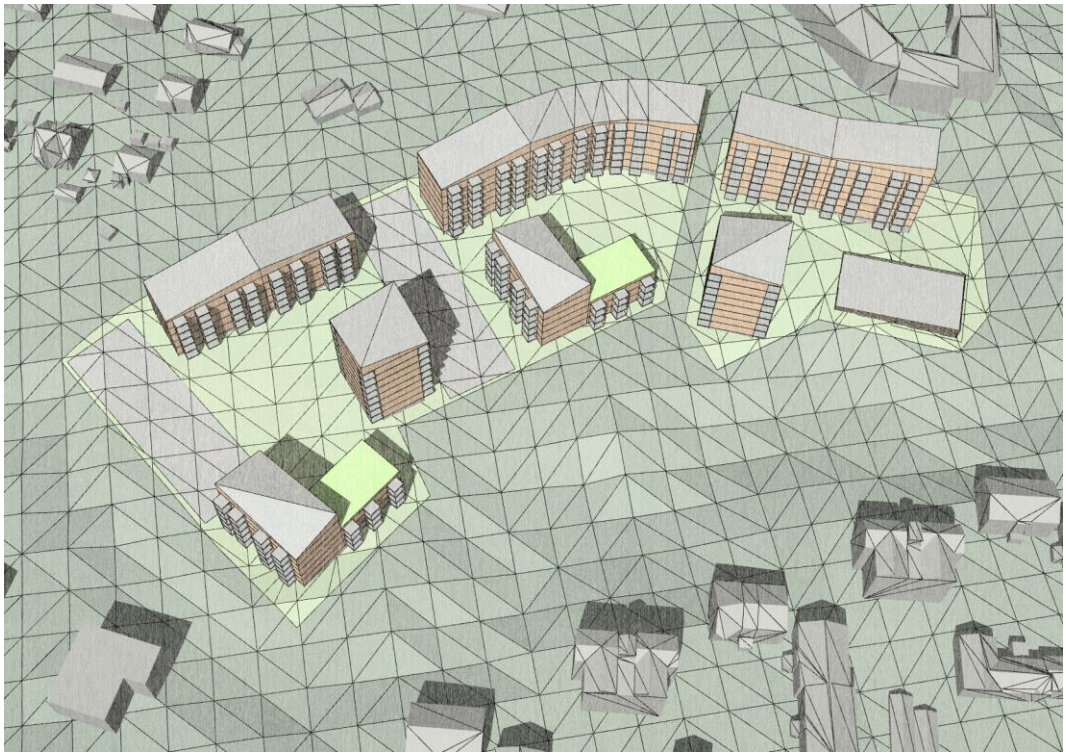
HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS KAAVANRO 12717

AARTEENETSIJÄNTIE 2-4

47. KAUPUNGINOSA, MELLUNKYLÄ, MELLUNMÄKI
KORTTELIT 47307 JA 47308
KATU- JA PUISTOALUEITA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2020-010779
Hankenumero 4021_4
Asemakaavakartta nro 12717

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki)
kortteleita 47307 ja 47308
puisto- ja katualueita

Kaavan nimi:
Aarteenetsijäntie 2–4

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.10.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 13.9.–12.10.2021
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Henrik Ahola, arkkitehti
Kaavapiirtäminen: Leena Typpö, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu: Jussi Jääskä, liikenneinsinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, Juha Pennala, diplomi-insinööri
Teknistaloudelliset asiat: Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, Kaarina Laakso, tiimipäällikkö
Yleiskaavoitus: Tapani Rauramo, arkkitehti
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Arto Korkeila, tontti-asiamies

Asuntotuotanto: Jorma Tissari, ATT
Ylläpito: Tea Karjalainen, Rya

Rakennusvalvontapalvelut: Ossi Lehtinen, arkkitehti
Ympäristöpalvelut: Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Katja Seppälä, palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Ritva Tanner, Linda Toivonen, Anu Turunen
Helsingin kaupungin vuokra-asunnot: Vesa Nevala, Hannu Rautiainen, Mikko Uuspelto
Kaupunginmuseo: Anne Salminen

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Sini Lehtonen

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 6
ASEMAKAAVAN KUVAUS 6
Tavoitteet 6
Mitoitus 7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 7
Liikenne 9
Palvelut 11
Esteettömyys 11
Luonnonympäristö ja maisema 11
Ekologinen kestävyys 12
Yhdyskuntatekninen huolto 14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 15
Ympäristöhäiriöt 15
Pelastusturvallisuus 16
Vaikutukset 16
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 19
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 20

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Asemapiirros / Havainnekuva, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus, 18.8.2021
- Massamallikuvat, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus, 18.8.2021
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liikennemeluselvitys, Sitowise oy, 29.04.2021
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 7162)
- Pihasuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma ja alustava hulevesien hallintasuunnitelma, wsp, 16.8.2021

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- AARREPUISTO, hoito- ja kehittämissuunnitelma, maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 28.2.2005
- Vesalan kiinteistöt Oy, Aarteenetsijäntie 2-4, Sadevesien imeyttäminen piha-alueella, Geo Juva Oy, 5.7.2000
- Att, KOY Aarteenetsijäntie, pohjarakennussuunnitelma, Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, geotekninen osasto, 12.9.1983

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee korttelialueita 47307 ja 47308, sekä katu- ja puistoalueita. Korttelialueilla sijaitsee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokra-asuntoja. Suunnittelun lähtökohdaksi on asetettu kiinteistön purkaminen ja uusien, nykyhetken ja tulevaisuuden tarpeisiin paremmin vastaavien asuinrakennusten toteuttaminen tilalle. Uudisrakentaminen toteutetaan puurakenteisena.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupunkikuvaa luontevalla tavalla täydentävää, mutta nykytilannetta tehokkaampaa asuntorakentamista. Kaavaratkaisu on tehty, koska kohteiden laajamittainen peruskorjaaminen ei ole kannattavaa.

Tavoitteena on, että uudisrakennuksiin sijoitetaan suurin piirtein yhtä paljon kaupungin vuokra-asuntoja, kun purettavissa rakennuksissa. Tämän lisäksi uudisrakennuksiin sijoitetaan myös muuta kaupungin asuntotuotantoa.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Aarrepuisto ja uudet asuinrakennukset muodostaisivat viihtyisän kaupunkielämän keitaan erinomaisten joukkoliikenneyhteyksin äärelle.

Asuinkortteleiden kerrosala on 18 900 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7162), jonka mukaan katualuetta kehitetään siten, että Aarteenetsijäntielle on mahdollista rakentaa pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset kävely- ja pyörätiet ja varata tila korttelin vieras- ja asiointipysäköinnille sekä varustaa linja-autopysäkit odotustiloilla. Länsimäentien länsireunalle rakennetaan eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie. Jalankulkuyhteyksien liittyminen puistoon tarkistetaan ja uusia järjestelyjä tuetaan täydentävin istutuksin korttelin rajalla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyiset betonielementtikerrostalot korvataan uudella tehokkaammalla uudisrakentamisella.

Helsingin kaupunki omistaa kortteli- katu- ja puistoalueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on suunnitella kaava-alueelle uudisrakentamista siten, että nykyiset asuinrakennukset puretaan ja korvataan uudella tehokkaammalla rakentamisella.

Uudisrakentaminen Aarrepuiston kupeessa, sekä erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä houkuttelee sekä uusia asukkaita että laajentaa alueen rakennuskantaa. Mellunkylän kaupunkiuudistus on kaupungin rakentamisen tärkeä strateginen painopiste. Rakentamisen tulee olla laadukasta ja helposti ylläpidettävää. Laadukas puurakentaminen alueella tukee Mellunkylän kaupunkiuudistuksen tavoitteita.

Hiilineutraali Helsinki 2035 toimenpideohjelman mukaisesti tavoitteena on ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista edistävä kaavaratkaisu. Kaavaratkaisulla edellytetään puurakentamista, viherkertoimen käyttöä ja viherkattojen rakentamista hulevesien pidättämiseksi. Asuinrakennusten julkisivuissa edellytetään myös puun käyttöä. Asemakaavassa mahdollistetaan vaiheittain toteuttaminen ja yhdyskuntataloudellinen toteutuskelpoisuus. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa ja Helsingin kehittämistä raideliikenteen verkostokaupunkina, parantaa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä alueella sekä tukee Mellunmäen keskusta-alueen kehittämistä.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukainen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 36 900 m^2.
Purettavien rakennusten kerrosala 11 300 k-m^2.
Kaavaratkaisun kerrosala on 18 900 k-m^2.
Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 7 500 k-m^2:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

<u>Alueen lähtökohdat ja nykytilanne</u>

Kaava-alue sijaitsee Mellunmäen metroaseman vieressä. Kaava-alue on rakennettu ja siihen sisältyvät kaksi asuinrakennusten korttelialuetta, Aarteenetsijäntien, Kätköpolun ja Aarteenetsijäntien katualueita sekä asuinkortteleiden eteläpuolella sijaitseva Aarrepuisto.

Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä seitsemän Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamaa asuinkerrostaloa ja niihin liittyviä talousrakennuksia. Kokonaisuuden suunnitelmat on laatinut arkkitehti Tapani Kajaste / Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy vuonna 1983 ja rakennukset ovat valmistuneet kaksi vuotta myöhemmin. Aarteenetsijäntien varrelle on sijoitettu kolme polveilevan L-kirjaimien muotoista, kolmikerroksista sivukäytävätaloa, jotka muodostavat etelään avautuvat suojaisat piha-alueet.

Tonttien takaosassa on neljä neli-viisikerroksista pistetaloa sekä autotallirakennus, minkä lisäksi pihoja reunustavat pitkänomaiset talousrakennukset. Asuintalojen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty hiekkapuhallettua ja sileäksi valettua sekä muottikuvioitua betonia. Näiden vaihtelevien betonipintojen rinnalla on käytetty klinkkerilaattapintaa ja porrastorneissa rimalaudoitusta. 2000-luvun alussa luhtikäytävät on lasitettu, minkä johdosta julkisivuissa on myös laajalti lasipintaa.

Varsinainen kattomuoto on tasakatto, mutta luhtikäytävien ja porras- ja parveketornien osalla on käytetty satula- ja aumakattoa, jotka muodostavat julkisivuun kolmioaiheita. Ikkuna-aukot ovat pääsääntöisesti pystysuuntaisia ja kolmeen ruutuun jaettuja. Julkisivujen yleisväritys on vaalea, pellitetyt kattopinnat ovat kuitenkin punaisia. Rakennukset ovat perusteemoiltaan hyvin selkeitä ja ajattomiakin, mutta erilaiset torniaiheet ja melko pienet, ruudutetut ikkunat antavat niille rakentamisaikakautensa ilmettä.

Suunnittelualueen lähiympäristön muodostavat eteläpuolinen Aarrepuisto ja Aarteenetsijäntien vastakkaisella puolella levittäytyvä ajallisesti ja ilmeeltään kerroksinen pientaloalue, jonka rakennuskanta ajoittuu 1950-luvulta aivan nykypäiviin. Naapurustossa sijaitsee myös 1980-luvun lopun ja 1990-luvun alun asuinkerrostaloja. Aarteenetsijäntien yleisilme on kuitenkin melko vehreä, sillä useimmiten tietä reunustaa viherkaistale, jolla kasvaa myös puustoa. Korkeimmat asuinkerrostalot ovat viisikerroksisia.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan nykytilannetta tehokkaampaa asuntorakentamista.

Korttelialueen pohjoisreunalle sijoittuvat V-VII kerroksiset lamellikerrostalojen rakennusmassat rajaavat Aarteenetsijäntien katualueen korttelialueesta. Korttelialueen eteläreunaan, Aarrepuiston reunalle, sijoittuu III-VIII kerroksisia rakennusmassoja.

Pysäköinti toteutetaan pääosin maantasopysäköintinä. Asemakaava mahdollistaa myös 2-tasoisten pysäköintikansien rakentamisen.

Pysäköinti on esitetty toteutettavaksi pysäköintitonteille, joissa useita taloyhtiöitä osakkaina. Kunnossapidosta vastaavat tontin haltijat. Kortteliin on esitetty pysäköintinormin mukaiset autopaikat. Vieraspaikat on sijoitettu osin Aarteenetsijäntien varteen, osin tonteille.

Rakennukset on sijoiteltu siten, että uudet rakennukset varjostaisivat mahdollisimman vähän naapurirakennuksia ja siten, että rakennuksista avautuu jatkossakin pitkiä näkymiä Aarrepuistoon.

Asuinrakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja julkisivujen pääosin puuverhottuja.

Puisto (VP)

Aarrepuisto on koko Mellunkylän alueen arvostetuimpia ja pidetyimpiä puistoja. Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä teki 2005-2006 kattavan ja kunnianhimoisen puistosuunnitelman puiston täydelliseksi uusimiseksi, ja suunnitelmat toteutettiin kokonaisuudessaan. Puiston kasvillisuuden suunnittelun lähtökohtana oli kaupunginpuutarhuri Bengt Schalinin henki, johon kuuluu erityisesti kasvillisuuden värimaailma. Puisto on jaettu erityyppisiin kasvillisuusjaksoihin, joiden avulla on luotu vaihteleva puistoilme. Puiston suunnitteluun on liittynyt vahva ympäristökasvatuksellinen ja asukaslähtöinen lähestymistapa. Lähitalojen asukkaat ovat olleet innokkaasti mukana puiston suunnittelussa. Aarrepuisto palvelee myös lähialueen päiväkoteja ja kouluja monimuotoisena ympäristökasvatuksen ja opetuksen retkikohteena.

Aarrepuiston pohjoisreunassa kulkeva jätevesiviemäri linjataan uudelleen siten, että 6 metriä leveä johtokuja on mahdollista toteuttaa uudisrakentamisalueiden ulkopuolelle. Johtokuja-alue muutetaan puistoalueesta korttelialueeksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

Aarteenetsijäntiellä ja Länsimäentiellä on jalkakäytävät. Kaava-alueen eteläpuolella olevan Aarrepuiston reitistö on ensisijaisesti tarkoitettu jalankulkuun.

Pyöräliikenne

Aarteenetsijäntien pohjoisreunalla on nykyisellään yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Pyöräliikenteen tavoiteverkossa tavoitteena on yksisuuntaiset pyörätiet kadun molemmilla reunoilla.

Länsimäentien itäreunalla on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Tavoiteverkossa kadun molemmilla reunoilla on pyörätiet. Pyörätiet ovat osa pääpyörätieverkkoa.

Julkinen liikenne

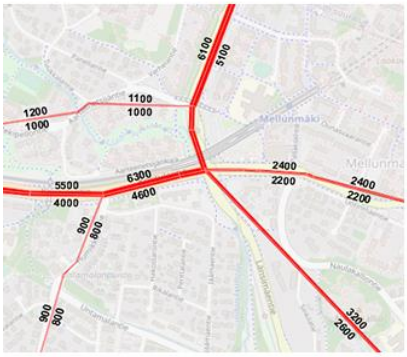
Kortteli on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Se on kävely etäisyydellä metroasemasta. Metron lisäksi korttelin läheisyydestä kulkee myös kaksi bussin runkolinjaa: 560 Vuosaari-Mellunmäki-Kontula-Malmi-Myyrmäki sekä 570 Mellunmäki-Tikkurila-lentoasema (nykyisin linja 562).

Aarteenetsijäntiellä on liityntälinjan 95 pysäkit (Itäkeskus-Kontula).

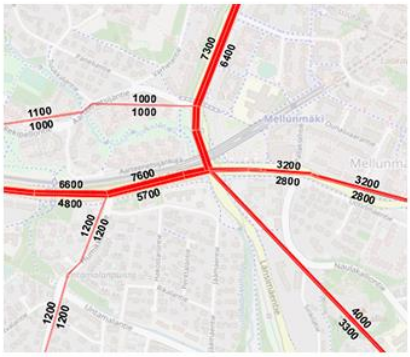
Autoliikenne

Aarteenetsijäntie on alueen kokoojakatu, jonka kautta Vesalan pohjoisosan autoliikenne johdetaan Länsimäentielle. Länsimäentie on alueen pääkatu, joka yhdistää autoliikenteen Helsingin seutua ja myös koko Suomea palvelevaan pääväyläverkostoon.

Aarteenetsijäntien liikennemäärä on nykyisin noin 2100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Länsimäentien liikennemäärä on noin 11000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne-ennusteessa Länsimäentien liikennemäärän on arvioitu lisääntyvän noin 14 000 ajoneuvoon vuorokaudessa.



Autoliikenne vuonna 2019



Ennuste vuodelle 2050

<u>Kaavaratkaisu</u>

Aarteenetsijäntien katualuetta kehitetään siten, että alueelle on mahdollista rakentaa pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset pyörätiet ja varata tila korttelin vieras- ja asiointipysäköinnille. Aarteenetsijäntien eteläreunan linja-autopysäkille rakennetaan odotustila.

Ensivaiheessa pyörätiet on tarkoitus toteuttaa kaksisuuntaisina tavoiteverkosta poiketen, koska muutos kohdistuu varsin lyhyelle osuudelle Aarteenetsijäntietä. Länsimäentien risteykseen varataan tila kääntymiskaistoille. Tällä järjestelyllä varaudutaan Länsimäentien ja Aarteenetsijäntien risteyksen varustamiseen liikennevaloin, mikäli Vantaan raitiotie tai Mellunmäen keskuksen maankäytön muutokset sitä vaativat.

Yhteydet Aarrepuistoon kaavoitettavalta korttelialueelta muuttuvat. Jalankulkuyhteyksien sijainti tarkistetaan ja uusia järjestelyjä tuetaan täydentävin istutuksin, jotta jalankulku ohjautuu puistoraiteille.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei ole palveluita. Lähietäisyydellä korttelista sijaitsee metroasema, kaksi päivittäistavarakauppaa, ravintoloita, alakoulu ja päiväkoti sekä muita kivijalkapalveluita kuten kampaamopalveluita

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle ei osoiteta uusia palveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö ja maisema

Lähtökohdat

Asemakaava-alue sijaitsee rakennetulla alueella, Herttoniemestä kohti koillista jatkuvan selänteen itäreunalla. Tontti on vielä 1940-luvulla ollut havumetsäistä kallioselännettä. 1950-luvulta 1970-luvulle tontin läntisellä puolella on ollut muutama pientalo. 1980-luvulla tonttia rakennettaessa on sen pihapiirissä säilytetty useita kookkaita metsäpuita (mäntyjä), joista osa on edelleen tontilla olemassa. Tontilla nykyiset puistoon rajautuvat rakennukset ovat 4-5-kerroksisia. Piha-alueen reitit ovat pääosin asfalttipintaisia. Maaperä on tontilla yli 3 metriä paksu siltti-hiekkakerros, jonka päällä on ohut 1-3 metrin paksuinen täytekerros.

Tontin eteläpuolella alarinteessä kulkee Aarrepuiston läpi jyrkässä uomassa Mellunkylänpuro, joka on taimenpuro. Aarrepuiston jälkeen puro virtaa Mellunmäen matalien savipohjaisten laaksojen kautta edelleen mereen. Puiston lähtökohtana on ollut luonnontilainen purouoma, jonka ympärille on kehitetty kasvillisuudeltaan ja maisematilaltaan korkeatasoinen puisto, joka on erittäin suosittu asukkaiden keskuudessa. Nykyisellään uoma voidaan Aarrepuiston kohdalla luokitella luonnontilaisen kaltaiseksi kaupunkipuroksi. Puron ja maastonmuotojen sekä runsaan kasvillisuuden vuoksi puisto on pienilmastoltaan melko kostea. Puiston alueella ei ole täyttöä, sen maaperä on siltti-hiekkaa. Aarrepuiston kasvillisuus on erityisen monipuolista koostuen sekä luonnonkasvillisuudesta että istutetuista lajeista. Kaava-alueella ei ole kuitenkaan erityisiä luonnonarvoja tai luonnonmuistomerkkejä, vaikka tontin itäosan komeat männyt ja kuuset ovatkin kaupunkikuvallisesti arvokkaita.

Kaava-alueelta on hyvät yhteydet ympäröivään viher- ja virkistyspalveluverkostoon. Lähin leikkipuisto on Leikkipuisto Mellunmäki 1200 metrin päässä idässä, lähimmät leikkipaikat 200 metrin päässä kaava-alueen pohjoispuolella

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu pienentää hieman Aarrepuiston pinta-alaa, koska puiston alueella sen pohjoisreunassa sijaitseva johtokuja liitetään kaavassa osaksi tonttia. Kaavassa rakennusalat sijoittuvat keskimäärin hieman kauemmas puiston rajasta kuin nykyiset rakennukset. Suuri osa tontin olevasta kookkaasta puustosta kuitenkin poistuu olevan rakennuskannan purkamisen yhteydessä ja uusia rakennettaessa, koska puut sijaitsevat vain muutaman metrin päässä olevista tai rakennettavista rakennuksista. Tontin rakennusten purkamisen ja uusien rakentamisen yhteydessä poistuu lähellä tontin rajaa myös puiston puolelta useita puita. Myös maanalaisen johtokujan linjauksen muuttaminen aiheuttaa puiden poistoa tontilla. Kaavassa on kuitenkin määrätty säästettäväksi tontilla muutamia komeita puita, joista suurin osa kasvaa tontin länsiosassa.

Rakennetun vihreän suunnittelussa pihoilla ja viherkatoilla pyritään luomaan suunnitteluratkaisuja, jotka tähtäävät monimuotoisuuden säilyttämiseen ja hulevesien hallinnan parantamiseen kaava-alueella. Kaava-alueelle suunnitellut pihat ovat maanvaraisia. Rakennukset ja pihojen tasaukset on kaavassa suunniteltu siten, että alueelle syntyy riittävät tulvareitit. Hulevesiä viivytetään kaava-alueella, sekä viherkatoilla että viivytyspainanteissa rakennusten väleissä. Viivytyspainanteissa ja mahdollisissa viivytysrakenteissa on suunniteltu ylivuoto. Läpäiseviä päällysteitä ja vettä haihduttavaa kasvillisuutta käytetään mahdollisimman paljon, toimintojen järjestämisen sallimissa rajoissa. Kaava-alueella käytetään Helsingin viherkerroinmenetelmää.

Kaavassa esitetty rakentaminen on puiston suuntaan nykyistä huomattavasti vaihtelevamman korkuista, 3-, 5- ja 8-kerroksista, mikä vaikuttaa puiston näkymiin korostaen purolaakson jyrkkää muotoa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien (metro, jokeribussit) varrella jo rakennetussa ympäristössä. Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön on suunnitteilla uusia raideliikenteen joukkoliikenneyhteyksiä: Vantaan ratikka ja Raide-Jokeri II, mikä parantaa alueen saavutettavuutta entisestään. Alueen nykyinen rakentamisen tehokkuus on sijainnin tarjoamiin joukkoliikenneyhteyksiin nähden turhan matala. Kortteli on ilmeeltään vehreä ja puustoltaan monipuolinen. Puuston lisäksi nykyisessä pihassa on nurmialueita sekä asfaltoituja pysäköintialueita.

Kaavaratkaisu

Kaavan toteuttamisen myötä kaava-alueen betonielementtikerrostalot puretaan ja rakennukset korvataan yleiskaavan mukaisella tehokkaammalla rakentamisella. Uudet rakennukset toteutetaan puurakenteisina.

Nykytiedon mukaan yksittäisen tontin/rakennuksen tasolla tarkasteltuna olemassa olevien rakennusten elinkaaren jatkaminen pitää sisällään suuren potentiaalin päästöjen välttämiseen purkavaan uudisrakentamiseen verrattuna. (*Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot*. ympäristöministeriö 2021)

Kaavaratkaisu edellyttää, että uudet rakennukset toteutetaan pääosin puurakenteisina ja rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuverhottuja. Asuinkerrostalorakentamisessa puurakenne alentaa rakentamisvaiheen hiilipiikkiä noin neljänneksellä. Puurakentamisella on sen lisäksi hiilen kierron hidastamiseen liittyviä positiivisia vaikutuksia. Puiset rakennusosat toimivat hiilivarastona käyttöikänsä ajan.

Kaavaratkaisun hiilipäästöjen laskemiseksi käytetään HAVA-työkalua (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä). Laskelmat laaditaan päätöksenteon tueksi tarkistetun asemakaavaehdotuksen pohjalta.

Rakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle vähentää autoriippuvuutta ympäristöohjelman tavoitteiden mukaisesti. Tulevaisuudessa joukkoliikenneyhteydet alueella parantuvat entisestään suunniteltujen Vantaan ratikan ja Raide-Jokeri II:n myötä.

Kaavaratkaisu perustuu korttelin olemassa olevien rakennusten purkamiseen. Kaavaratkaisulla edellytetään purkukartoituksen laatimista ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä.

Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteissa on todettu, että hulevesien hallintaan kiinnitetään alueella erityistä huomiota. Kaavaratkaisussa korttelipihat ovat maanvaraisia, mikä edesauttaa hulevesien luonnonmukaista käsittelyä. Kaavaratkaisu parantaa tontin hulevesien käsittelyä, sillä siinä edellytetään välttämään vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosimaan hulevesiä pidättäviä rakenteita. Lisäksi määrätään, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus tulee olla 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Määräyksen toteutuskelpoisuus on tutkittu viitesuunnittelussa. Lisäksi alle neljä kerrosta korkeiden rakennusten katot tulee rakentaa viher- tai oleskelukattoina. Viivyt-

tämisen lisäksi kasvipeitteiset viivytyspainanteet suodattavat hulevesiä pienentäen niiden kiintoaine- ja epäpuhtauspitoisuuksia, mikä pienentää vesistöihin päätyvää kuormitusta. Viitesuunnitelmassa hulevesi jää viivyttämättä 6,2 m3, mikä ei sinänsä ole sinänsä merkittävä määrä (vain alle 7 % koko hulevesimäärästä). Toisaalta tämä kuitenkin osoittaa, että toteutusvaiheessa pihasuunnittelun ratkaisut on harkittava erittäin huolellisesti hulevesien hallinnan näkökulmasta.

Kaavaratkaisujen vuoksi suuri osa tontin olevasta puustosta poistuu. Maavaraiset pihat mahdollistavat kuitenkin uuden kasvillisuuden istuttamisen poistuvien puiden tilalle. Rakentamatta jäävät tontinosat onkin kaavassa määrätty istutettaviksi ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilytettäväksi. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku, ja viitesuunnittelun perusteella on todettu, että Helsingin asuinalueille määrätty tavoiteluku 0,9 on mahdollista täyttää.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Verkostot sijaitsevat pääasiassa katualueilla, mutta Aarteenetsijäntie 2:n ja 4:n kortteleissa sijaitsee kaava-aluetta huomattavasti laajempaa aluetta palveleva viemäri. Uudisrakentamisen kannalta jätevesiviemäri on hankalasti sijoitettu ja lisäksi se sijaitsee Aarteenetsijäntie 2:n rakennuksessa suojaputkessa. Lisäksi Aarteenetsijäntie 4:n korttelissa sijaitsee laajan jakelualueen sähkönsyöttöä palveleva jakelumuuntamo, joka kaavassa sijaitsee Aarteenetsijäntien etelään päin levenevällä katualueella.

Kaavaratkaisu

Mikäli jätevesien johtamista Aarteenetsijäntie 4:n tontin halki halutaan jatkaa, nykyinen viemäri tulee purkaa kaavan molempien AK-kortteleiden kohdalta. Kaavassa uudelle viemärille on osoitettu sijainniksi johtokuja Aarteenetsijäntie 4:n tontille ja Kätköpolulle. Viemärin sijoittamisen ensisijaisena vaihtoehtona jatkosuunnittelussa tulisi kuitenkin pitää Aarteenetsijäntien katualueita, mikä HSY:n suorittamien alustavien tarkastelujen perusteella vaikuttaa toteuttamiskelpoiselta.

Jakelumuuntamon uudisrakentamiselle on kaavassa osoitettu paikka Aarteenetsijäntien, Paneliantien ja Varhelantien liittymän katualueelta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin +16.5 - +26.4. Maanpinta viettää lännestä itään. Maanpinnan topografia on pääosin loivapiirteinen, pois lukien Aarrepuiston kallioalueiden reunat ja purolaakson reunavyöhykkeet.

Alue sijoittuu suurimmalta osin kallio- ja kitkamaa-alueelle. Alueen itäosaan ulottuu savialue. Maapeitteen paksuus alueella vaihtelee välillä noin 0 – 15 m. Maapeitteen paksuus kasvaa lännestä itään.

5.7.2000 päivätyn Geojuva Oy:n raportin mukaan kohteen (kortteli 47307, tontti 1 ja 47308, tontti 1) piha-alueet soveltuvat hulevesien osittaiseen imeytykseen joko kivipesien tai imeytyskaivojen välityksellä.

Pohjaveden pinnan ylin korkeusasema alueen länsiosassa on noin metrin etäisyydellä maanpinnasta. Alueen länsiosassa etäisyys on noin kahden metrin luokkaa. Saattaa olla, että paikoin pohjaveden pinnan yläraja noudattelee nykyisten rakennusten salaojituksen korkeusasemaa.

Osa alueen nykyisistä rakennuksista on perustettu maan tai kallion varaan. Osa rakennuksista on perustettu teräsbetonisilla lyöntipaaluilla kantavan pohjamaan varaan.

Käyttöhistorian perusteella voidaan olettaa, että alueella ei ole pilaantuneita maa-aineksia.

Alueelle on laadittu kaupungin geoteknisen osaston toimesta nyykyisiä rakennuksia koskeva Pohjarakennussuunnitelma 12.9.1983 (työno. 2684).

Kaavaratkaisu

Rakennusalueiden sijainti noudattelee pääosin nykyisten rakennusten sijaintia. Lähtökohdat maaperäolosuhteiden, rakennettavuuden ja pohjarakennustapojen osalta noudattelevat vuoden 1983 pohjarakennussuunnitelman mukaisia tapoja.

Ympäristöhäiriöt

Melu:

Nykytilanne:
Alueelle aiheutuu melua liikenteestä, jonka pääasiallinen lähde on Länsimäentien ja Aarteenetsijäntien katuliikenne. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan arvioituna alueella nykyisten rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille kohdistuu nykytilanteessa suurimmillaan noin 60…64 dB keskiäänitaso. Nykyinen massoittelu suojaa hyvin alueen sisäosia katuliikennemelulta.

Länsimäentien liikennemäärä on Helsingin rajalla vuonna 2019 ollut noin 11300 ajoneuvoa/vrk. Aarteenetsijäntien liikennemääräksi on arvioitu noin 2000 ajoneuvoa/vrk. Liikennemäärät vastaavat suuruusluokaltaan meluselvityksessä käytettyjä arvoja.

Kaavaratkaisu:
Alueen melutilannetta tulevaisuudessa arvioidessa on otettu huomioon käytettävissä olevien tietojen mukaan Länsimäentielle ennustettu vähäinen liikenteen kasvu sekä mahdollinen Vantaalta tulevan raitiotieliikenteen aiheuttama ilmaääni. Kohteesta on laadittu erillinen melumallinnus (*Liikennemelun laskenta asemakaavamuutosta varten, 29.4.2021, Sitowise Oy)*, jonka perusteella voidaan todeta, että uusien asuinrakennusten sekä Aarteenetsijäntien että Länsimäentien puoleiset julkisivut voidaan toteuttaa tavanomaisen 30 dB äänitasoerovaatimuksen mukaisesti. Vaikka viitesuunnitelman mukainen massoittelu jättää itäisimmän asuinkorttelin nykytilanteeseen verrattuna melko avoimeksi Länsimäentien liikenteen suuntaan, voidaan melulaskennan mukaan korttelin 47308 länsireunasta osoittaa leikki- ja oleskelualue, jossa alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Muiden korttelien osalta pihaalueet ovat vapaasti sijoitettavissa korttelialueiden sisäosiin.

Kaavassa on annettu määräys leikki- ja oleskelualueiden sekä oleskeluparvekkeiden meluntorjuntaa koskien. Viitesuunnitelman mukaan sijoittuvien parvekkeiden meluntorjunta voidaan laskennallisten melutasojen mukaan arvioituna toteuttaa tavanomaisin ratkaisuin.

Pelastusturvallisuus

Kaavaratkaisu

Pelastusratkaisuissa ja niiden mitoituksessa noudatetaan pelastuslaitoksen ohjeistusta. Rakennuslupavaiheessa rakennuskokonaisuudesta tulee tehdä palotekninen suunnitelma, joka on hyväksytettävä pelastusviranomaisella. Kaavaratkaisu sisältää korkeaa rakentamista, omatoimisia varatieratkaisuja ja pelastuslaitoksen kalustosta riippuvia varatieratkaisuja.

Tehokkailla korttelialueilla varatie kannattaa järjestää omatoimisen pelastautumisen keinoin. Rakennusten varatiejärjestelyt tulee pihan puolella suunnitella siten, että palokunnan toimenpiteet eivät edellytä pelastuslaitoksen kaluston käyttöä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on laadittu:
- Liikennemeluselvitys, Sitowise Oy, 29.04.2021

- Pihasuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma ja alustava hulevesien hallintasuunnitelma, wsp, 16.8.2021

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille 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.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyiset betonielementtikerrostalot korvataan uudella tehokkaammalla uudisrakentamisella. Uudisrakennukset toteutetaan pääosin puurakenteisina ja puuverhoiltuina. Yleiskaavan mukainen tehokkaampi rakentaminen muuttaa asuinalueen luonnetta.

Aarteenetsijäntien luonne muuttuu rakennetummaksi pyöräteiden ja kaava-alueen nykyistä korkeamman rakentamisen myötä. Nykyistä korkeammat rakennukset muuttavat myös mittakaavaltaan pienen ja pienipiirteisen Aarrepuiston näkymiä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Suuri osa tontin olevasta kookkaasta puustosta poistuu olevan rakennuskannan purkamisen yhteydessä ja uutta rakennettaessa. Maavaraiset pihat mahdollistavat kuitenkin uuden kasvillisuuden istuttamisen poistuvien puiden tilalle, ja viherkertoimen käyttö takaa viherrakenteen riittävän määrän tontilla. Lisäksi kaava mahdollistaa ilmastoviisauden, monimuotoisuuden, luontohyötyjen ja yhteisöllisyyden edistämisen tontilla. Myös hulevesien hallinta tontilla paranee kaavaratkaisun myötä.

Rakentamisen aikaiset hulevedet on käsiteltävä siten, ettei niiden mukana kulkeudu kiinto-ainesta tai haitta-aineita läheiseen Mellunkylänpuroon.

Puuston poistuminen tontin ja puiston rajalta avaa tontin pihapiiriä kohti puistoa. Tontilla tapahtuvien purku- ja rakennustöiden sekä maanalaisen johtokujan linjauksen muuttamisesta aiheutuu puuston poistumista myös puiston puolella, mikä avaa näkymiä puistosta kohti tonttia. Tästä seuraa pieniä täydennysistutustarpeita puiston puolelle. Maisemavaikutuksista suurimmaksi arvioidaan se, että nykyisiä 4- ja 5-kerroksisia rakennuksia huomattavasti korkeammat 8-kerroksiset rakennukset puistolaakson yläpuolella tulevat muuttamaan mittakaavaltaan pienen ja pienipiirteisen Aarrepuiston näkymiä, mahdollisesti niin, että puiston tila tuntuu aikaisempaa pienemmältä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos mahdollistaa pyöräilyn tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset jalankulusta erotellut pyöräliikennejärjestelyt Aarteenetsijäntiellä. Jalankulun olosuhteet Aarrepuistossa paranevat, kun pyöräliikenne voidaan ohjata käyttämään uusia pyöräteitä. Linja-autopysäkkien toimivuus paranee Aarteenetsijäntiellä, kun myös eteläreunan pysäkille rakennetaan odotustila. Autoliikenne on mahdollista valo-ohjata Aarteenetsijäntien ja Länsimäentien risteyksessä. Valo-ohjauksen tarve arvioidaan, kun Mellunmäen keskuksen maankäyttöratkaisut on ratkaistu. Uuden asumisen autoliikenteen lisäys on arviolta 350 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaava luo edellytykset toteuttaa kaava-alueelle ja sen ulkopuoliselle alueelle korkeatasoiset yhdyskuntateknisen huollon palvelut.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaikenlainen rakentaminen aiheuttaa poikkeuksetta hiilipiikin nykyisin käytössä olevilla menetelmillä. Asuinkerrostalorakentamisessa puurakenne alentaa rakentamisvaiheen hiilipiikkiä noin neljänneksellä, verrattuna betonirakentamiseen. Puurakentamisella on sen lisäksi hiilen kierron hidastamiseen liittyviä positiivisia vaikutuksia. Puiset rakennusosat toimivat hiilivarastona käyttöikänsä ajan.

Kaavaratkaisulla edellytetään purkukartoituksen laatimista ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä. Purkukartoituksen tarkoituksena on luoda mm. hyvät edellytykset purkumateriaalien tarkoituksenmukaiselle hyödyntämiselle ja laadukkaalle purkuprosessille.

Kaavamääräyksillä edellytetään tonteilla suosimaan hulevesiä pidättäviä rakenteita sekä viivyttämään hulevedet tontilla, mikä ehkäisee kaupunkitulvien syntymistä. Alueen jatkosuunnittelussa edellytetään tonteilla noudattamaan Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uudisrakentaminen Aarrepuiston kupeessa tukee Mellunkylän kaupunkiuudistuksen tavoitteita ja erinomainen sijainti houkuttelee alueelle uusia asukkaita. Leikki- ja oleskelupihat Aarrepuiston kupeessa luovat viihtyisän puistomaisen keitaan joka osaltaan lisää Aarrepuiston turvallisuutta ja sosiaalista kontrollia.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on pääosin asuntovaltaista aluetta A2 ja osin asuntovaltaista aluetta A3
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 useita asemakaavoja.

Asemakaava nro 8600 (hyväksytty 2.11.1984). Kaavan mukaan korttelialueet ovat AK-alueita. Aarrepuisto on pääosin VP-aluetta ja korttelialueen kyljessä on pieni VK-alue.

Muut voimassa olevat asemakaavat kaava-alueella koskevat katu-ja puistoalueita. Näiden osalta kaavamerkintöihin ei tule muutoksia.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Alueen tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen kaikki maat.

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 2020 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Kaupunginkanslia / Esikaupunkialueiden aluerakentamisprojekti
- Helsingin kaupungin vuokra-asunnot (HEKA)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 9.–27.11.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin Uutta Itä-Helsinkiä -verkkotapahtumassa 16. marraskuuta 2020.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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 kestävän kehityksen 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 Aarteenetsijäntie 2-4 asemakaavan muutoksen tulee siten mahdollistaa myös olemassa olevan rakennuskannan korjaamista ja säilyttämistä mahdollisen lisärakentamisen rinnalla. Alueen eri rakennusvaiheista kertovalla ja ihmisen mittakaavaa ja vehreyttä kunnioittavalla rakentamisella luodaan kerroksista, inhimillistä elinympäristöä.”

Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakentamisessa on säilytetty puoliavoin korttelirakenne. Uudisrakennusten sijoittuminen suurin piirtein samoille sijoille, kun purettavat rakennukset, mahdollistaa jossain määrin olevan puuston säilyttämistä tonteilla. Uudisrakentamisen Aarrepuiston puoleisten rakennusalojen jäsentelyllä on pyritty turvaamaan asuinkorttelin nykyisen kaltainen 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.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tuli yksi kirjallinen mielipide:

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

Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että mielipide on nyt kirjattuna kaavaselostukseen, josta viesti kulkee myös rakennushankkeeseen ryhtyville.

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 13.9.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2020-010779
Hankenumero 4021_4
Asemakaavakartta nro 12717

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki)
kortteleita 47307–47308
puisto- ja katualueita

Kaavan nimi:
Aarteenetsijäntie 2–4

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.10.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 13.9.–12.10.2021
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Henrik Ahola, arkkitehti
Kaavapiirtäminen: Leena Typpö, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu: Jussi Jääskä, liikenneinsinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, Juha Pennala, diplomi-insinööri
Teknistaloudelliset asiat: Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, Kaarina Laakso, tiimipäällikkö
Yleiskaavoitus: Tapani Rauramo, arkkitehti
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Arto Korkeila, tontti-asiamies

Asuntotuotanto: Jorma Tissari, ATT
Ylläpito: Tea Karjalainen, Rya

Rakennusvalvontapalvelut: Ossi Lehtinen, arkkitehti
Ympäristöpalvelut: Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Katja Seppälä, palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Ritva Tanner, Linda Toivonen, Anu Turunen
Helsingin kaupungin vuokra-asunnot: Vesa Nevala, Hannu Rautiainen, Mikko Uuspelto
Kaupunginmuseo: Anne Salminen

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Sini Lehtonen

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 6
ASEMAKAAVAN KUVAUS 6
Tavoitteet 6
Mitoitus 7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 7
Liikenne 9
Palvelut 11
Esteettömyys 11
Luonnonympäristö ja maisema 11
Ekologinen kestävyys 12
Yhdyskuntatekninen huolto 14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 15
Ympäristöhäiriöt 15
Pelastusturvallisuus 16
Vaikutukset 16
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 19
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 20

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Asemapiirros / Havainnekuva, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus, 18.8.2021
- Massamallikuvat, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus, 18.8.2021
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liikennemeluselvitys, Sitowise oy, 29.04.2021
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 7162)
- Pihasuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma ja alustava hulevesien hallintasuunnitelma, wsp, 16.8.2021

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- AARREPUISTO, hoito- ja kehittämissuunnitelma, maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 28.2.2005
- Vesalan kiinteistöt Oy, Aarteenetsijäntie 2-4, Sadevesien imeyttäminen piha-alueella, Geo Juva Oy, 5.7.2000
- Att, KOY Aarteenetsijäntie, pohjarakennussuunnitelma, Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, geotekninen osasto, 12.9.1983

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee korttelialueita 47307 ja 47308, sekä katu- ja puistoalueita. Korttelialueilla sijaitsee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokra-asuntoja. Suunnittelun lähtökohdaksi on asetettu kiinteistön purkaminen ja uusien, nykyhetken ja tulevaisuuden tarpeisiin paremmin vastaavien asuinrakennusten toteuttaminen tilalle. Uudisrakentaminen toteutetaan puurakenteisena.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupunkikuvaa luontevalla tavalla täydentävää, mutta nykytilannetta tehokkaampaa asuntorakentamista. Kaavaratkaisu on tehty, koska kohteiden laajamittainen peruskorjaaminen ei ole kannattavaa.

Tavoitteena on, että uudisrakennuksiin sijoitetaan suurin piirtein yhtä paljon kaupungin vuokra-asuntoja, kun purettavissa rakennuksissa. Tämän lisäksi uudisrakennuksiin sijoitetaan myös muuta kaupungin asuntotuotantoa.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Aarrepuisto ja uudet asuinrakennukset muodostaisivat viihtyisän kaupunkielämän keitaan erinomaisten joukkoliikenneyhteyksin äärelle.

Asuinkortteleiden kerrosala on 18 900 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7162), jonka mukaan katualuetta kehitetään siten, että Aarteenetsijäntielle on mahdollista rakentaa pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset kävely- ja pyörätiet ja varata tila korttelin vieras- ja asiointipysäköinnille sekä varustaa linja-autopysäkit odotustiloilla. Länsimäentien länsireunalle rakennetaan eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie. Jalankulkuyhteyksien liittyminen puistoon tarkistetaan ja uusia järjestelyjä tuetaan täydentävin istutuksin korttelin rajalla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyiset betonielementtikerrostalot korvataan uudella tehokkaammalla uudisrakentamisella.

Helsingin kaupunki omistaa kortteli- katu- ja puistoalueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on suunnitella kaava-alueelle uudisrakentamista siten, että nykyiset asuinrakennukset puretaan ja korvataan uudella tehokkaammalla rakentamisella.

Uudisrakentaminen Aarrepuiston kupeessa, sekä erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä houkuttelee sekä uusia asukkaita että laajentaa alueen rakennuskantaa. Mellunkylän kaupunkiuudistus on kaupungin rakentamisen tärkeä strateginen painopiste. Rakentamisen tulee olla laadukasta ja helposti ylläpidettävää. Laadukas puurakentaminen alueella tukee Mellunkylän kaupunkiuudistuksen tavoitteita.

Hiilineutraali Helsinki 2035 toimenpideohjelman mukaisesti tavoitteena on ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista edistävä kaavaratkaisu. Kaavaratkaisulla edellytetään puurakentamista, viherkertoimen käyttöä ja viherkattojen rakentamista hulevesien pidättämiseksi. Asuinrakennusten julkisivuissa edellytetään myös puun käyttöä. Asemakaavassa mahdollistetaan vaiheittain toteuttaminen ja yhdyskuntataloudellinen toteutuskelpoisuus. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa ja Helsingin kehittämistä raideliikenteen verkostokaupunkina, parantaa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä alueella sekä tukee Mellunmäen keskusta-alueen kehittämistä.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukainen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 36 900 m^2.
Purettavien rakennusten kerrosala 11 300 k-m^2.
Kaavaratkaisun kerrosala on 18 900 k-m^2.
Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 7 500 k-m^2:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

<u>Alueen lähtökohdat ja nykytilanne</u>

Kaava-alue sijaitsee Mellunmäen metroaseman vieressä. Kaava-alue on rakennettu ja siihen sisältyvät kaksi asuinrakennusten korttelialuetta, Aarteenetsijäntien, Kätköpolun ja Aarteenetsijäntien katualueita sekä asuinkortteleiden eteläpuolella sijaitseva Aarrepuisto.

Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä seitsemän Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamaa asuinkerrostaloa ja niihin liittyviä talousrakennuksia. Kokonaisuuden suunnitelmat on laatinut arkkitehti Tapani Kajaste / Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy vuonna 1983 ja rakennukset ovat valmistuneet kaksi vuotta myöhemmin. Aarteenetsijäntien varrelle on sijoitettu kolme polveilevan L-kirjaimien muotoista, kolmikerroksista sivukäytävätaloa, jotka muodostavat etelään avautuvat suojaisat piha-alueet.

Tonttien takaosassa on neljä neli-viisikerroksista pistetaloa sekä autotallirakennus, minkä lisäksi pihoja reunustavat pitkänomaiset talousrakennukset. Asuintalojen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty hiekkapuhallettua ja sileäksi valettua sekä muottikuvioitua betonia. Näiden vaihtelevien betonipintojen rinnalla on käytetty klinkkerilaattapintaa ja porrastorneissa rimalaudoitusta. 2000-luvun alussa luhtikäytävät on lasitettu, minkä johdosta julkisivuissa on myös laajalti lasipintaa.

Varsinainen kattomuoto on tasakatto, mutta luhtikäytävien ja porras- ja parveketornien osalla on käytetty satula- ja aumakattoa, jotka muodostavat julkisivuun kolmioaiheita. Ikkuna-aukot ovat pääsääntöisesti pystysuuntaisia ja kolmeen ruutuun jaettuja. Julkisivujen yleisväritys on vaalea, pellitetyt kattopinnat ovat kuitenkin punaisia. Rakennukset ovat perusteemoiltaan hyvin selkeitä ja ajattomiakin, mutta erilaiset torniaiheet ja melko pienet, ruudutetut ikkunat antavat niille rakentamisaikakautensa ilmettä.

Suunnittelualueen lähiympäristön muodostavat eteläpuolinen Aarrepuisto ja Aarteenetsijäntien vastakkaisella puolella levittäytyvä ajallisesti ja ilmeeltään kerroksinen pientaloalue, jonka rakennuskanta ajoittuu 1950-luvulta aivan nykypäiviin. Naapurustossa sijaitsee myös 1980-luvun lopun ja 1990-luvun alun asuinkerrostaloja. Aarteenetsijäntien yleisilme on kuitenkin melko vehreä, sillä useimmiten tietä reunustaa viherkaistale, jolla kasvaa myös puustoa. Korkeimmat asuinkerrostalot ovat viisikerroksisia.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan nykytilannetta tehokkaampaa asuntorakentamista.

Korttelialueen pohjoisreunalle sijoittuvat V-VII kerroksiset lamellikerrostalojen rakennusmassat rajaavat Aarteenetsijäntien katualueen korttelialueesta. Korttelialueen eteläreunaan, Aarrepuiston reunalle, sijoittuu III-VIII kerroksisia rakennusmassoja.

Pysäköinti toteutetaan pääosin maantasopysäköintinä. Asemakaava mahdollistaa myös 2-tasoisten pysäköintikansien rakentamisen.

Pysäköinti on esitetty toteutettavaksi pysäköintitonteille, joissa useita taloyhtiöitä osakkaina. Kunnossapidosta vastaavat tontin haltijat. Kortteliin on esitetty pysäköintinormin mukaiset autopaikat. Vieraspaikat on sijoitettu osin Aarteenetsijäntien varteen, osin tonteille.

Rakennukset on sijoiteltu siten, että uudet rakennukset varjostaisivat mahdollisimman vähän naapurirakennuksia ja siten, että rakennuksista avautuu jatkossakin pitkiä näkymiä Aarrepuistoon.

Asuinrakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja julkisivujen pääosin puuverhottuja.

Puisto (VP)

Aarrepuisto on koko Mellunkylän alueen arvostetuimpia ja pidetyimpiä puistoja. Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä teki 2005-2006 kattavan ja kunnianhimoisen puistosuunnitelman puiston täydelliseksi uusimiseksi, ja suunnitelmat toteutettiin kokonaisuudessaan. Puiston kasvillisuuden suunnittelun lähtökohtana oli kaupunginpuutarhuri Bengt Schalinin henki, johon kuuluu erityisesti kasvillisuuden värimaailma. Puisto on jaettu erityyppisiin kasvillisuusjaksoihin, joiden avulla on luotu vaihteleva puistoilme. Puiston suunnitteluun on liittynyt vahva ympäristökasvatuksellinen ja asukaslähtöinen lähestymistapa. Lähitalojen asukkaat ovat olleet innokkaasti mukana puiston suunnittelussa. Aarrepuisto palvelee myös lähialueen päiväkoteja ja kouluja monimuotoisena ympäristökasvatuksen ja opetuksen retkikohteena.

Aarrepuiston pohjoisreunassa kulkeva jätevesiviemäri linjataan uudelleen siten, että 6 metriä leveä johtokuja on mahdollista toteuttaa uudisrakentamisalueiden ulkopuolelle. Johtokuja-alue muutetaan puistoalueesta korttelialueeksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

Aarteenetsijäntiellä ja Länsimäentiellä on jalkakäytävät. Kaava-alueen eteläpuolella olevan Aarrepuiston reitistö on ensisijaisesti tarkoitettu jalankulkuun.

Pyöräliikenne

Aarteenetsijäntien pohjoisreunalla on nykyisellään yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Pyöräliikenteen tavoiteverkossa tavoitteena on yksisuuntaiset pyörätiet kadun molemmilla reunoilla.

Länsimäentien itäreunalla on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Tavoiteverkossa kadun molemmilla reunoilla on pyörätiet. Pyörätiet ovat osa pääpyörätieverkkoa.

Julkinen liikenne

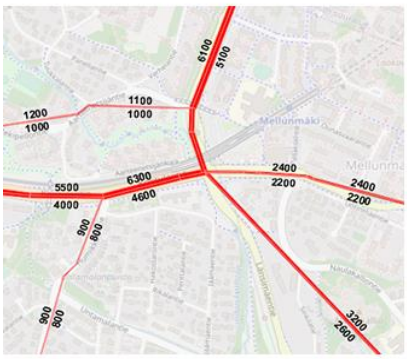
Kortteli on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Se on kävely etäisyydellä metroasemasta. Metron lisäksi korttelin läheisyydestä kulkee myös kaksi bussin runkolinjaa: 560 Vuosaari-Mellunmäki-Kontula-Malmi-Myyrmäki sekä 570 Mellunmäki-Tikkurila-lentoasema (nykyisin linja 562).

Aarteenetsijäntiellä on liityntälinjan 95 pysäkit (Itäkeskus-Kontula).

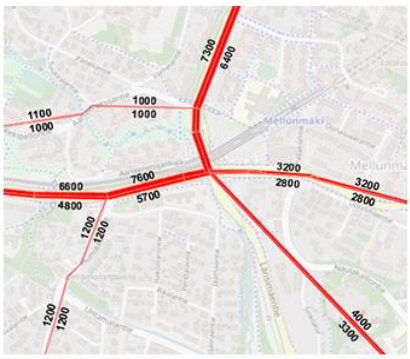
Autoliikenne

Aarteenetsijäntie on alueen kokoojakatu, jonka kautta Vesalan pohjoisosan autoliikenne johdetaan Länsimäentielle. Länsimäentie on alueen pääkatu, joka yhdistää autoliikenteen Helsingin seutua ja myös koko Suomea palvelevaan pääväyläverkostoon.

Aarteenetsijäntien liikennemäärä on nykyisin noin 2100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Länsimäentien liikennemäärä on noin 11000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne-ennusteessa Länsimäentien liikennemäärän on arvioitu lisääntyvän noin 14 000 ajoneuvoon vuorokaudessa.



Autoliikenne vuonna 2019



Ennuste vuodelle 2050

<u>Kaavaratkaisu</u>

Aarteenetsijäntien katualuetta kehitetään siten, että alueelle on mahdollista rakentaa pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset pyörätiet ja varata tila korttelin vieras- ja asiointipysäköinnille. Aarteenetsijäntien eteläreunan linja-autopysäkille rakennetaan odotustila.

Ensivaiheessa pyörätiet on tarkoitus toteuttaa kaksisuuntaisina tavoiteverkosta poiketen, koska muutos kohdistuu varsin lyhyelle osuudelle Aarteenetsijäntietä. Länsimäentien risteykseen varataan tila kääntymiskaistoille. Tällä järjestelyllä varaudutaan Länsimäentien ja Aarteenetsijäntien risteyksen varustamiseen liikennevaloin, mikäli Vantaan raitiotie tai Mellunmäen keskuksen maankäytön muutokset sitä vaativat.

Yhteydet Aarrepuistoon kaavoitettavalta korttelialueelta muuttuvat. Jalankulkuyhteyksien sijainti tarkistetaan ja uusia järjestelyjä tuetaan täydentävin istutuksin, jotta jalankulku ohjautuu puistoraiteille.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei ole palveluita. Lähietäisyydellä korttelista sijaitsee metroasema, kaksi päivittäistavarakauppaa, ravintoloita, alakoulu ja päiväkoti sekä muita kivijalkapalveluita kuten kampaamopalveluita

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle ei osoiteta uusia palveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö ja maisema

Lähtökohdat

Asemakaava-alue sijaitsee rakennetulla alueella, Herttoniemestä kohti koillista jatkuvan selänteen itäreunalla. Tontti on vielä 1940-luvulla ollut havumetsäistä kallioselännettä. 1950-luvulta 1970-luvulle tontin läntisellä puolella on ollut muutama pientalo. 1980-luvulla tonttia rakennettaessa on sen pihapiirissä säilytetty useita kookkaita metsäpuita (mäntyjä), joista osa on edelleen tontilla olemassa. Tontilla nykyiset puistoon rajautuvat rakennukset ovat 4-5-kerroksisia. Piha-alueen reitit ovat pääosin asfalttipintaisia. Maaperä on tontilla yli 3 metriä paksu siltti-hiekkakerros, jonka päällä on ohut 1-3 metrin paksuinen täytekerros.

Tontin eteläpuolella alarinteessä kulkee Aarrepuiston läpi jyrkässä uomassa Mellunkylänpuro, joka on taimenpuro. Aarrepuiston jälkeen puro virtaa Mellunmäen matalien savipohjaisten laaksojen kautta edelleen mereen. Puiston lähtökohtana on ollut luonnontilainen purouoma, jonka ympärille on kehitetty kasvillisuudeltaan ja maisematilaltaan korkeatasoinen puisto, joka on erittäin suosittu asukkaiden keskuudessa. Nykyisellään uoma voidaan Aarrepuiston kohdalla luokitella luonnontilaisen kaltaiseksi kaupunkipuroksi. Puron ja maastonmuotojen sekä runsaan kasvillisuuden vuoksi puisto on pienilmastoltaan melko kostea. Puiston alueella ei ole täyttöä, sen maaperä on siltti-hiekkaa. Aarrepuiston kasvillisuus on erityisen monipuolista koostuen sekä luonnonkasvillisuudesta että istutetuista lajeista. Kaava-alueella ei ole kuitenkaan erityisiä luonnonarvoja tai luonnonmuistomerkkejä, vaikka tontin itäosan komeat männyt ja kuuset ovatkin kaupunkikuvallisesti arvokkaita.

Kaava-alueelta on hyvät yhteydet ympäröivään viher- ja virkistyspalveluverkostoon. Lähin leikkipuisto on Leikkipuisto Mellunmäki 1200 metrin päässä idässä, lähimmät leikkipaikat 200 metrin päässä kaava-alueen pohjoispuolella

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu pienentää hieman Aarrepuiston pinta-alaa, koska puiston alueella sen pohjoisreunassa sijaitseva johtokuja liitetään kaavassa osaksi tonttia. Kaavassa rakennusalat sijoittuvat keskimäärin hieman kauemmas puiston rajasta kuin nykyiset rakennukset. Suuri osa tontin olevasta kookkaasta puustosta kuitenkin poistuu olevan rakennuskannan purkamisen yhteydessä ja uusia rakennettaessa, koska puut sijaitsevat vain muutaman metrin päässä olevista tai rakennettavista rakennuksista. Tontin rakennusten purkamisen ja uusien rakentamisen yhteydessä poistuu lähellä tontin rajaa myös puiston puolelta useita puita. Myös maanalaisen johtokujan linjauksen muuttaminen aiheuttaa puiden poistoa tontilla. Kaavassa on kuitenkin määrätty säästettäväksi tontilla muutamia komeita puita, joista suurin osa kasvaa tontin länsiosassa.

Rakennetun vihreän suunnittelussa pihoilla ja viherkatoilla pyritään luomaan suunnitteluratkaisuja, jotka tähtäävät monimuotoisuuden säilyttämiseen ja hulevesien hallinnan parantamiseen kaava-alueella. Kaava-alueelle suunnitellut pihat ovat maanvaraisia. Rakennukset ja pihojen tasaukset on kaavassa suunniteltu siten, että alueelle syntyy riittävät tulvareitit. Hulevesiä viivytetään kaava-alueella, sekä viherkatoilla että viivytyspainanteissa rakennusten väleissä. Viivytyspainanteissa ja mahdollisissa viivytysrakenteissa on suunniteltu ylivuoto. Läpäiseviä päällysteitä ja vettä haihduttavaa kasvillisuutta käytetään mahdollisimman paljon, toimintojen järjestämisen sallimissa rajoissa. Kaava-alueella käytetään Helsingin viherkerroinmenetelmää.

Kaavassa esitetty rakentaminen on puiston suuntaan nykyistä huomattavasti vaihtelevamman korkuista, 3-, 5- ja 8-kerroksista, mikä vaikuttaa puiston näkymiin korostaen purolaakson jyrkkää muotoa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien (metro, jokeribussit) varrella jo rakennetussa ympäristössä. Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön on suunnitteilla uusia raideliikenteen joukkoliikenneyhteyksiä: Vantaan ratikka ja Raide-Jokeri II, mikä parantaa alueen saavutettavuutta entisestään. Alueen nykyinen rakentamisen tehokkuus on sijainnin tarjoamiin joukkoliikenneyhteyksiin nähden turhan matala. Kortteli on ilmeeltään vehreä ja puustoltaan monipuolinen. Puuston lisäksi nykyisessä pihassa on nurmialueita sekä asfaltoituja pysäköintialueita.

Kaavaratkaisu

Kaavan toteuttamisen myötä kaava-alueen betonielementtikerrostalot puretaan ja rakennukset korvataan yleiskaavan mukaisella tehokkaammalla rakentamisella. Uudet rakennukset toteutetaan puurakenteisina.

Nykytiedon mukaan yksittäisen tontin/rakennuksen tasolla tarkasteltuna olemassa olevien rakennusten elinkaaren jatkaminen pitää sisällään suuren potentiaalin päästöjen välttämiseen purkavaan uudisrakentamiseen verrattuna. (*Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot*. ympäristöministeriö 2021)

Kaavaratkaisu edellyttää, että uudet rakennukset toteutetaan pääosin puurakenteisina ja rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuverhottuja. Asuinkerrostalorakentamisessa puurakenne alentaa rakentamisvaiheen hiilipiikkiä noin neljänneksellä. Puurakentamisella on sen lisäksi hiilen kierron hidastamiseen liittyviä positiivisia vaikutuksia. Puiset rakennusosat toimivat hiilivarastona käyttöikänsä ajan.

Kaavaratkaisun hiilipäästöjen laskemiseksi käytetään HAVA-työkalua (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä). Laskelmat laaditaan päätöksenteon tueksi tarkistetun asemakaavaehdotuksen pohjalta.

Rakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle vähentää autoriippuvuutta ympäristöohjelman tavoitteiden mukaisesti. Tulevaisuudessa joukkoliikenneyhteydet alueella parantuvat entisestään suunniteltujen Vantaan ratikan ja Raide-Jokeri II:n myötä.

Kaavaratkaisu perustuu korttelin olemassa olevien rakennusten purkamiseen. Kaavaratkaisulla edellytetään purkukartoituksen laatimista ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä.

Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteissa on todettu, että hulevesien hallintaan kiinnitetään alueella erityistä huomiota. Kaavaratkaisussa korttelipihat ovat maanvaraisia, mikä edesauttaa hulevesien luonnonmukaista käsittelyä. Kaavaratkaisu parantaa tontin hulevesien käsittelyä, sillä siinä edellytetään välttämään vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosimaan hulevesiä pidättäviä rakenteita. Lisäksi määrätään, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus tulee olla 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Määräyksen toteutuskelpoisuus on tutkittu viitesuunnittelussa. Lisäksi alle neljä kerrosta korkeiden rakennusten katot tulee rakentaa viher- tai oleskelukattoina. Viivyt-

tämisen lisäksi kasvipeitteiset viivytyspainanteet suodattavat hulevesiä pienentäen niiden kiintoaine- ja epäpuhtauspitoisuuksia, mikä pienentää vesistöihin päätyvää kuormitusta. Viitesuunnitelmassa hulevesi jää viivyttämättä 6,2 m3, mikä ei sinänsä ole sinänsä merkittävä määrä (vain alle 7 % koko hulevesimäärästä). Toisaalta tämä kuitenkin osoittaa, että toteutusvaiheessa pihasuunnittelun ratkaisut on harkittava erittäin huolellisesti hulevesien hallinnan näkökulmasta.

Kaavaratkaisujen vuoksi suuri osa tontin olevasta puustosta poistuu. Maavaraiset pihat mahdollistavat kuitenkin uuden kasvillisuuden istuttamisen poistuvien puiden tilalle. Rakentamatta jäävät tontinosat onkin kaavassa määrätty istutettaviksi ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilytettäväksi. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku, ja viitesuunnittelun perusteella on todettu, että Helsingin asuinalueille määrätty tavoiteluku 0,9 on mahdollista täyttää.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Verkostot sijaitsevat pääasiassa katualueilla, mutta Aarteenetsijäntie 2:n ja 4:n kortteleissa sijaitsee kaava-aluetta huomattavasti laajempaa aluetta palveleva viemäri. Uudisrakentamisen kannalta jätevesiviemäri on hankalasti sijoitettu ja lisäksi se sijaitsee Aarteenetsijäntie 2:n rakennuksessa suojaputkessa. Lisäksi Aarteenetsijäntie 4:n korttelissa sijaitsee laajan jakelualueen sähkönsyöttöä palveleva jakelumuuntamo, joka kaavassa sijaitsee Aarteenetsijäntien etelään päin levenevällä katualueella.

Kaavaratkaisu

Mikäli jätevesien johtamista Aarteenetsijäntie 4:n tontin halki halutaan jatkaa, nykyinen viemäri tulee purkaa kaavan molempien AK-kortteleiden kohdalta. Kaavassa uudelle viemärille on osoitettu sijainniksi johtokuja Aarteenetsijäntie 4:n tontille ja Kätköpolulle. Viemärin sijoittamisen ensisijaisena vaihtoehtona jatkosuunnittelussa tulisi kuitenkin pitää Aarteenetsijäntien katualueita, mikä HSY:n suorittamien alustavien tarkastelujen perusteella vaikuttaa toteuttamiskelpoiselta.

Jakelumuuntamon uudisrakentamiselle on kaavassa osoitettu paikka Aarteenetsijäntien, Paneliantien ja Varhelantien liittymän katualueelta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin +16.5 - +26.4. Maanpinta viettää lännestä itään. Maanpinnan topografia on pääosin loivapiirteinen, pois lukien Aarrepuiston kallioalueiden reunat ja purolaakson reunavyöhykkeet.

Alue sijoittuu suurimmalta osin kallio- ja kitkamaa-alueelle. Alueen itäosaan ulottuu savialue. Maapeitteen paksuus alueella vaihtelee välillä noin 0 – 15 m. Maapeitteen paksuus kasvaa lännestä itään.

5.7.2000 päivätyn Geojuva Oy:n raportin mukaan kohteen (kortteli 47307, tontti 1 ja 47308, tontti 1) piha-alueet soveltuvat hulevesien osittaiseen imeytykseen joko kivipesien tai imeytyskaivojen välityksellä.

Pohjaveden pinnan ylin korkeusasema alueen länsiosassa on noin metrin etäisyydellä maanpinnasta. Alueen länsiosassa etäisyys on noin kahden metrin luokkaa. Saattaa olla, että paikoin pohjaveden pinnan yläraja noudattelee nykyisten rakennusten salaojituksen korkeusasemaa.

Osa alueen nykyisistä rakennuksista on perustettu maan tai kallion varaan. Osa rakennuksista on perustettu teräsbetonisilla lyöntipaaluilla kantavan pohjamaan varaan.

Käyttöhistorian perusteella voidaan olettaa, että alueella ei ole pilaantuneita maa-aineksia.

Alueelle on laadittu kaupungin geoteknisen osaston toimesta nyykyisiä rakennuksia koskeva Pohjarakennussuunnitelma 12.9.1983 (työno. 2684).

Kaavaratkaisu

Rakennusalueiden sijainti noudattelee pääosin nykyisten rakennusten sijaintia. Lähtökohdat maaperäolosuhteiden, rakennettavuuden ja pohjarakennustapojen osalta noudattelevat vuoden 1983 pohjarakennussuunnitelman mukaisia tapoja.

Ympäristöhäiriöt

Melu:

Nykytilanne:
Alueelle aiheutuu melua liikenteestä, jonka pääasiallinen lähde on Länsimäentien ja Aarteenetsijäntien katuliikenne. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan arvioituna alueella nykyisten rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille kohdistuu nykytilanteessa suurimmillaan noin 60…64 dB keskiäänitaso. Nykyinen massoittelu suojaa hyvin alueen sisäosia katuliikennemelulta.

Länsimäentien liikennemäärä on Helsingin rajalla vuonna 2019 ollut noin 11300 ajoneuvoa/vrk. Aarteenetsijäntien liikennemääräksi on arvioitu noin 2000 ajoneuvoa/vrk. Liikennemäärät vastaavat suuruusluokaltaan meluselvityksessä käytettyjä arvoja.

Kaavaratkaisu:
Alueen melutilannetta tulevaisuudessa arvioidessa on otettu huomioon käytettävissä olevien tietojen mukaan Länsimäentielle ennustettu vähäinen liikenteen kasvu sekä mahdollinen Vantaalta tulevan raitiotieliikenteen aiheuttama ilmaääni. Kohteesta on laadittu erillinen melumallinnus (*Liikennemelun laskenta asemakaavamuutosta varten, 29.4.2021, Sitowise Oy)*, jonka perusteella voidaan todeta, että uusien asuinrakennusten sekä Aarteenetsijäntien että Länsimäentien puoleiset julkisivut voidaan toteuttaa tavanomaisen 30 dB äänitasoerovaatimuksen mukaisesti. Vaikka viitesuunnitelman mukainen massoittelu jättää itäisimmän asuinkorttelin nykytilanteeseen verrattuna melko avoimeksi Länsimäentien liikenteen suuntaan, voidaan melulaskennan mukaan korttelin 47308 länsireunasta osoittaa leikki- ja oleskelualue, jossa alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Muiden korttelien osalta pihaalueet ovat vapaasti sijoitettavissa korttelialueiden sisäosiin.

Kaavassa on annettu määräys leikki- ja oleskelualueiden sekä oleskeluparvekkeiden meluntorjuntaa koskien. Viitesuunnitelman mukaan sijoittuvien parvekkeiden meluntorjunta voidaan laskennallisten melutasojen mukaan arvioituna toteuttaa tavanomaisin ratkaisuin.

Pelastusturvallisuus

Kaavaratkaisu

Pelastusratkaisuissa ja niiden mitoituksessa noudatetaan pelastuslaitoksen ohjeistusta. Rakennuslupavaiheessa rakennuskokonaisuudesta tulee tehdä palotekninen suunnitelma, joka on hyväksytettävä pelastusviranomaisella. Kaavaratkaisu sisältää korkeaa rakentamista, omatoimisia varatieratkaisuja ja pelastuslaitoksen kalustosta riippuvia varatieratkaisuja.

Tehokkailla korttelialueilla varatie kannattaa järjestää omatoimisen pelastautumisen keinoin. Rakennusten varatiejärjestelyt tulee pihan puolella suunnitella siten, että palokunnan toimenpiteet eivät edellytä pelastuslaitoksen kaluston käyttöä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on laadittu:
- Liikennemeluselvitys, Sitowise Oy, 29.04.2021

- Pihasuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma ja alustava hulevesien hallintasuunnitelma, wsp, 16.8.2021

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille 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.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyiset betonielementtikerrostalot korvataan uudella tehokkaammalla uudisrakentamisella. Uudisrakennukset toteutetaan pääosin puurakenteisina ja puuverhoiltuina. Yleiskaavan mukainen tehokkaampi rakentaminen muuttaa asuinalueen luonnetta.

Aarteenetsijäntien luonne muuttuu rakennetummaksi pyöräteiden ja kaava-alueen nykyistä korkeamman rakentamisen myötä. Nykyistä korkeammat rakennukset muuttavat myös mittakaavaltaan pienen ja pienipiirteisen Aarrepuiston näkymiä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Suuri osa tontin olevasta kookkaasta puustosta poistuu olevan rakennuskannan purkamisen yhteydessä ja uutta rakennettaessa. Maavaraiset pihat mahdollistavat kuitenkin uuden kasvillisuuden istuttamisen poistuvien puiden tilalle, ja viherkertoimen käyttö takaa viherrakenteen riittävän määrän tontilla. Lisäksi kaava mahdollistaa ilmastoviisauden, monimuotoisuuden, luontohyötyjen ja yhteisöllisyyden edistämisen tontilla. Myös hulevesien hallinta tontilla paranee kaavaratkaisun myötä.

Rakentamisen aikaiset hulevedet on käsiteltävä siten, ettei niiden mukana kulkeudu kiinto-ainesta tai haitta-aineita läheiseen Mellunkylänpuroon.

Puuston poistuminen tontin ja puiston rajalta avaa tontin pihapiiriä kohti puistoa. Tontilla tapahtuvien purku- ja rakennustöiden sekä maanalaisen johtokujan linjauksen muuttamisesta aiheutuu puuston poistumista myös puiston puolella, mikä avaa näkymiä puistosta kohti tonttia. Tästä seuraa pieniä täydennysistutustarpeita puiston puolelle. Maisemavaikutuksista suurimmaksi arvioidaan se, että nykyisiä 4- ja 5-kerroksisia rakennuksia huomattavasti korkeammat 8-kerroksiset rakennukset puistolaakson yläpuolella tulevat muuttamaan mittakaavaltaan pienen ja pienipiirteisen Aarrepuiston näkymiä, mahdollisesti niin, että puiston tila tuntuu aikaisempaa pienemmältä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos mahdollistaa pyöräilyn tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset jalankulusta erotellut pyöräliikennejärjestelyt Aarteenetsijäntiellä. Jalankulun olosuhteet Aarrepuistossa paranevat, kun pyöräliikenne voidaan ohjata käyttämään uusia pyöräteitä. Linja-autopysäkkien toimivuus paranee Aarteenetsijäntiellä, kun myös eteläreunan pysäkille rakennetaan odotustila. Autoliikenne on mahdollista valo-ohjata Aarteenetsijäntien ja Länsimäentien risteyksessä. Valo-ohjauksen tarve arvioidaan, kun Mellunmäen keskuksen maankäyttöratkaisut on ratkaistu. Uuden asumisen autoliikenteen lisäys on arviolta 350 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaava luo edellytykset toteuttaa kaava-alueelle ja sen ulkopuoliselle alueelle korkeatasoiset yhdyskuntateknisen huollon palvelut.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaikenlainen rakentaminen aiheuttaa poikkeuksetta hiilipiikin nykyisin käytössä olevilla menetelmillä. Asuinkerrostalorakentamisessa puurakenne alentaa rakentamisvaiheen hiilipiikkiä noin neljänneksellä, verrattuna betonirakentamiseen. Puurakentamisella on sen lisäksi hiilen kierron hidastamiseen liittyviä positiivisia vaikutuksia. Puiset rakennusosat toimivat hiilivarastona käyttöikänsä ajan.

Kaavaratkaisulla edellytetään purkukartoituksen laatimista ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä. Purkukartoituksen tarkoituksena on luoda mm. hyvät edellytykset purkumateriaalien tarkoituksenmukaiselle hyödyntämiselle ja laadukkaalle purkuprosessille.

Kaavamääräyksillä edellytetään tonteilla suosimaan hulevesiä pidättäviä rakenteita sekä viivyttämään hulevedet tontilla, mikä ehkäisee kaupunkitulvien syntymistä. Alueen jatkosuunnittelussa edellytetään tonteilla noudattamaan Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uudisrakentaminen Aarrepuiston kupeessa tukee Mellunkylän kaupunkiuudistuksen tavoitteita ja erinomainen sijainti houkuttelee alueelle uusia asukkaita. Leikki- ja oleskelupihat Aarrepuiston kupeessa luovat viihtyisän puistomaisen keitaan joka osaltaan lisää Aarrepuiston turvallisuutta ja sosiaalista kontrollia.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on pääosin asuntovaltaista aluetta A2 ja osin asuntovaltaista aluetta A3
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 useita asemakaavoja.

Asemakaava nro 8600 (hyväksytty 2.11.1984). Kaavan mukaan korttelialueet ovat AK-alueita. Aarrepuisto on pääosin VP-aluetta ja korttelialueen kyljessä on pieni VK-alue.

Muut voimassa olevat asemakaavat kaava-alueella koskevat katu-ja puistoalueita. Näiden osalta kaavamerkintöihin ei tule muutoksia.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Alueen tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen kaikki maat.

