



16.12.2014

Akp/2

2

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Mellunmäen Saariseläntien ja Pyhätunturintien alueen asemakaavan muutokseksi (nro 12329) (a-asia)

Pöydälle 09.12.2014

HEL 2014-010754 T 10 03 03

Ksv 1483_4, Saariseläntie 1 ja 3, Pyhätunturintie 2, karttaruutu K6/T2, 3, L6/P2, 3

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 9.12.2014 päivätyn 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin 47208 tonttien 5 ja 6, korttelin 47218 tontin 1 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12329 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa lisärakentamisen (16 200 k-m²) Saariseläntie 1 ja 3 ja Pyhätunturintien 2 tonteilla. Alueelle tulee noin 400 uutta asukasta. Puistoaluetta liitetään jonkin verran olemassa oleviin asuintontteihin ja katualueeseen. Kaavassa varataan mahdollisuus Vantaan ulkoilureittiverkostoon suuntaavan uuden ulkoilutieyhteyden rakentamiseen.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



strategisten tavoitteiden toteutumista. Asemakaavan muutos on tehty kaupungin aloitteesta.

Alue sijaitsee Mellunmäessä noin 600 m etäisyydellä metroasemasta itään.

Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alueelle on merkitty kerrostalovaltaista aluetta ja virkistysalueyhteys. Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1968–1998. Tontit ovat asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten tontteja ja niiden asemakaavan mukainen rakennusoikeus (9 000 k-m²) on lähes kokonaan käytetty lukuun ottamatta Pyhätunturintien 2:ta, josta on purettu entinen päiväkotirakennus. Mellunkylän alueellisessa kehittämissuunnitelmassa (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.2.2011) Saariseläntien ja Saariselänkujan kulmaan on osoitettu aluetta, jossa rakentamismahdollisuudet selvitetään. Mellunmäentien eteläpuolella kaupunginosapuiston alue esitetään ulotettavaksi Siltapolulta Mellunmäentiehen saakka.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen ja siten uusien käyttäjien tuominen alueen palveluille, Mellunmäentien ja Saariseläntien varren rakentaminen kaupunkimaisemmaksi ja ulkoilureittiyhteyden parantaminen Saariseläntieltä Vantaan suuntaan.

Asemakaavan muutoksessa Saariseläntie 3:n ja Pyhätunturintien 2:n tontteja laajennetaan ja alueelle sijoitetaan kuusi uudisrakennusta. Rakennukset sijoittuvat pääosin nykyisten katujen varteen. Uudisrakennusten rakennusoikeus on yhteensä 16 200 k-m². Alueelle tulee noin 400 uutta asukasta (1as/ 40/k-m²). Mellunmäentien varressa uudisrakennuksiin sisältyy kadunvarren palvelutilaa yhteensä 200 k-m².

Liikennejärjestelyihin tulee vähäisiä muutoksia. Saariseläntien ja Saariselänkujan kulmasta voidaan rakentaa ulkoilutie Vantaan rajalle. Mellunmäentielle mahdollisesti sijoitettavan raitiotien kiskot ovat autoliikenteen kaistoilla.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Saariseläntiellä jätevesiviemärin lisärakentamista noin 70 metriä. Maanalaisten tilojen kuivatus- ja jätevedet tulee tarvittaessa johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon. Alueen maaperä on kalliota, jota peittää paikoitellen ohut kitkamaakerros. Voimakkaat korkeusvaihtelut asettavat suunnittelulle ja toteutukselle haasteita. Rakennusten ja piha-alueiden toteuttaminen vaatii pääsääntöisesti



louhintaa. Mellunmäentien suuntaiset rakennusmassat suojaavat pihojen leikki- ja oleskelualueita liikenteen melulta. Mellunmäentien varren rakennuksia koskien kaavassa on ääneneristävyteen ja korvausilmaa liittyvät määräykset.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Kaavan toteutuessa kaupunkirakenne tiivistyy. Suurimmat maisemalliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset kohdistuvat Mellunmäentien ja Saariseläntien varsille. Mellunmäentien ja Saariseläntien katunäkymät muuttuvat tiiviimmiksi ja rakennetummiksi. Uusi rakentaminen on kerrosluvultaan nykyistä kaupunkirakennetta korkeampaa minkä vuoksi myös laakson avoimilta virkistysalueilta tarkasteltuna uudet rakennukset sijoittuvat puistonäkymiin aiempaa hallitsevampina. Uusia pienimuotoisia palveluja voi sijoittaa Mellunmäentien ja Saariseläntien varteen. Alueen asuntotyyppijakauma monipuolistuu, mikäli matalammat rakennukset toteutetaan rivitalonomaisina. Rakennustyömaista koituu tilapäistä haittaa asumiselle. Toteutuessaan uusi ulkoilutie Saariseläntien päästä parantaa mahdollisuuksia tutustua linnoite- ja luontokohteisiin Vantaan puolella.

Vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset. Saariseläntien ja Pyhätunturintien liikennemäärät lisääntyvät kumpikin noin 150 autoa vuorokaudessa. Muutokset Mellunmäentiellä ovat vähäisiä. Mellunmäentien eteläisestä jalankulku-pyörätiestä tulee hiukan nykyistä jyrkempi. Mellunmäentien varressa olevat yhdistetyt jalankulku-pyörätiet voidaan muuttaa erotelluiksi. Mellunmäentielle mahdollisesti rakennettava raitiotie on autoliikenteen kanssa samoilla kaistoilla. Pyhätunturintien eteläpäästä puistoon johtavasta raitista tulee lähes esteetön. Uusi ulkoilutie Saariseläntien päästä parantaa ulkoiluyhteyksiä Vantaan suuntaan.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Yleiskaavan mukaisesti kaava-alueen itäpuolen laakson virkistysalueen jatkuvuus säilyy, mikä ylläpitää myös paikallista ekologista kytkeytyneisyyttä Helsingin ja Vantaan puolen viheralueiden välillä. Kaavan toteutumisella on paikallisia muutosvaikutuksia sekä ekologiaan että maisemaan. Kaavan mukaisella rakentamisella on jonkin verran paikallisia vaikutuksia tonttialueiden ekologiaan ja mahdollisia reunavaikutuksia ympäröivän kaupunkimetsän ekologiaan, mutta rakentamisen ei arvioida heikentävän Vantaan puoleisen laajan metsäalueen luontoarvoja.



Kaavan mukaisella lisärakentamisella on jonkin verran paikallisia maisemavaikutuksia kaava-alueen itä- ja pohjoispuolen virkistysalueelle. Erityisesti kaava-alueen itälaidan kahdeksankerroksinen pistetalo tulee näkymään maisemassa myös Mellunmäentieltä tarkasteltuna. Muutokset maisemaan ja visuaaliseen luontokokemukseen ovat paikallisia ja kauempaa Helsingin ja Vantaan metsäalueilta tarkasteltuna kaavan mukainen rakentaminen ei tuo muutoksia luontokokemukseen ja näkymiin. Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet säilyvät nykyisen kaltaisena. Kaava-alueen ja sen ympäristön nykyisiin puistopolkuihin ei kohdistu kaavallisia muutostarpeita, mutta toteutuessaan kaavan mukainen uusi ulkoilureitti Saariseläntieltä Vantaan puolen ulkoilualueelle parantaa alueen reittiverkostoa ja vähentää tarvetta käyttää epävirallisia reittejä. Kaava-alueen koillisosassa säilyy lähivirkistysalueella kalliojyrkänteiden ja siirtolohkareiden virkistyskäyttömahdollisuus. Kaavalla ei ole heikentäviä vaikutuksia Vantaan puolella olevat luontokohteiden ja kulttuurihistoriallisten kohteiden arvoon ja ominaisuuksiin.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia kaupungille ilman arvonlisäveroa kevyen liikenteen yhteyksien muutoksista ja lisärakentamisesta 130 000 euroa, jätevesiviemärin toteuttamisesta arviolta 40 000 euroa sekä sähköverkon järjestelyistä noin 70 000 euroa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava mallinnuskuva (päiväty 19.9.2014). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Valmistelun aikana on järjestetty yksi yleisötilaisuus ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä myös asukas- ja kulttuuritila Mellarissa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asuntotuotantotoimiston, rakennusviraston, kiinteistöviraston, kaupunginmuseon ja varhaiskasvatusviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Viranomaisten kannanotot on kaavaehdotuksessa huomioitu. Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet



16.12.2014

Akp/2

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse viisi mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa. Saapuneet mielipidekirjeet (5 kpl) on liitteenä.

Mielipiteet kohdistuivat mm. alueen luontoarvoihin, rakentamisen määrään, palveluihin, liikenteeseen, tonttien hallintamuotoon ja kuulemiskirjeen ajoitukseen. Mielipiteet on otettu huomioon siten, että Pyhänturintieltä leikkipuistoon johtavaa puistokaistaa on levennetty ja monikäyttötilan käyttötarkoitusvaihtoehtoja on rajattu.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Vantaan kaupungin, Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä (HSL) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, varhaiskasvatusviraston, kaupunginmuseon ja asuntotuotantotoimiston lausunnot sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi

Liitteet



16.12.2014

Akp/2

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12329 kartta, päivätty 9.12.2014
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12329 selostus, päivätty 9.12.2014 (korjattu Kslk:n 16.12.2014 esityksen mukaiseksi)
- 5 Havainnekuva 9.12.2014
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 9.12.2014 liitteineen, täydennetty 16.12.2014
- 8 Mielipiteen lähettäneet -luettelo
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola