Mellunmäentien puolella liiketiloja rakennusten kivijalkaan katutasossa.

Vaikutukset ympäristöön ja naapurustoon

Mielipiteissä todetaan suunnittelun korttelirakenteen vaikuttavan naapuruston asukkaiden asumismukavuuteen lisääntyvänä liikenteenä, valon ja avaruuden menetyksenä, yleisen levottomuuden lisääntymisenä metroaseman ympäristössä sekä yleisenä slummiutumisena.

Mielipiteissä uudisrakennusten todetaan varjostavan ja aiheuttavan näköhaittaa olemassa olevalle rakennuskannalle. Suunnitelman korkeimpien tornirakennusten sijoittaminen maaston korkeimpaan kohtaan todetaan aiheuttavan huomattavaa haittaa ja selkeän näköesteen useille naapuruston taloyhtiöille sekä rumentavan Mellunmäen yleisilmettä. Mielipiteissä esitetään korkeimpien rakennusten sijoittamista Mellunmäentien puolelle. Mahdollisten tornien tulisi olla korkeintaan 10-kerroksisia ja ne tulisi sijoittaa Mellunmäentien ja Pallaksentien kulmaan. Mielipiteenä esitetään myös, että korkeimmat tornit tulisi sijoittaa tontin keskiosalle tai porrastaen Mellunmäentieltä päin, jolloin omakotitaloalueen ominaiset piirteet ja yksityisyys säilyisivät. Erityisesti raitiotien rakentamisen myötä Uotinmäentien pientaloalue jäisi täysin paljaaksi.

Rakentamisen korkeus erityisesti Ounasvaarantien puolella aiheuttaa huolta varjostamisen ja naapuruston näkymien estämisen vuoksi. Suunnitelman rakennusten todetaan varjostavan Ounasvaarantien rakennuksia jopa kesällä auringon ollessa korkeimmillaan siten, ettei aurinko koskaan paistaisi rakennusten parvekkeelle. Mieli­p­iteiss­ä esit­etään rakennusten kerroslukujen vähentämistä siten, ettei varjostusta ja näköesteen muodostamista tapahdu, ja että rakentamisen korkeuden tulisi vastata Ounasvaarantien nykyisten rakennusten korkeutta.

Suunnitelman todetaan aiheuttavan paljon ja pitkäaikaista haittaa ympäristön asukkaille jo purku- ja rakennusvaiheessa.

Vastine

Kaavaratkaisussa rakennusten massoittelussa on pyritty ottamaan naapurirakennukset mahdollisimman hyvin huomioon. Naapurikorttelista avautuvat näkymät muuttuvat, mutta kaavaratkaisulla on pyritty siihen, että korttelin uudisrakennuksista muodostuu laadukas kokonaisuus.

Ounasvaarantien puolella rakennusten eteen on jätetty korttelirakenteeseen tilaa ja aukio siten, että rakennuksista aukeaa jatkossakin pitkiä näkymiä. Tavoitteena on ollut, että rakennukset varjostaisivat mahdollisimman vähän naapurirakennuksia. Rakentamisen korkeutta on korttelissa porrastettu siten, että Ounasvaarantien puolella naapurirakennuksia vasten olevat rakennukset ovat matalampia (6 krs) ja Melunmäentiellä puolella korkeampia (8-9 krs). Pysäköintilaitos sijoittuu korttelin kaakkoiskulmaan Ounasvaarantien olemassa olevaa pysäköintilaitosta vasten, osa pysäköintilaitoksen kerroksista toteutetaan maan alle. Korttelin korkein rakennus (12 krs) on sijoitettu keskelle korttelia pysäköintilaitosta ja naapuritontin pysäköintialuetta vasten, jossa se varjostaa ympäristön rakennuksia mahdollisimman vähän. Viite­suunnitelman yhteydessä laaditun varjostustutkielman perustella Ounasvaarantien parvekkeet eivät jää kesäaikaan täysin varjoon.

Korttelin rakentaminen ja purkaminen tapahtuvat useassa eri vaiheessa, koko korttelin rakentumisen arvioidaan alustavasti kestävän n. 6-7 vuotta. Alustavan toteutusaikataulun mukaan kortteli rakentuisi valmiiksi vuoteen 2028 mennessä. Työmaa-aikaisesta ohjauksesta ja valvonnasta vastaa Kaupunkiympäristön lupapalvelut.

Purkaminen

Mieli­p­iteiss­ä todetaan, että korttelissa sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden perusparannustarpeet ovat erilaiset johtuen yhtiöiden rakennusten perustasosta, elinkaaresta ja korjaushistoriasta. Toisessa yhtiössä erilaisia perusparannustöitä on suoritettu suunnitelmallisesti ja huoneistoja kunnostettu osakkaiden toimesta. Näin ollen kyseisen yhtiön rakennukset eivät ole purkukelpoisia ja elinkaarensa päässä, eikä purka-

vaan saneerausmenettelyyn olisi tarvetta. Asuinkunnossa olevien rakennusten purkaminen ei ole kestävä kehityksen mukainen toimenpide, vaan materiaalin ja energian haaskausta. Tarpeetonta purkamista olisi vältettävä myös ilmaston saastuttamisvaikutusten vuoksi.