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 2020 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Kaupunginkanslia / Esikaupunkialueiden aluerakentamisprojekti
- Helsingin kaupungin vuokra-asunnot (HEKA)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 9.–27.11.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin Uutta Itä-Helsinkiä -verkkotapahtumassa 16. marraskuuta 2020.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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 kestävän kehityksen 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 Aarteenetsijäntie 2-4 asemakaavan muutoksen tulee siten mahdollistaa myös olemassa olevan rakennuskannan korjaamista ja säilyttämistä mahdollisen lisärakentamisen rinnalla. Alueen eri rakennusvaiheista kertovalla ja ihmisen mittakaavaa ja vehreyttä kunnioittavalla rakentamisella luodaan kerroksista, inhimillistä elinympäristöä.”

Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakentamisessa on säilytetty puoliavoin korttelirakenne. Uudisrakennusten sijoittuminen suurin piirtein samoille sijoille, kun purettavat rakennukset, mahdollistaa jossain määrin olevan puuston säilyttämistä tonteilla. Uudisrakentamisen Aarrepuiston puoleisten rakennusalojen jäsentelyllä on pyritty turvaamaan asuinkorttelin nykyisen kaltainen 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.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tuli yksi kirjallinen mielipide:

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

Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että mielipide on nyt kirjattuna kaavaselostukseen, josta viesti kulkee myös rakennushankkeeseen ryhtyville.

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 13.9.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	23.08.2021
Kaavan nimi	Aarteenetsijäntie 2-4		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6887	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,6887

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,6887**	**100,0**	**18900**	**0,51**		**7500**
A yhteensä	1,4067	38,1	18900	1,34		7500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3056	35,4				
R yhteensä						
L yhteensä	0,9764	26,5				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,6887**	**100,0**	**18900**	**0,51**		**7500**
A yhteensä	1,4067	38,1	18900	1,34		7500
AK	1,4067	100,0	18900	1,34		7500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3056	35,4				
VP	1,3056	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	0,9764	26,5				
Kadut	0,9195	94,2				
Katuauk./torit	0,0569	5,8				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

AARTEENETSIJÄNTIE 2-4 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Aarteenetsijäntien ja Aarrepuiston väliin suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Suunnitelmassa tonteilla sijaitsevat nykyiset asuinrakennukset puretaan ja korvataan uudella tehokkaammalla rakentamisella. Hankkeen lähtökohtia esitellään Uutta Itä-Helsinkiä-verkkotapahtumassa 16. marraskuuta 2020.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee korttelialueita 47307 ja 47308, sekä katu- ja puistoalueita. Korttelialueilla sijaitsee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokra-asuntoja. Heka:n arvion mukaan kohteiden laajamittainen peruskorjaaminen ei ole kannattavaa. Suunnittelun lähtökoh-

daksi on asetettu kiinteistön purkaminen ja uusien, nykyhetken ja tulevaisuuden tarpeisiin paremmin vastaavien asuinrakennusten toteuttaminen tilalle. Tavoitteena on mahdollistaa alueen kaupunkikuvaa luontevalla tavalla täydentävä, mutta nykytilannetta tehokkaampi asuntorakentaminen.

Uudisrakennuksiin sijoitetaan suurin piirtein yhtä paljon kaupungin vuokra-asuntoja, kun purettavissa rakennuksissa. Tämän lisäksi uudisrakennuksiin sijoitetaan myös muuta kaupungin asuntotuotantoa.

Uudisrakennukset toteutetaan puurakenteisina.

Suunnittelualueeseen kuuluu asuinkortteleiden lisäksi asuinkortteleiden läheiset katualueet. Katualuetta kehitetään siten, että alueelle on mahdollista rakentaa yleiskaavan tavoiteverkon mukaiset kävely- ja pyörätiet ja varata tila korttelin vieras- ja asiointipysäköinnille. Ensivaiheessa pyörätiet on tarkoitus toteuttaa kaksisuuntaisina tavoiteverkosta poiketen, koska muutos kohdistuu varsin lyhyelle osuudelle Aarteenetsijäntietä. Länsimäentien risteykseen varataan tila kääntymiskaistoille. Tällä järjestelyllä varaudutaan Länsimäentien ja Aarteenetsijäntien risteyksen varustamiseen liikennevaloin, mikäli Vantaan raitiotie tai Mellunmäen keskuksen maankäytön muutokset sitä vaativat. Kätköpolun liittämistä osaksi korttelialueita tutkitaan.

Osallistuminen ja aineistot

Hankkeen lähtökohtia esitellään Uutta Itä-Helsinkiä -verkkotapahtumassa 16. marraskuuta 2020 klo 17 alkaen. Osallistuaksesi sinun ei tarvitse ladata laitteeseesi uusia sovelluksia, sillä tilaisuuteen osallistutaan verkkoselaimen välityksellä. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida kommentointipalstalla. Tilaisuuden tarkemmat tiedot ja osallistumisohjeet löytyvät osoitteesta www.hel.fi/asukastilaisuudet.Tilaisuuden sisältöön on mahdollisuus vaikuttaa etukäteen kyselyssä, joka löytyy osoitteesta kerrokantasi.hel.fi lähempänä tilaisuutta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (maankäyttövisio ja liikennesuunnitelmaluonnos) on esillä 9.–27.11.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Työpajankatu 8, ala-aula). Asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa (https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot).

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 27.11.2020.** 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
  - Vesalan pienkiinteistöyhdistys ry
  - Vartio- ja Mellunkylän omakotiyhdistys ry
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Helsingin vanhusneuvosto
  - Helsingin vammaisneuvosto
  - kaupunginmuseo, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
  - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maa-alueet. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1982–1988) ja niissä korttelialueet on merkitty AK-alueiksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueiksi A2 ja A3.

Tonteilla sijaitsee nykyisin 3–5 kerroksisia betonielementti asuinkerrostaloja sekä piharakennuksia.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö
Henrik Ahola, arkkitehti, p. (09) 310 37202, henrik.ahola@hel.fi

Liikenne
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37129, jussi.jaaska@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37250, kaarina.laakso@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema
Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 26323, milja.halmkrona@hel.fi

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

Helsingissä 27.10.2020

Anri Linden
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 kaupungin aloitteesta

▼

OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 9.–27.11.2020, hankkeen lähtökohtia esitellään 16.11.2020 Uutta Itä-Helsinkiä -verkkotapahtumassa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset -lehdessä
- 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 syksyllä vuonna 2021
- 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

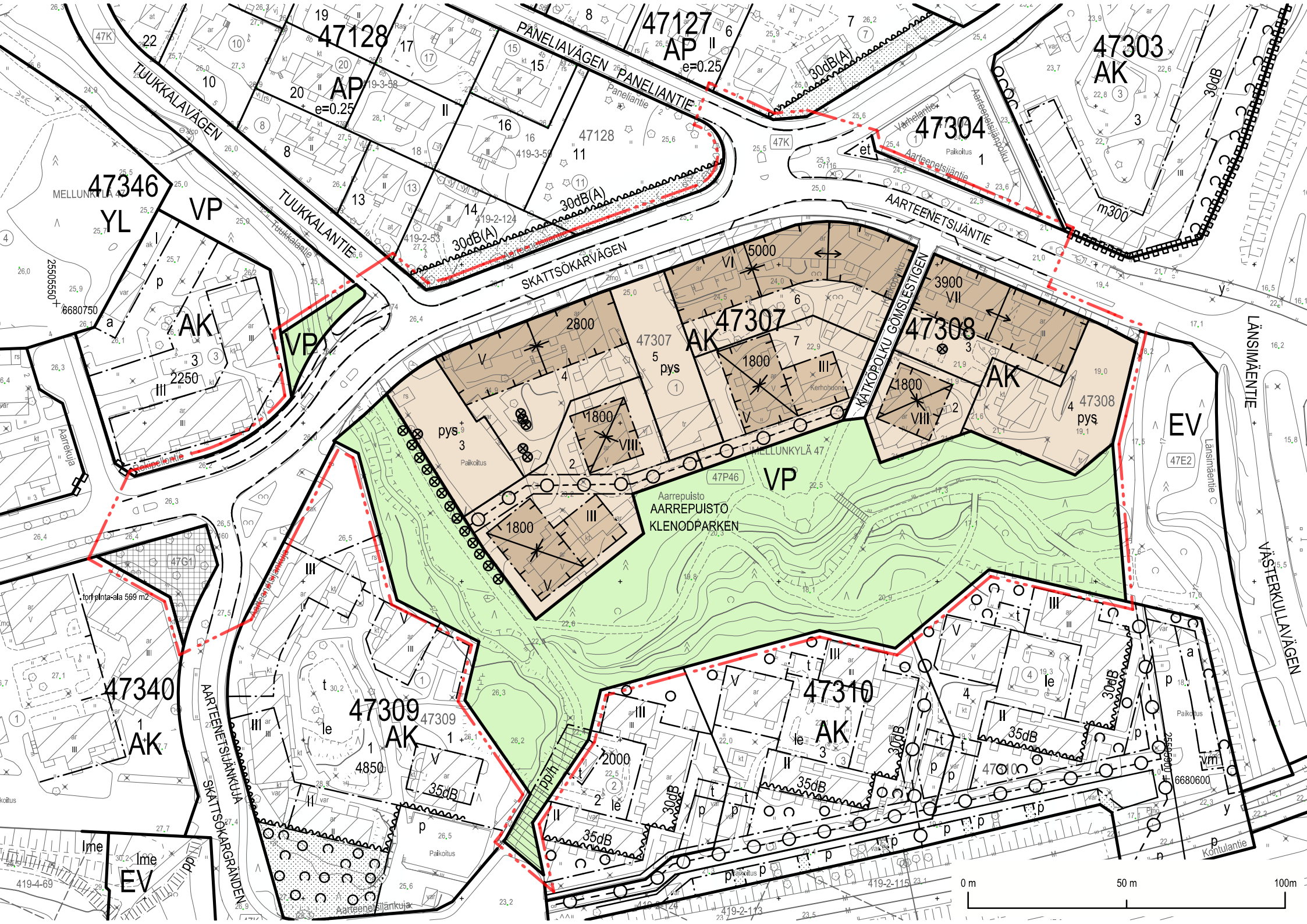
- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla 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.

Sijaintikartta
Mellunkylä
Aarteenetsijäntie 2-4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
itäinen alueyksikkö

Ilmakuva
Mellunkylä
Aarteenetsijäntie 2-4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
itäinen alueyksikkö


47128
AP
e=0.25
47127
AP
e=0.25
47303
AK
47304
47346
YL
VP
AK
VP
47307
AK
47308
AK
47309
AK
47310
AK
47340
AK
EV
EV
VP
PANELIAVÄGEN
PANELIANTIE
TUUKKALAVÄGEN
TUUKKALANTIE
SKATTSÖKARVÄGEN
AARTEENETSIJÄNTIE
KÄTKÖPOLKU
GÖMSLESTIGEN
LÄNSIMÄENTIE
VÄSTERKULLAVÄGEN
AARTEENETSIJÄNKUJA
SKATTSÖKARGRANDEN
MELLUNKYLÄ 47
Aarrepuisto
AARREPUISTO
KLENODPARKEN
30dB(A)
30dB
35dB
m300
Kontulantie
Länsimäentie
Aarrekuja
Aarteenetsijänkuja
Aarteenetsijänpolku
Varhelantie
Paikoitus
0 m
50 m
100m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

VP — Puisto

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjellinen tontin raja.

Ristimerkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

47307 — Korttelin numero.

2 — Ohjeellisen tontin numero.

AARTEENETSI — Kadun nimi.

3900 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala. Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

pys — Korttelin osa jolle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja ja jätehuollon tiloja. Sijainti ohjeellinen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Vesikaton tulee muodostaa jatkuva kalteva pinta nousten nuolen osoittamaan suuntaan.

et — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.

Säilytettävä puu.

Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

Katu.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla tontille ajo sallittu.

pp/h — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo sallittu.

Katuaukio / tori.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ:

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Pys-tonteille saa rakentaa ajoneuvosuojia, katoksia, jätehuollon tiloja ja kaksikerroksisia pysäköintitasoja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Saa ulkoseinien eteen rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi viherhuoneita, lasikuisteja, lasitettuja parvekkeita ja luhtikäytäviä enintään 10m² / asunto. Niitä varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Aarteenetsijäntien varren rakennusten porrashuoneisiin on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Ilmanvaihtokoneet tulee sijoittaa vinon lapekaton alle.

Alle neljä kerrosta korkeiden rakennusten katot tulee rakentaa viher- tai oleskelukattoina.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuverhottuja.

PIHAT JA ULKOALUEET:

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Maanvaraiset pihat on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustuksen ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja oleskelutiloiksi. Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus tulee olla 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisenä ratkaisuna.

Rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilytettävä.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN:

Rakennusten on oltava rakenteiltaan pääosin puuta.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä on luvanhakijan laadittava purkukartoitus.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI:

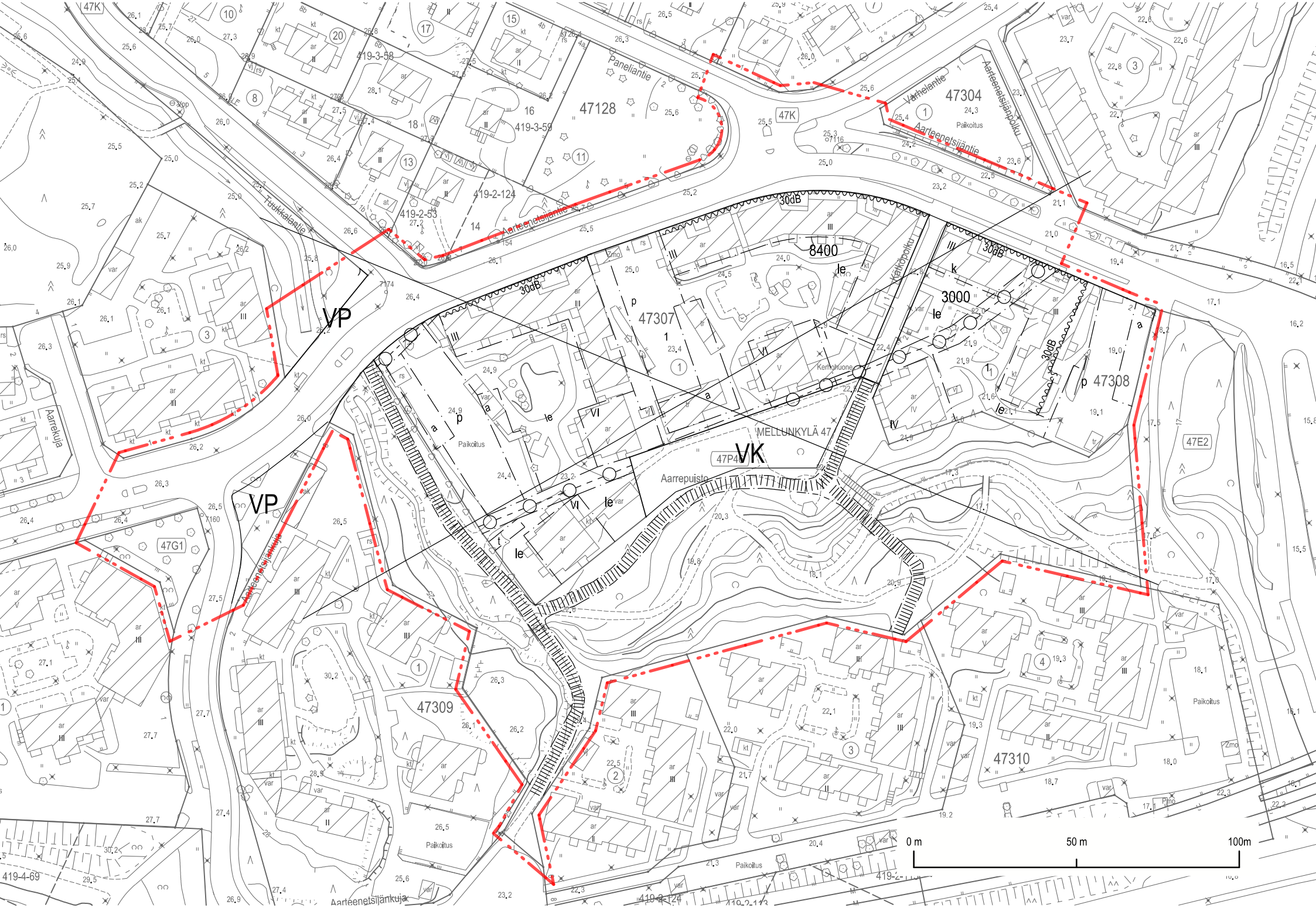
Autopaikkojen määrät ovat:

- vähintään 1 ap / 140 k-m²
- Liikkumisesteisille tulee varata 1 ap / 30 tavallista pysäköintipaikkaa kohden. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää ja ne saa sijoittaa porraskäytävien läheisyyteen.