Vastine

Kaavamuutosta ovat hakeneet kaava-alueen tontit omistavat asunto-osakeyhtiöt yhdessä. Hakijoiden esittämän selvityksen mukaan rakennuksissa on korjausvelkaa. Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on laadittu korttelialueesta hiilijalanjälkivertailut. Vertailu on tehty nykyisen rakennuskannan laajojen peruskorjaustarpeiden ja purkavan lisärakentamisen suhteen. Vertailu osoittaa alustavasti, että purkava lisärakentaminen on tässä kohteessa ekologisesti järkevää. Hiilijalanjälkivertailu ovat kaavaehdotuksen selostuksen liitteinä.

Purkujätettä voidaan mahdollisesti kierrättää. Kaavahanke osallistuu kiertotalousvalmennuspilottiin, jossa etsitään mm. asemakaavoitukseen sopivia kiertotalousratkaisuja. Kaavaehdotus sisältää kaavamääräyksen purkukartoituksen laatimisesta ennen purku- tai rakennusluvan hyväksymistä.

Liikenne ja pysäköinti

Mielipiteissä todetaan, että alueen liikenteen kehittämissuunnitelmat ovat hyvin tulevaisuuspainotteiset eli n. 30-50 vuoden päässä mahdollisesti toteutettavat liikennejärjestelyt. Suunnitelmassa ei ole otettu huomioon nykyisten julkisten liikenneyhteyksien parantamista muuallekin kuin Helsingin keskustaan.

Suunnitelmassa esitettyä pysäköintilaitosta ja sen paikkaa pidetään mielettömänä sekä ihmetellään, mitä on tapahtunut alkuperäiselle ajatukselle kannen alle sijoitettavista autopaikosta. Pysäköintilaitosta esitetään myös jaettavaksi kahteen osaan, jotta liikenne ei aiheuta kohtuutonta haittaa. Toinen pysäköintilaitos voisi sijoittua Pallaksentien varrelle. Pysäköintilaitosta esitetään myös laajennettavaksi ja samalla alueen kiinteistöjen autopaikkarasitteet voisi purkaa, jotta Ounasvaarantiellä nykyisin sijaitseva 2-kerroksinen pysäköintilaitos voitaisiin purkaa ja korvata asuintornitalolla.

Mielipiteissä todetaan, että suunnitelma vähentää alueella jo nykyisin liian vähäisiä pysäköintipaikkoja. Autopaikkojen vähempi toteuttaminen muualla kuin alueella todetaan olevan vasten yhdenvertaisuusperiaatetta.

Liiketilaille tulee huomioida sujuva kulku sekä riittävät pysäköintipaikat jo olemassa olevien liiketilojen läheisyydessä. Ajoneuvoille tulisi varata riittävässä määrin sähkölatauspisteistä.

Vastine

Liikennöinnin järjestämisestä vastaa HSL, asemakaavassa tehdään tilavaraukset väylille sekä joukkoliikennepysäkeille. Metron lisäksi, joka palvelee keskustaan suuntautuvia matkoja, tämän korttelin läheisyydessä on runkolinjan 560 pysäkki Vuosaari – Mellunmäki – Malmi – Myyrmäki sekä linjan 562 pysäkki Mellunmäki - Tikkurila – Aviapolis. Kohteessa on tavanomaista paremmat poikittaisyhteydet moniin muihin paikkoihin verrattuna. Asemakaavan pysäköintipaikkamääräykset tehdään kulloinkin voimassa olevan pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaisesti. Tämän hetkisen voimassa olevan laskentaohjeen on hyväksynyt kaupunkisuunnittelulautakunta vuonna 2015. Laskentaohjeella pyritään nimenomaan siihen, että kaupunkilaisia kohdellaan yhdenvertaisesti.

Maaperä

Mielipiteissä esitetään, että suunnitelmassa ei ole riittävästi huomioitu maaston korkeuseroja ja maaperää. Korttelin länsiosassa tonttimaa on savea / turvetta ja vain itäosa korttelista sijaitsee kallioisemmalla maalla. Rakennusten rakentaminen pysäköintihalleineen tulisi kohtuuttoman kalliiksi paalutustöineen.

Vastine

Kaava-alue on rakennettavuudeltaan tavanomainen. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu rakennettavuusselvitys, joka on tarpeellisissa määrin ohjannut alueen maankäyttöä. Alueen pysäköinti on sijoitettu keskitetysti alueelle suunniteltuun pysäköintilaitokseen.