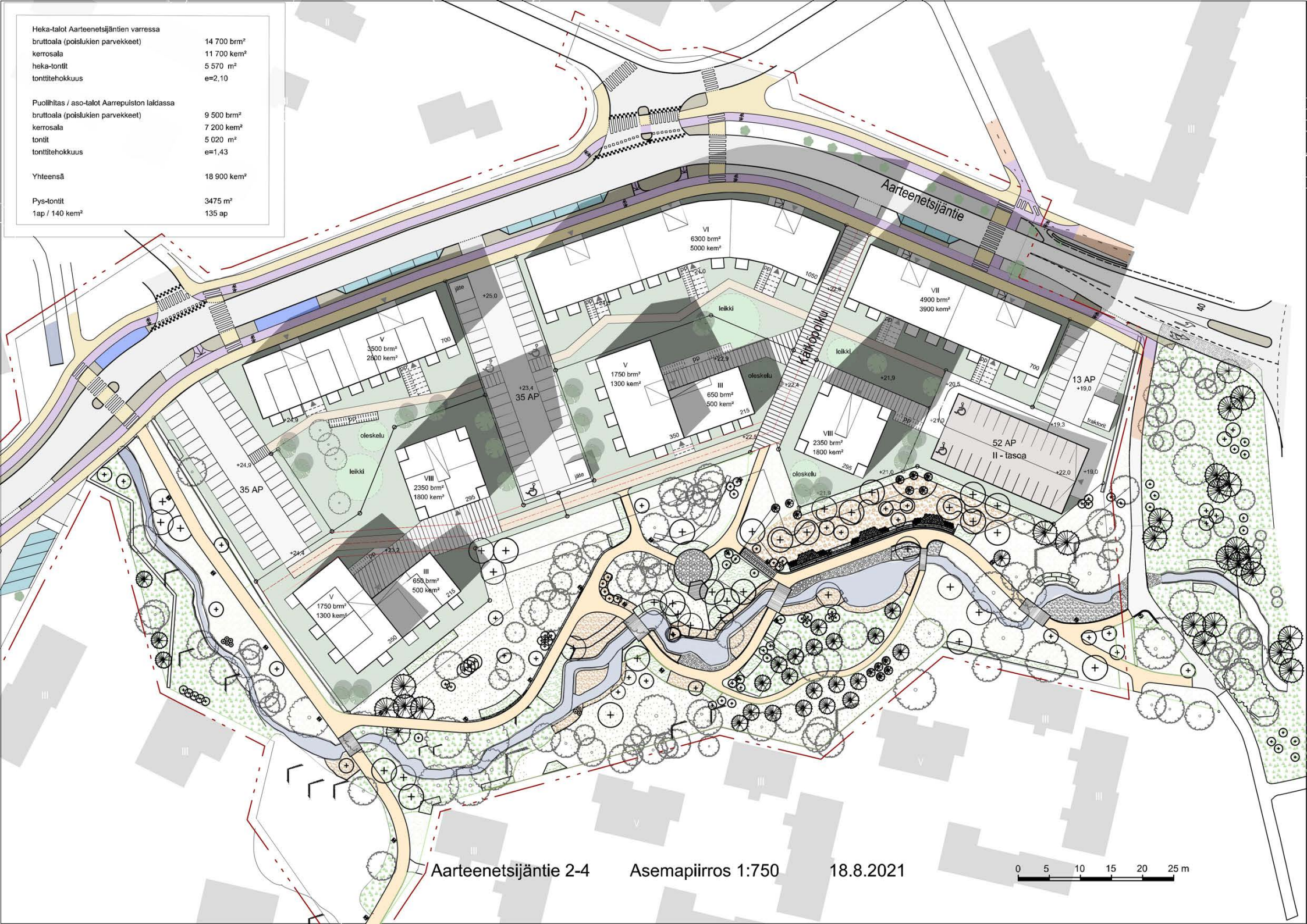
Polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- vähintään 1 pp / 30 k-m², joista 75% on sijoitettava rakennuksiin piha- tai katutasoon.
- Vieraspysäköinnin osalta vähintään 1 pp / 1000 k-m², jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien yhteyteen.
- Asukkaiden ja vieraspysäköinnin paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

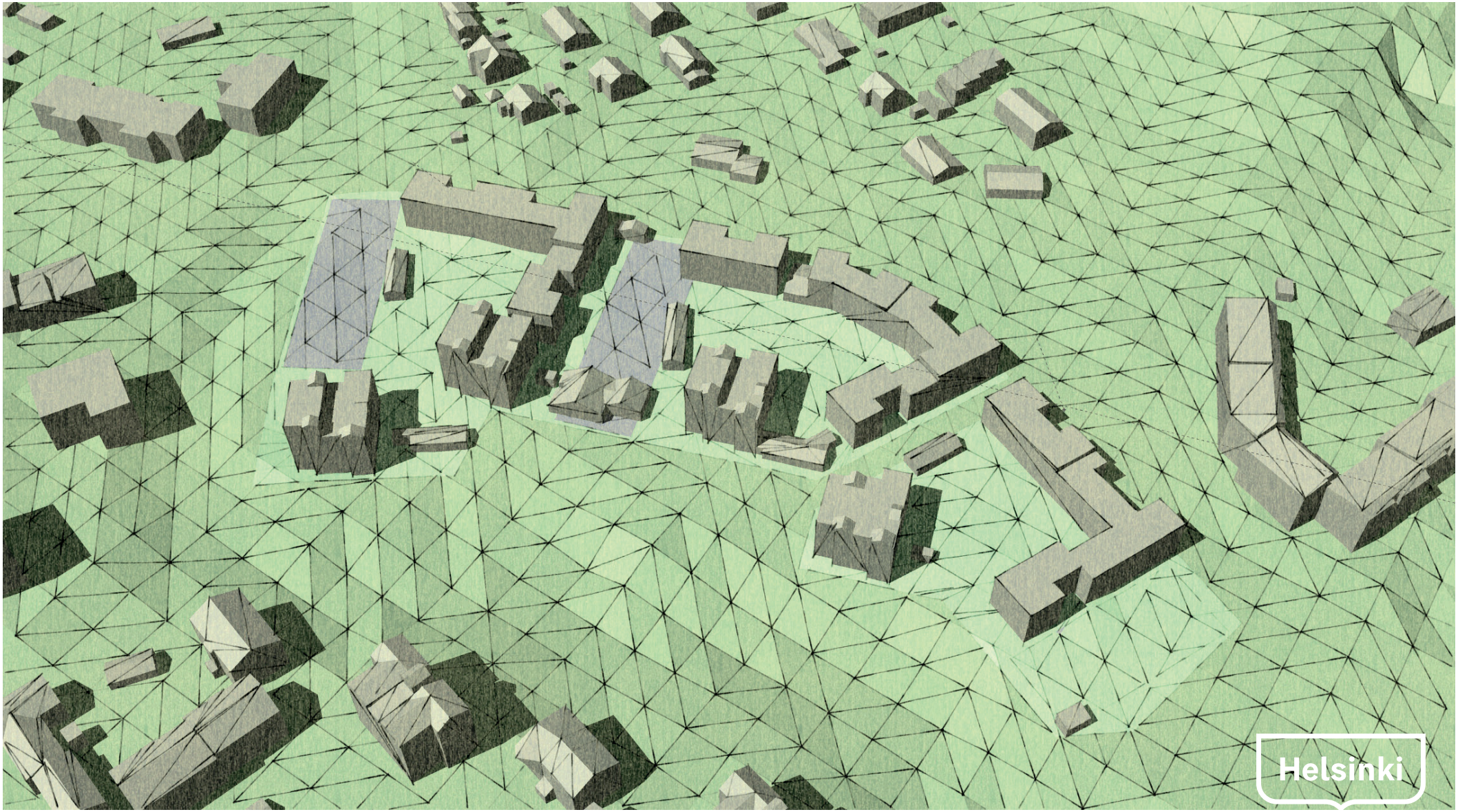

VP
VP
VK
Paneliantie
Varhelantie
Aarteenetsijäntie
Aarteenetsijäpolku
Aarteenetsijänkuja
Aarteenetsijänkuja
Aarteenetsijänkuja
Turkkalantie
Aarrekuja
Kiikkopolku
Kerrohuone
MELLUNKYLÄ 47
Aarrepuisto
Paikoitus
47128
47304
47307
47308
47309
47310
47G1
47E2
47K
47P4
8400
3000
30dB
0 m
50 m
100m

Heka-talot Aarteenetsijäntien varressa	
bruttoala (poislukien parvekkeet)	14 700 brm²
kerrosala	11 700 kem²
heka-tontit	5 570 m²
tonttitehokkuus	e=2,10
Puolihltas / aso-talot Aarrepuiston laidassa	
bruttoala (poislukien parvekkeet)	9 500 brm²
kerrosala	7 200 kem²
tontit	5 020 m²
tonttitehokkuus	e=1,43
Yhteensä	18 900 kem²
Pys-tontit	3475 m²
1ap / 140 kem²	135 ap

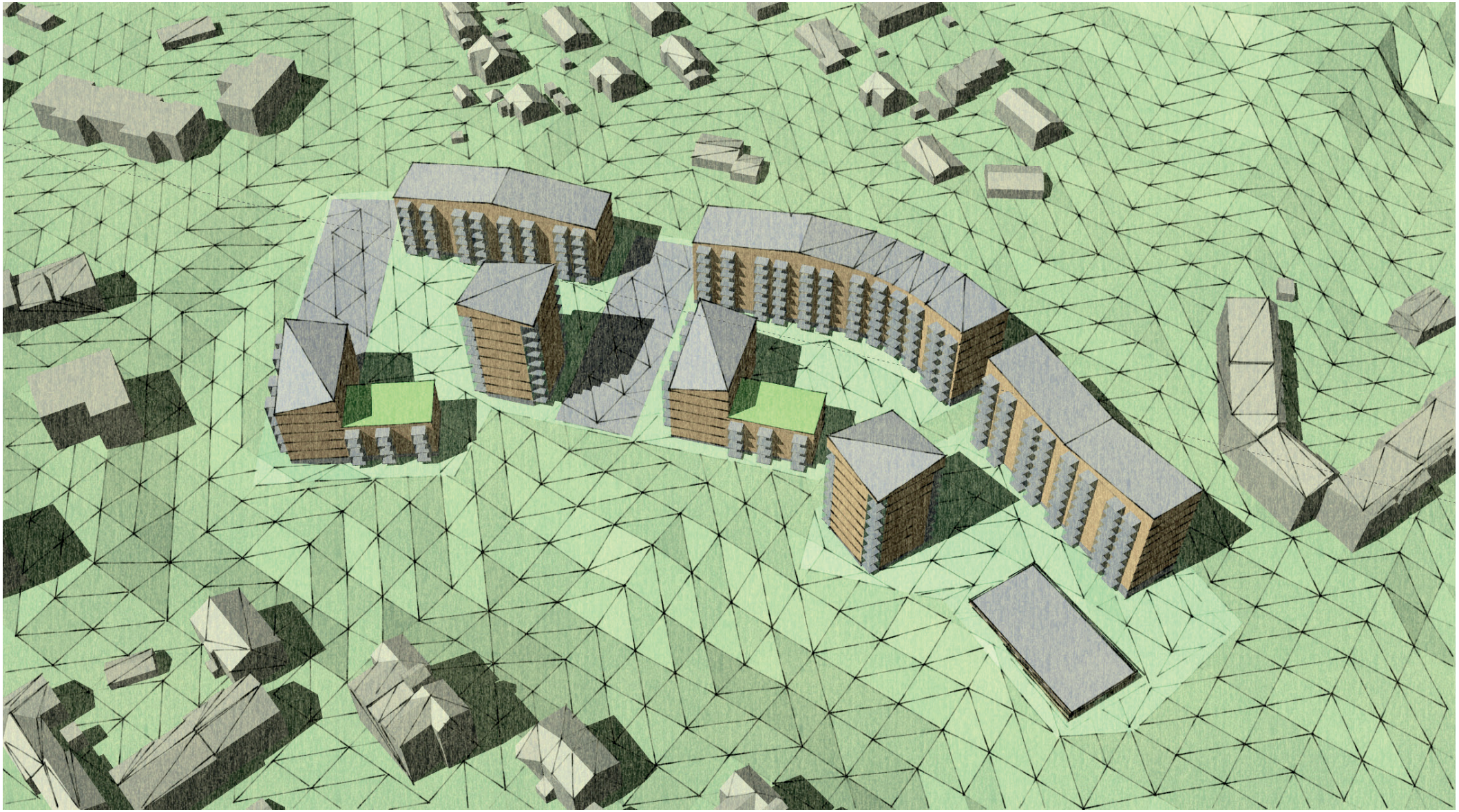


Aarteenetsijäntie 2-4 Asemapiirros 1:750 18.8.2021

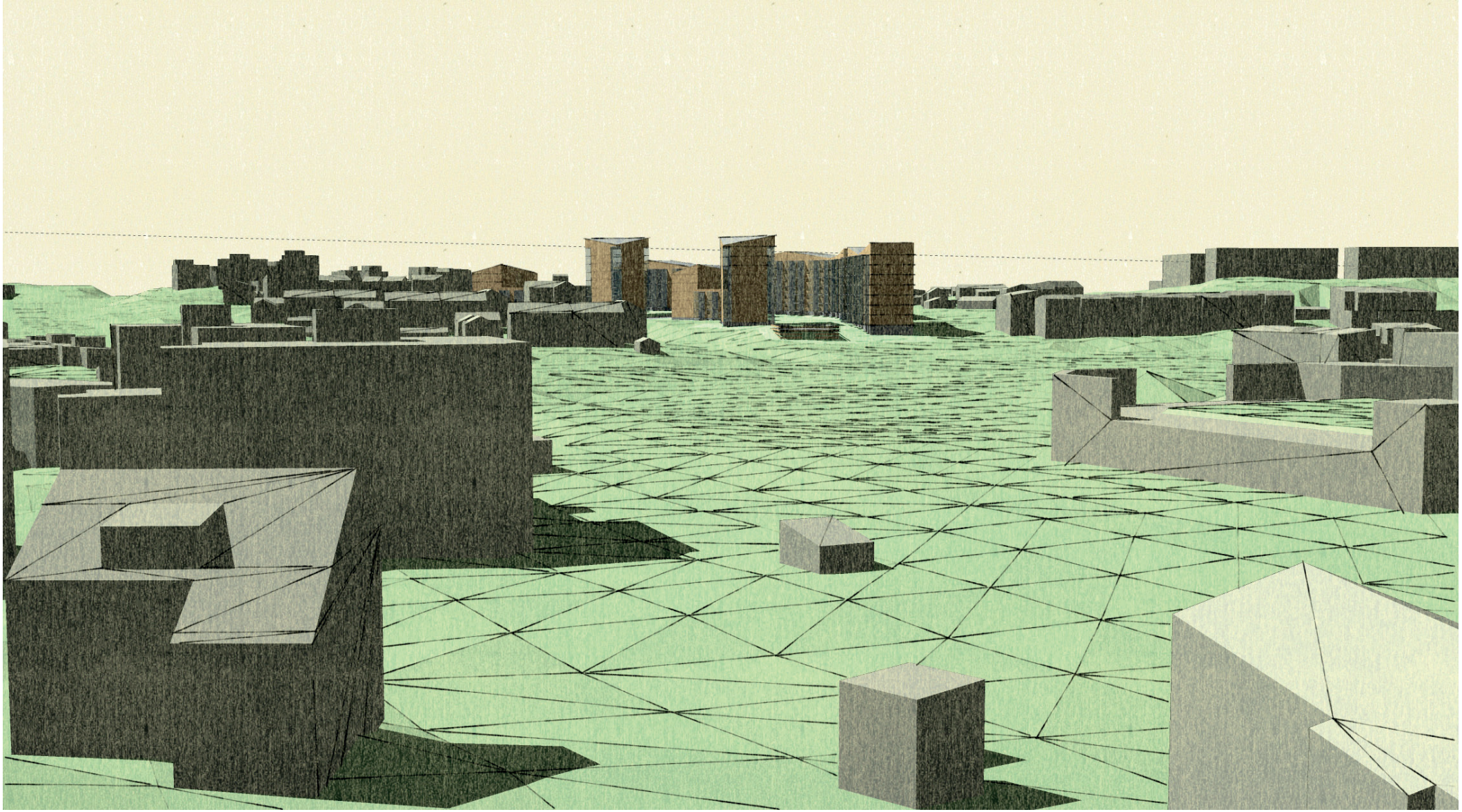
0 5 10 15 20 25 m



Aarteenetsijäntie 2-4 Massamalli 18.8.2021 Nykytilanne rakennusoikeus 11 400 kem² tehokkuus e=0,78

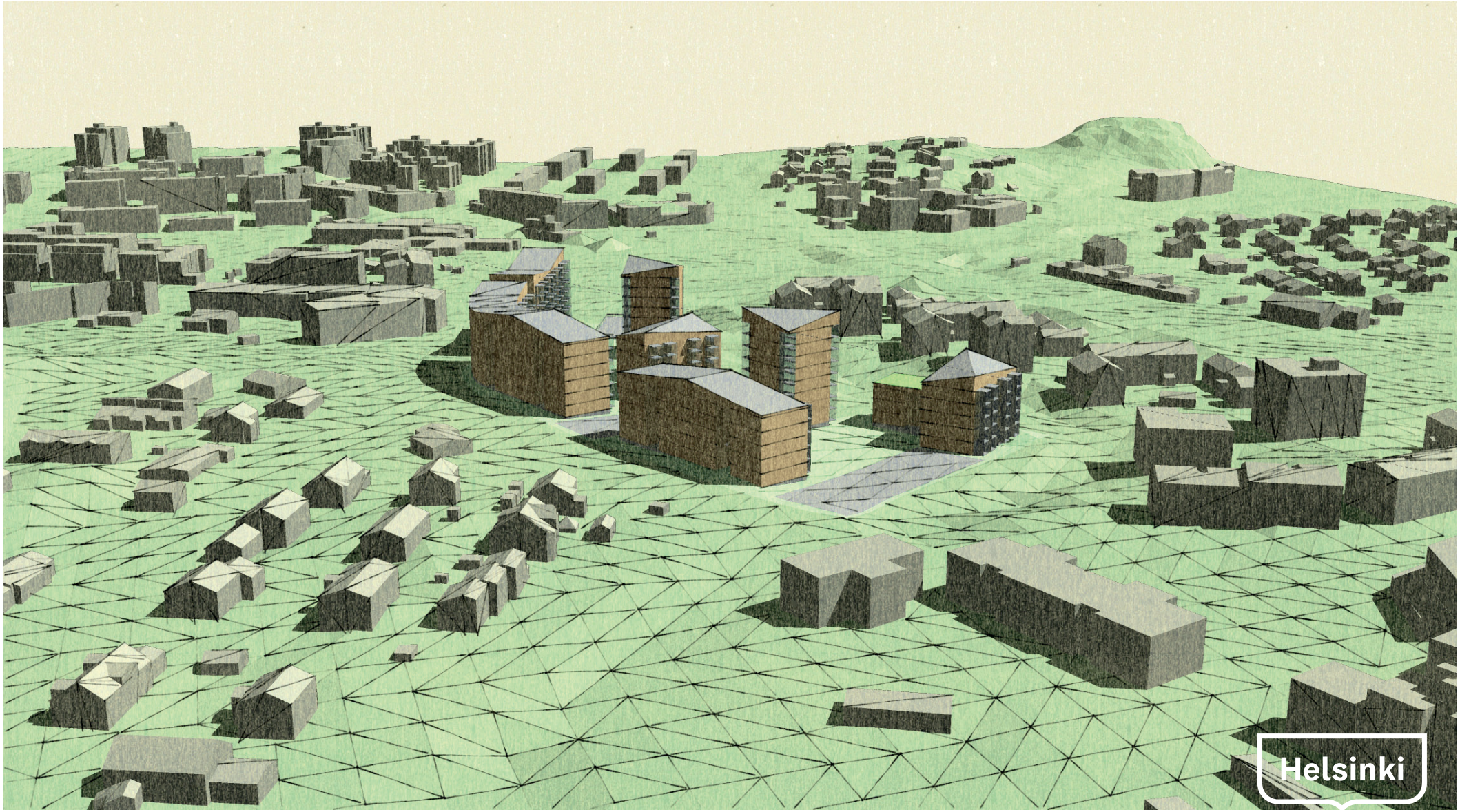


Aarteenetsijäntie 2-4 Massamalli 18.8.2021 Oleva rakennuskanta korvataan puukerrostaloilla rakennusoikeus 18 900 kem² tehokkuus e=1,34



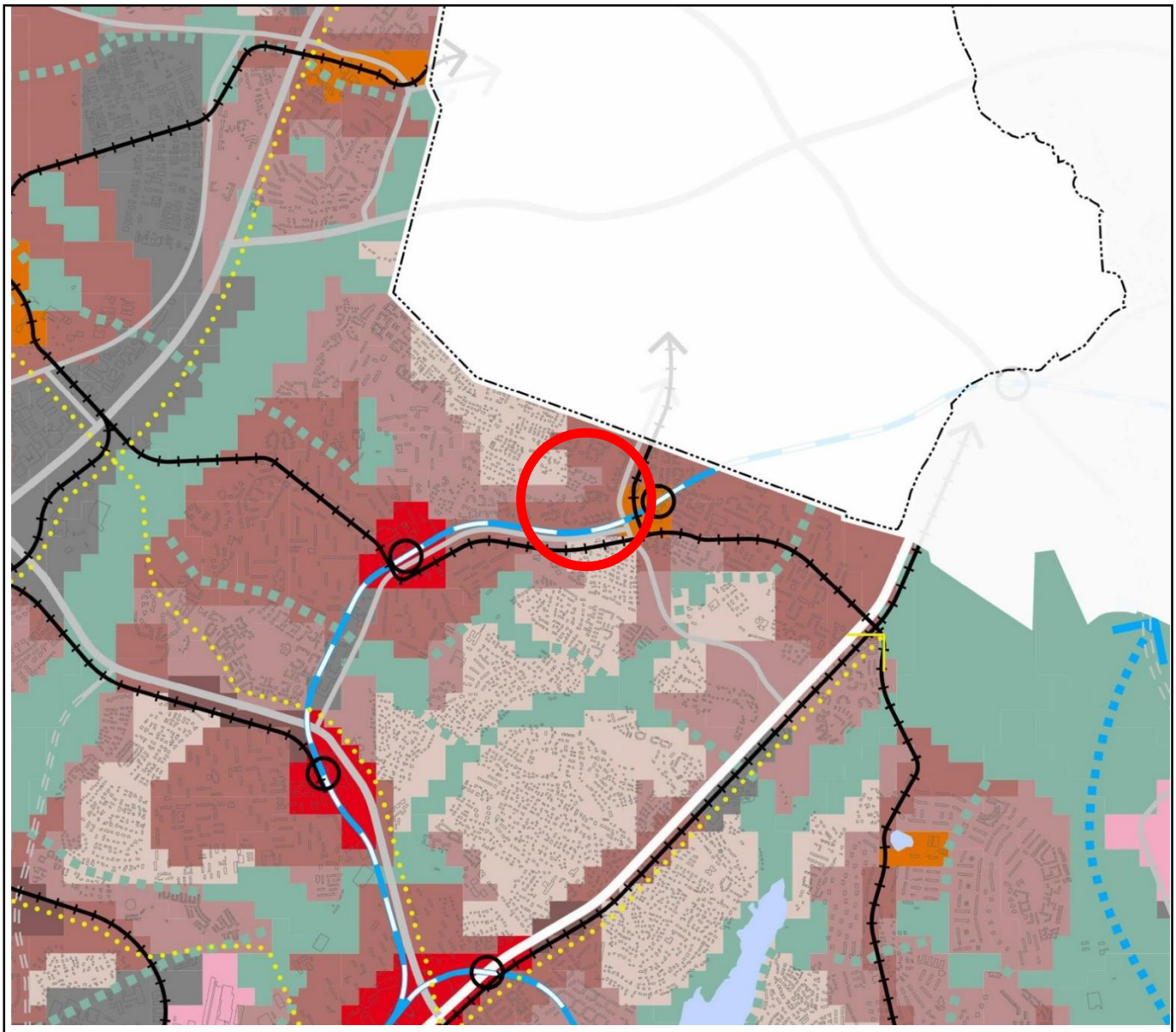
Aarteenetsijäntie 2-4 Massamalli 18.8.2021

Näkymä Idästä.



Aarteenetsijäntie 2-4 Massamalli 18.8.2021

Näkymä Lännestä.



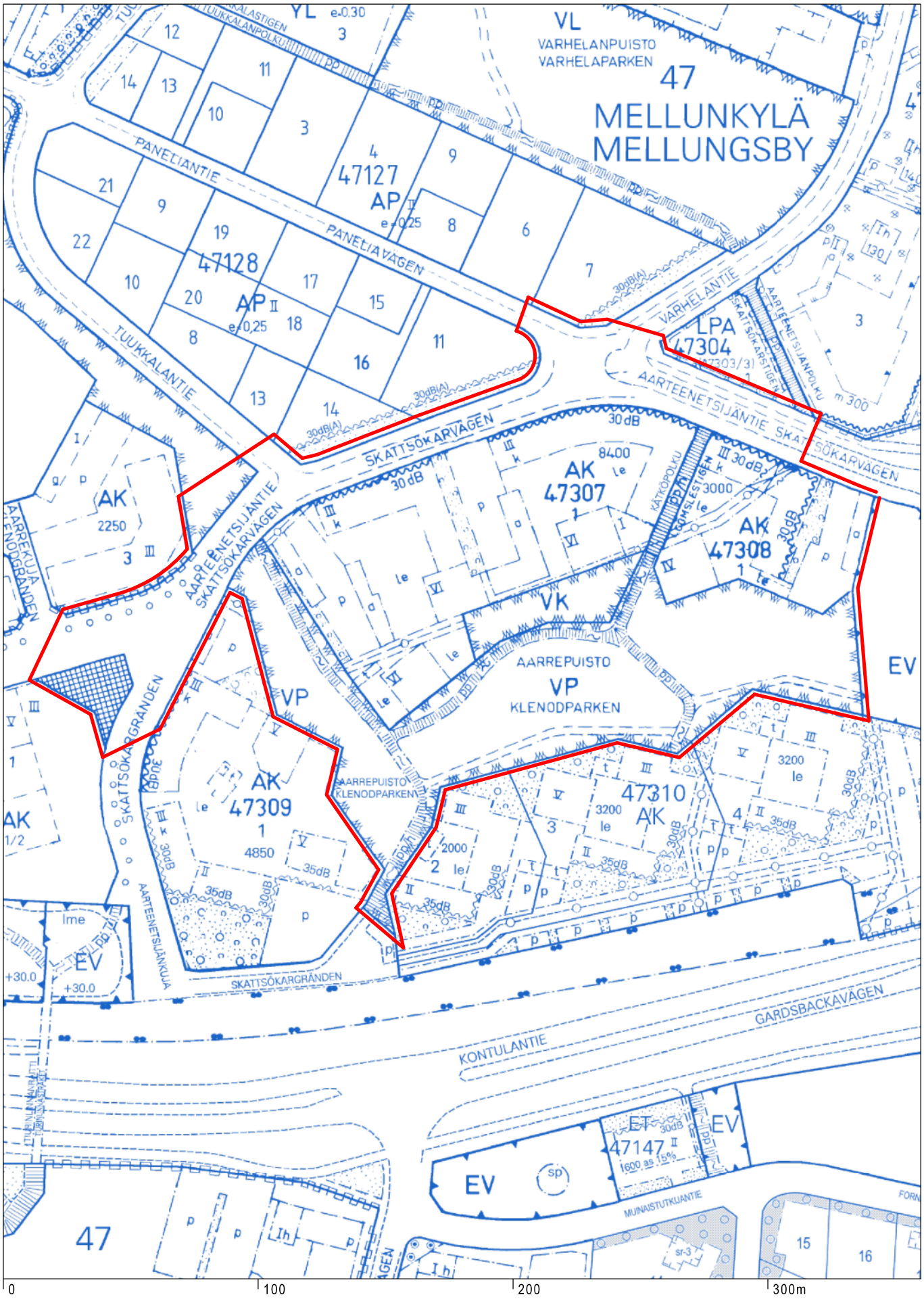
Liike- ja palvelukeskusta C1
Kantakaupunki C2
Lähikeskusta C3
Asuntovaltainen alue A1
Asuntovaltainen alue A2
Asuntovaltainen alue A3
Asuntovaltainen alue A4
Suomenlinnan aluekokonaisuus
Toimitila-alue
Yhdyskuntateknisen huollon alue

Satama
Puolustusvoimien alue
Virkistys- ja viheralue
Merellisen virkistyksen ja matkailun alue
Viheryhteys
Rantaraitti
Vesialue
Rautatie asemineen
Metro asemineen
Raideliikenteen runkoyhteys

Pikaraitiotie
Raideliikenteen yhteystarve
Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
Kaupunkibulevardi
Pääkatu
Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
Baanaverkko
Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
Mellunkylä
Aarteenetsijäntie 2-4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
itäinen alueyksikkö



0 100 200 300m

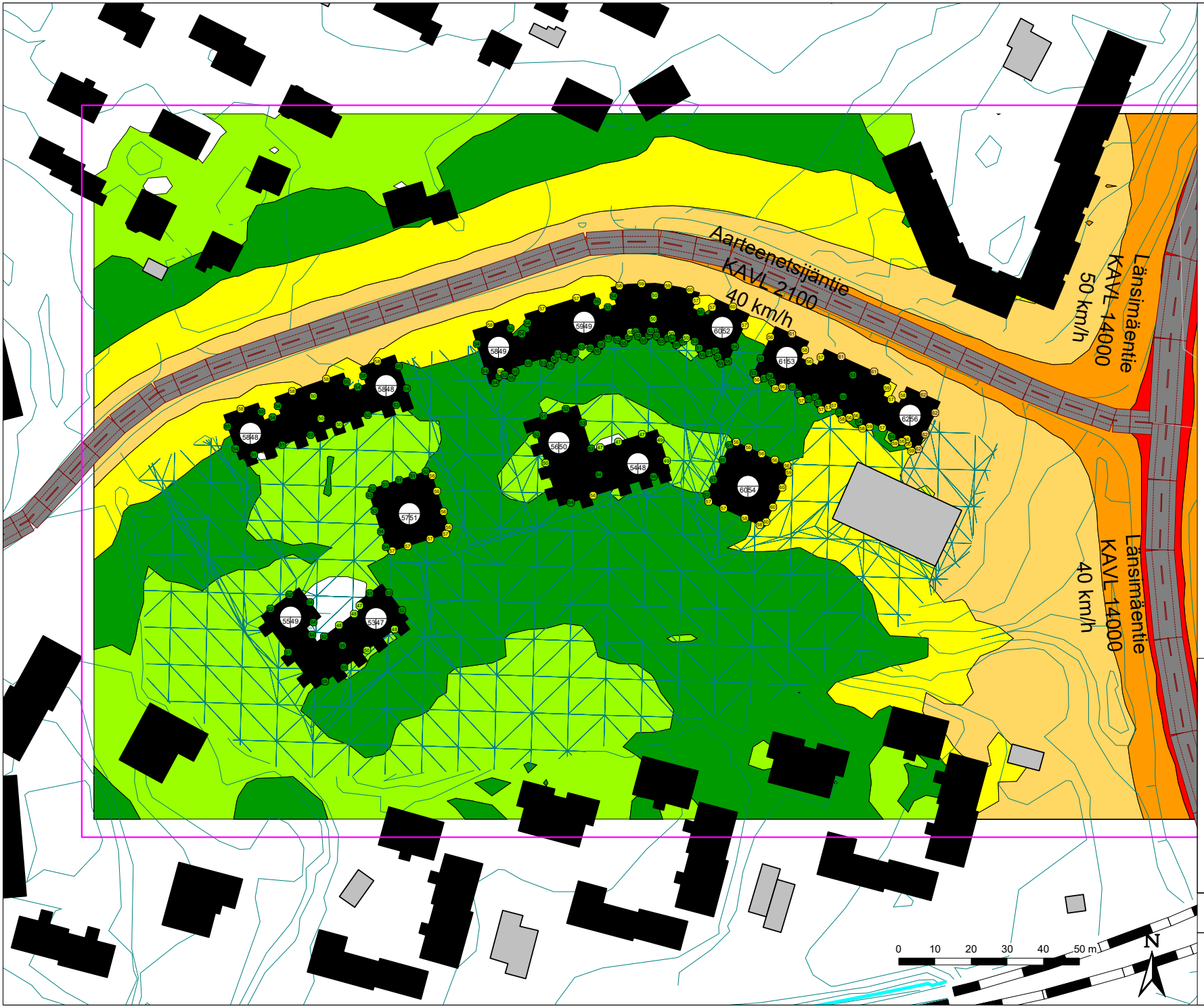
Ote ajantasa-asemakaavasta

Kartta eri korkeusjärjestelmässä

kuin asemakaavan muutos

Mellunkylä
Aarteenetsijäntie 2-4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö



Liite 1.1

Asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
tiet, kadut, metro,
raitiotie ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL

viitesuunnitelman mukaiset
uudet rakennusmassat,

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot
Meluvyöhykkeet

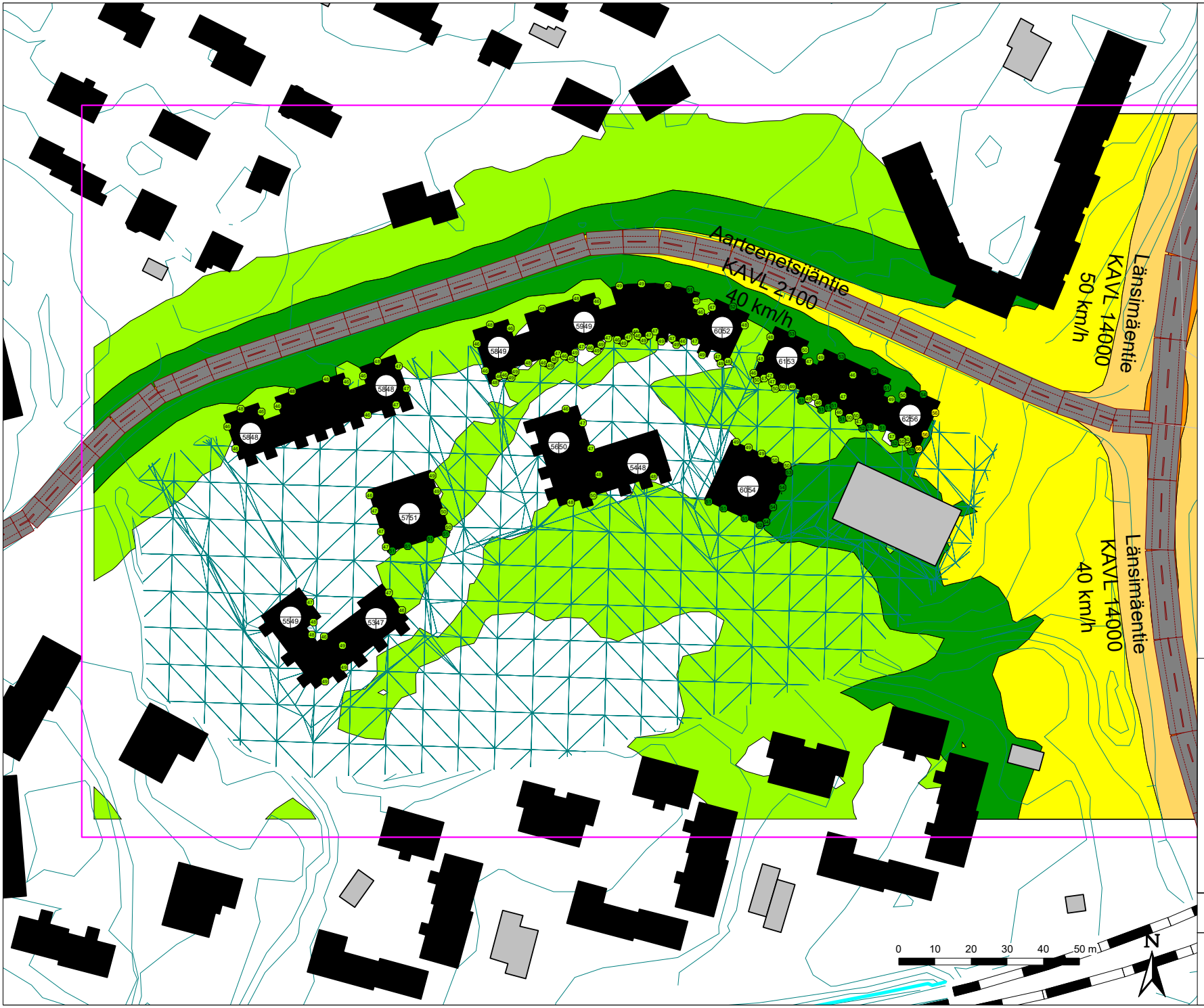
Päiväajan keskiäänitaso
$L_{Aeq,\ 7\text{-}22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluesteet
- meluvalli
- meluseinä
- melukaide

SITOWISE

Mittakaava 1:1000 (A3)
Päivämäärä: 29.04.21
CadnaA 2019 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy



Liite 1.2

Asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
tiet, kadut, metro,
raitiotie ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL

viitesuunnitelman mukaiset
uudet rakennusmassat,

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot
Meluvyöhykkeet

Yöajan keskiäänitaso
$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$

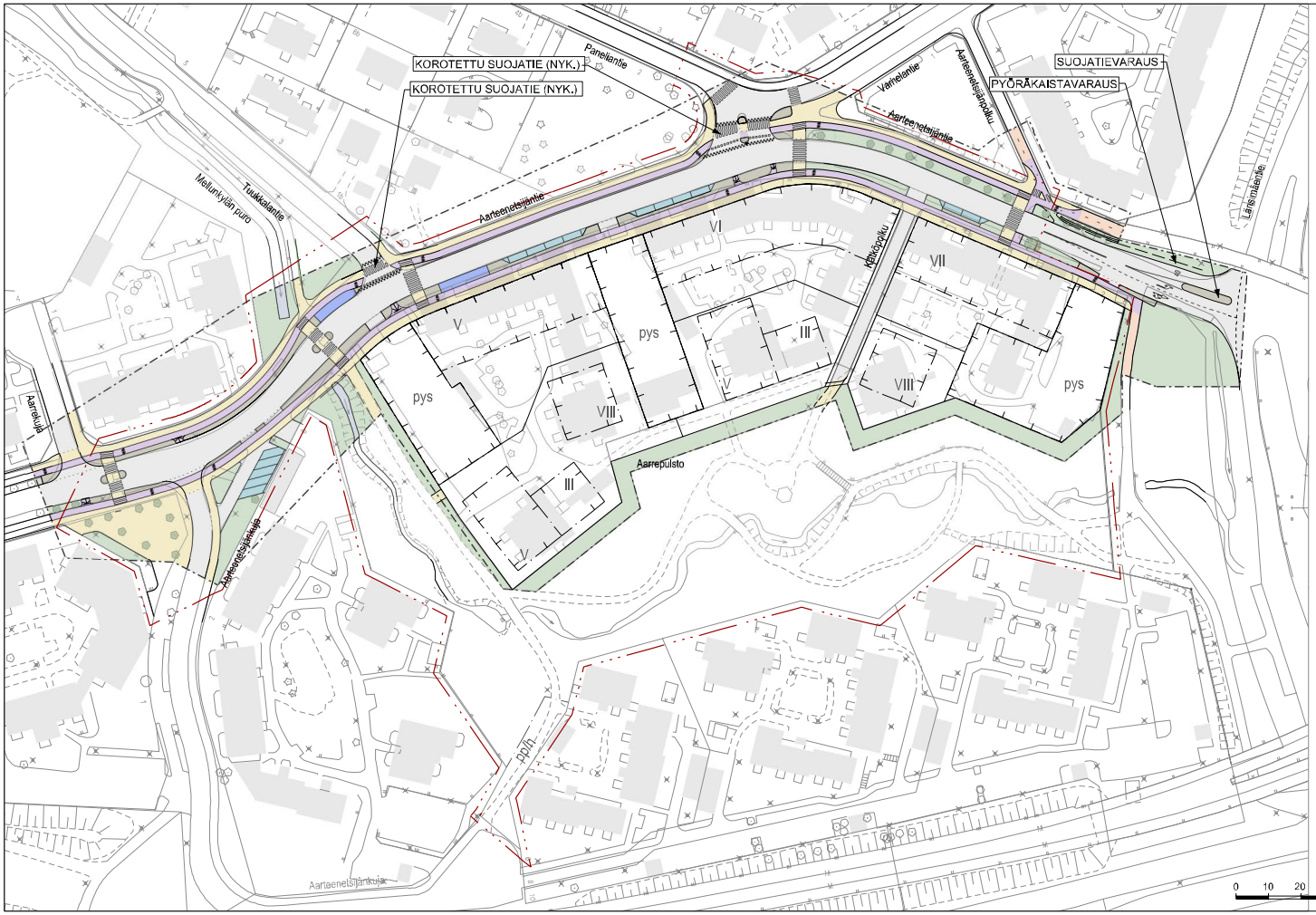
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