Asukasrakenne

Suunnitelma aiheuttaa mielipiteen esittäjissä huolta tulevasta asukasrakenneesta. Kantakaupunkimaisen rakentamisen ei katsota olevan sopeva omistusasuntoon haluavalle. Itä-Helsingin maineen ei katsota olevan tällä hetkellä olevan mairitteleva ja ison vuokra-asuntokorttelin pelätään tuovan väijäämättä sosiaalisia ongelmia Itä-Helsingin väestörakenteesta johtuen. Valtaosa asunnoista on ennakotietojen mukaan yksioita ja kaksioita, minkä perusteella kortteliin on tarkoitus asuttaa hyvin vähän lapsiperheitä, Mellunmäen muusta asukasrakenneesta poiketen. Liian tiiviin ja korkean korttelirakenteen pelätään johtavan epävihtyisään ja epämiellyttävään rakentamiseen, mikä osaltaan voi johtaa segregatioon. Alueen asuntojen tulisi merkittävässä määrin olla omistusasuntoja.

Vastine

Kaavaratkaisussa on vaatimus siitä, että vähintään 45 % huoneistoalasta tulee toteuttaa perheasuntoina eli asuntoina, joissa on vähintään kolme asuinhuonetta ja keittiö tai keittotila. Lisäksi kaavaratkaisussa on

rajoitettu yksiöiden määrää siten, että niitä voi olla korkeintaan 30 % asuntojen kokonaismäärästä. Yksiöiden keskipinta-ala tulee olla vähintään 30 m². Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä tehtävässä maankäyttö-sopimuksessa Helsingin AM-ohjelman mukaisesti siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino asuntojen hallintamuodoissa.

Huomiot päivitetyn OASin tekstisisältöön

Mielipiteissä huomautetaan, että päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa virheellisesti todetaan kaavoituksen tulleen vireelle (yhden) tontin omistajan hakemuksesta, kun korttelissa on kaksi itsenäistä taloyhtiötä eli kaksi eri tontin omistajaa.

Lisäksi huomautetaan, että OAS-tekstissä todetaan harhaanjohtavasti ympäristön muiden asuinrakennusten olevan pääosin kolmesta kymmeneen kerroksisia. Mielipiteen esittäjien mukaan rakennukset ovat pääosin kolmikerroksisia ja korkeintaan kuusi tai yhdeksän kerroksisia, lisäksi suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee omakotitaloalue.

Vastine

Kaavaehdotukseen liittyvässä kaavaselostuksessa on huomioitu, että tonttien omistajia on korttelissa kaksi eikä yksi, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (31.10.2019) oli virheellisesti todettu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on myös päivitetty, uusi päivitetty versio (27.4.2020) on kaavaehdotuksen liitteenä sekä saatavilla karttapalvelussa.

Rakennusten kerrosten laskenta- ja merkitsemisperiaatteet ovat muuttuneet naapuruston vanhimpien rakennusten valmistumisen jälkeen. Aiemmin niin kutsuttua ”maanpäällistä kellaria” ei laskettu viralliseksi kerrokseksi, kun nykyisin ”maanpäällistä kellaria” ei terminä enää käytetä vaan kaikki maanpäällä olevat kerrokset lasketaan aina kerroslukuun mukaan. Pohjakartoissa vanhat, ”maanpäällinen kellarin”, omaavat rakennukset on edelleen osittain merkitty kerroksen matalammaksi, kuin ne nykykäytäntöjen mukaan merkittäisiin. Ounasvaarantien itäpuolella sijaitsee nykyisten laskentaperiaatteiden mukaisesti yksi 10-kerroksinen rakennus (rakennuksessa on ”maanpäällinen kellari” ja 9 asuinkerrosta). Vastaavasti muut lähiympäristön asuinkerrostalot ovat pääosin 5-6 kerroksisia (”maanpäällinen kellari” mukaan lukien). Myös osassa kaava-alueen länsiosassa sijaitsevilla rakennuksissa on ”maanpäällinen kellari”, joten nämä rakennukset luetaan 4-kerroksiseksi. Mellunmäentien eteläpuolella sijaitsee pientaloalue, mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittu.

Kaavaprosessi

Mielipiteissä todetaan, että suunniteltua asemakaavan muutosta ei voi pitää vähäisenä, sillä se merkitsisi alueen maankäytön yleisen luonteen

muuttumista voimassaolevasta asemakaavasta sekä poikkeamista alueella vallitsevasta yhtenäisen rakennustavan ja ympäristölliseltä kannalta merkittävien arvojen säilymisen vaarantumisesta.

Suunnitelmien todetaan myös muuttuneen alkuperäisistä esillä olleista versioista ja esitetään, ettei suunnittelu vastaa kaupungin itsensä käyttämiä perusteluita.

Vastine

Suunniteltu muutos on merkittävä, minkä vuoksi alueelle laaditaan asemakaavamuutos sekä tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen. Vaikutusten arviointi on kuvattu kaavaehdotuksen selostuksessa.

Kaavaratkaisua on kehitetty yhteistyössä kaavam muutoksen hakijan kanssa asemakaavaprosessin aikana osallisilta saadun palautteen ja kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjeistuksen perusteella. Kaavaratkaisu on Helsingin strategisten tavoitteiden sekä yleiskaavan 2016 mukainen.