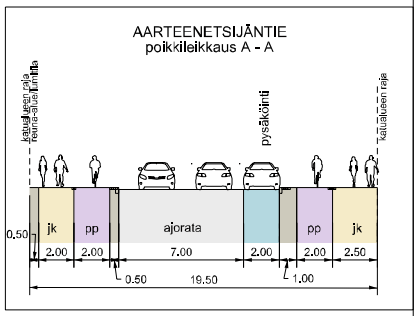
Meluesteet

- meluvalli
- meluseinä
- melukaide

SITOWISE

Mittakaava 1:1000 (A3)
Päivämäärä: 29.04.21
CadnaA 2019 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy





SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Kaava-alueen raja
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyörätie
- Pyörätie jalankulun tasossa
- Ajorata
- Istutuskalsta
- Koroke / erotuskaista
- Pysäkki
- Pysäköinti
- Asemakaavan 12717 mukainen uusi maankäyttö

Helsinki | Kaupunkiympäristön toimiala | Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
47, Mellunkylä

AARTEENETSIJÄNTIEN LIIKENNESUUNNITELMA VÄLILLÄ LÄNSIMÄENTIE AARREKUJA

Liikennesuunnitelma

Mittakaava 1:1000	Diaarinro HEL 2020-010779	Piirustusnro 7162		Päiväys	13.09.2021
	Hanke 4021_4			Muutettu pvm	_
	Asemakaava 12717	Tasokoordinaatisto ETRS-GK25		Hyväksyjä	Reetta Putkonen
	Käsittelyt I Kylk _ II Kylk/kirje _	Korkeusjärjestelmä N2000		Tarkastanut	Jouni Korhonen
				Laatinut	Jussi Jääskä

16.8.2021

Aarteenetsijäntie 2 - 4
Pihasuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma ja alustava hulevesien hallintasuunnitelma

Selostus, WSP Finland Oy

1. Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Mellunkylän kaupunginosassa (47), noin 500 metrin päässä Mellunkylän metroasemalta. Nykyään alueella sijaitsee 80-luvulla valmistuneita kaupungin vuokra-asuntoja (nykyiset asemakaava-alueet AK47307 sekä AK47308), jotka puretaan uusien rakennusten tieltä. Alue rajautuu pohjoisessa Aarteenetsijäntiehen, ja etelässä vuonna 2005 kunnostettuun Aarrepuistoon, jonka keskellä mutkittelee Mellunkylänpuro. Alue viettää vahvasti laaksomaiseen Aarrepuistoon päin. Kätköpolku halkaisee julkisena katualueena suunnittelualueen itäosaa, ja reittiä käytetään varsinkin yhteytenä puistoon.

2. Pihan suunnitteluperiaatteet

Suunnitelma käsittää uuden kaavan viitesuunnitelman piha-alueet, niiden toimintojen laajuuden ja sijainnin, sekä tonttien sisäiset kulkuyhteydet.

Pihasuunnitelman lähtökohdaksi on otettu ilmastoviisauden, monimuotoisuuden, luontohyötyjen ja yhteisöllisyyden edistäminen, mikä näkyy muun muassa alueen kasvillisuudessa, materiaaleissa, toiminnoissa ja hulevesien viivytysratkaisuissa.

Pihan pintamateriaaleissa on pyritty suosimaan vettä läpäiseviä materiaaleja, ja viherkatot edistävät tontilla tapahtuvaa hulevesien viivytystä entisestään. Suurin osa hulevesistä viivytetään pihan viherpainanteissa.

Kasvillisuuden tärkeänä lähtökohtana on vanhojen puiden säilyttämiseen pyrkiminen suunnittelualueella. Lisäksi alueelle istutetaan monipuolista kasvillisuutta, joka luo erilaisia elinympäristöjä ja viihtyisiä tiloja. Viljelylaatikot lisäävät muiden oleskelupaikkojen ohella alueen yhteisöllisyyttä ja tuovat luontohyödyt näkyväksi osaksi pihaa.

Leikkialueet ja muut oleskelutoiminnot sijoittuvat keskeisille, pienilmastoltaan sopiville paikoille, jossa kaikki asukkaat pääsevät hyödyntämään niitä. Kulkureitit ottavat huomioon tonttien rajat ja niiden hallintamuodot. Alueen eteläpuolella on johtorasite, jonka päälle osoitetaan kivituhkapintainen huoltoajoreitti.

3. Vihertehokkuuslaskelma

Kohteeseen laadittiin vihertehokkuustarkastelu osana piha- ja hulevesisuunnitelmaa.

Vihertehokkuuden tavoitetaso asumiseen kaavoitetulla tontilla on 0,9. Helsingin vihertehokkuustyökalulla laskettuna esitetyn pihasuunnitelman mukainen viherkerroin on 0,91.

Piha-alueella viherkertoimeen vaikuttavat myönteisesti etenkin säilytettävät puut, istutettavat puut, monipuolinen kasvillisuus perhosniittyineen, viherpintaiset viivytyspainanteet sekä läpäisevät pinnat.

4. Hulevesien hallinnan periaatteet

Kortteleiden hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttää hulevesiä lähellä niiden syntypaikkoja ennen niiden johtamista pois kortteleista. Lisäksi muodostuvien hulevesien määrää minimoidaan suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Hulevesien viivytysjärjestelmät

mitoitetaan kaavamääräyksen periaatteella, jonka mukaan jokaista 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti viivytetään 1 m^3 hulevettä.

Alustavassa hulevesien hallintasuunnitelmassa käytettiin mitoitussateena 150 l/s/ha rankkasadetta, jonka kesto on 10 min. Tulvamitoituksessa käytettiin 167 l/s/ha rankkasadetta, jonka kesto on 30 min. Vettä läpäisemättömien pintojen määrä laskettiin valumakertoimella painottaen. Kortteleiden valumakertoimet, mitoitussateella muodostuvat virtaamat ja hulevesien määrät, vettä läpäisemättömien pintojen määrät sekä viivytystarpeet on esitetty taulukossa 1.

Kortteleiden hulevesien hallinta toteutetaan pääosin maanpäällisillä viivytyspainanteilla, joissa on niihin soveltuvaa kasvillisuutta. Kohdissa, joissa tiiviin maankäytön vuoksi ei ole mahdollista viivyttää hulevesiä maanpäällisesti, voidaan käyttää maanalaista viivytysjärjestelmää. Alustavassa suunnitelmassa on käytetty maanalaisina viivytysrakenteina putkisäiliöitä, joiden halkaisija on 800 mm. Maanalaisena viivytysjärjestelmänä voidaan käyttää myös esim. hulevesitunneleita tai -kasetteja. Suunnitelmassa on oletettu, että kattovedet voidaan johtaa viivytysrakenteisiin esim. rännikaivojen ja kourujen avulla ja piha-alueiden hulevedet pintavaluntana ja ritiläkaivojen kautta. Viivytyspainanteiden keskisyvyytenä on käytetty 0,3 m.

Viivytetyt hulevedet ja viivytysjärjestelmän ylivuoto johdetaan korttelin sisäisen hulevesiviemärin avulla hulevesiviemäriverkostoon. Viivytysrakenteiden tarkemmassa sijoittelussa ja suunnittelussa on huomioitava riittävät suojaetäisyydet suunniteltuihin rakennuksiin ja johtorasitteeseen. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee huomioida se, että viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla ylivuoto. Samalla tarkennetaan kortteleiden hulevesiviemäreiden liitospisteet.

Rakentamisen aikaiset hulevedet on käsiteltävä siten, ettei niiden mukana kulkeudu kiintoainesta läheiseen Mellunkylänpuroon.

Taulukko 1. Kortteleiden hulevesien hallinnan mitoitukset ja laskentojen tulokset.

	Valumakerroin	Virtaama [l/s]	Muodostuvat hulevedet [m^3]	Läpäisemätöntä pintaa [m^2]	Viivytystarve [m^3]
Kortteli 47307	0,57	88,0	52,8	5870	58,7
Kortteli 47308	0,65	36,8	22,1	2450	24,5

Liitteet

Liite 1. Vihertehokkuuslaskelma

Merkkien selitykset

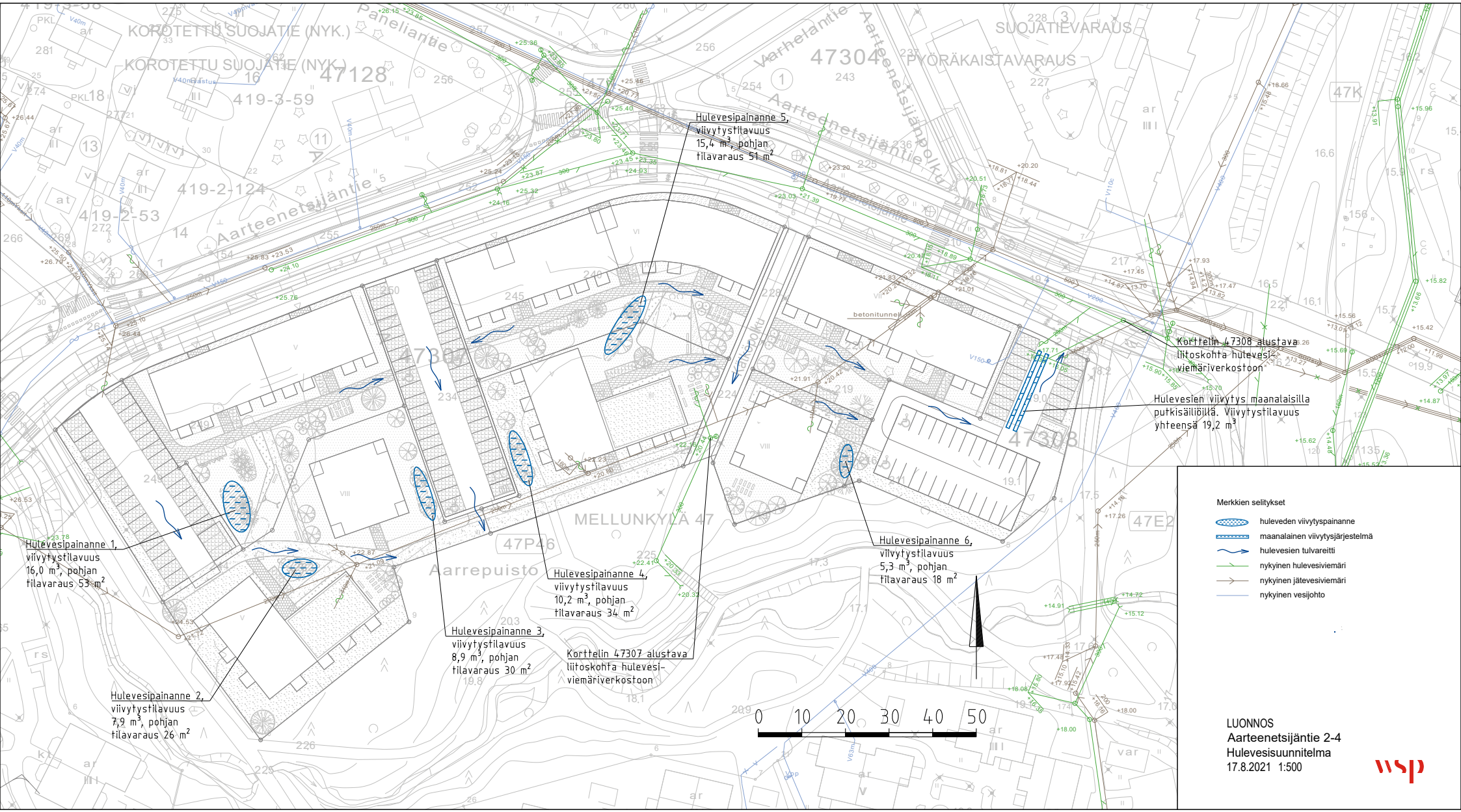
Kasvillisuus ja pinnoitteet

- säilytettävä lehti- / havupuu
- istutettava lehti- / havupuu
- istutettava kukkiva puu
- marjapensas
- köynnös
- pensas- / perennaistutus
- nurmi
- niitty
- asfaltti
- kiveys
- kivituhka
- viherkatto
- leikkialue / turvahake
- nurmikiveys
- hulevesipainanne

Kalusteet ja varusteet

- penkki
- pyöräteline
- tukimuuri / paloseinä
- pergola
- istutuslaatikko
- leikkiväline

Aarteenetsijäntie 2-4
Pihasuunnitelma
17.8.2021 1:500


Hulevesipainanne 5,
viivytystilavuus
15,4 m³, pohjan
tilavaraus 51 m²
Korttelin 47308 alustava
liitoskohta hulevesi-
viemäriverkostoon
Hulevesien viivytys maanalaisilla
putkisäiliöillä. Viivytystilavuus
yhteensä 19,2 m³
Hulevesipainanne 1,
viivytystilavuus
16,0 m³, pohjan
tilavaraus 53 m²
Hulevesipainanne 6,
viivytystilavuus
5,3 m³, pohjan
tilavaraus 18 m²
Hulevesipainanne 4,
viivytystilavuus
10,2 m³, pohjan
tilavaraus 34 m²
Hulevesipainanne 3,
viivytystilavuus
8,9 m³, pohjan
tilavaraus 30 m²
Korttelin 47307 alustava
liitoskohta hulevesi-
viemäriverkostoon
Hulevesipainanne 2,
viivytystilavuus
7,9 m³, pohjan
tilavaraus 26 m²
0 10 20 30 40 50
Merkkien selitykset
huleveden viivytyspainanne
maanalainen viivytysjärjestelmä
hulevesien tulvareitti
nykyinen hulevesiviemäri
nykyinen jätevesiviemäri
nykyinen vesijohto
LUONNOS
Aarteenetsijäntie 2-4
Hulevesisuunnitelma
17.8.2021 1:500
wsp

Tuloskortti

Päivämäärä
17.8.2021

Täyttäjän nimi
Miisa-Maari Ulmanen

Kohteen nimi (osoite)
Aarteenetsijäntie 2-4

Korttelinumero
47307, 47308

Tonttinumero
2,3,4,5,6,7 (47307) & 3,2,4 (4730

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	**0,91**
Tavoitetaso	**0,90**

Hulevesimäärä m^3	
89,0	
Valuma kerroin C	**Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella**
0,6	**Ei**
Viivytystilavuustarve tontilla m^3	
89,0	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus	**Jää viivyttämättä m^3**
82,8	**6,2**
Läpäisemättömän pinnan osuus	
51 %	

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

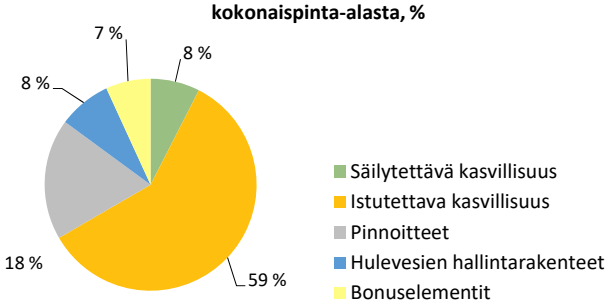
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	3	5
Istutettava kasvillisuus	8	10
Pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	3	9
Bonuselementit	7	12
Yhteensä	**23**	**38**

Täyttäjän kommentit:

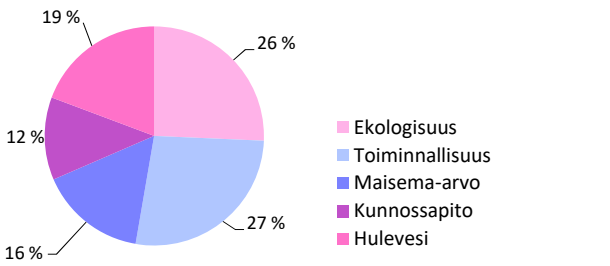
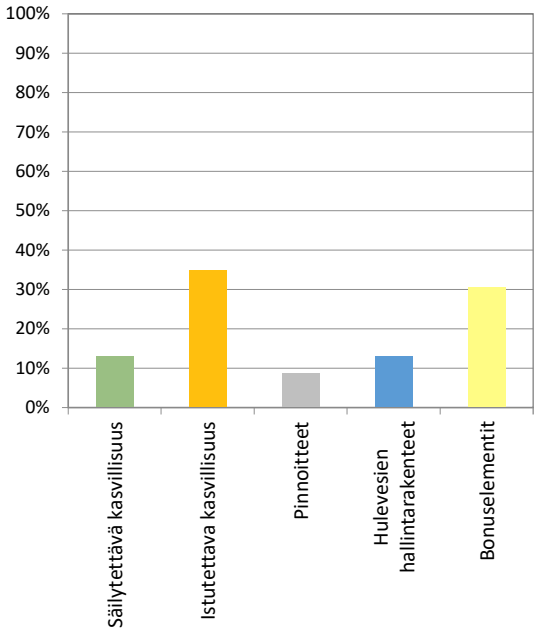
Huomioitavat asiat:

- Lähellä luonnonsuojelualuetta/ vesistöä/ luonnonkasvillisuudesta koostuvaa viherkäytävää; suositeltavaa säilyttää tontilla kasvillisuutta!
- Osa hulevesistä jää viivyttämättä!

Osuus Viherkertoimen painotetusta kokonaispinta-alasta, %



Laskennassa painottuneet tekijät, %



Täytetyt elementit (% täytettyjen elementtien kokonaislukumäärästä)