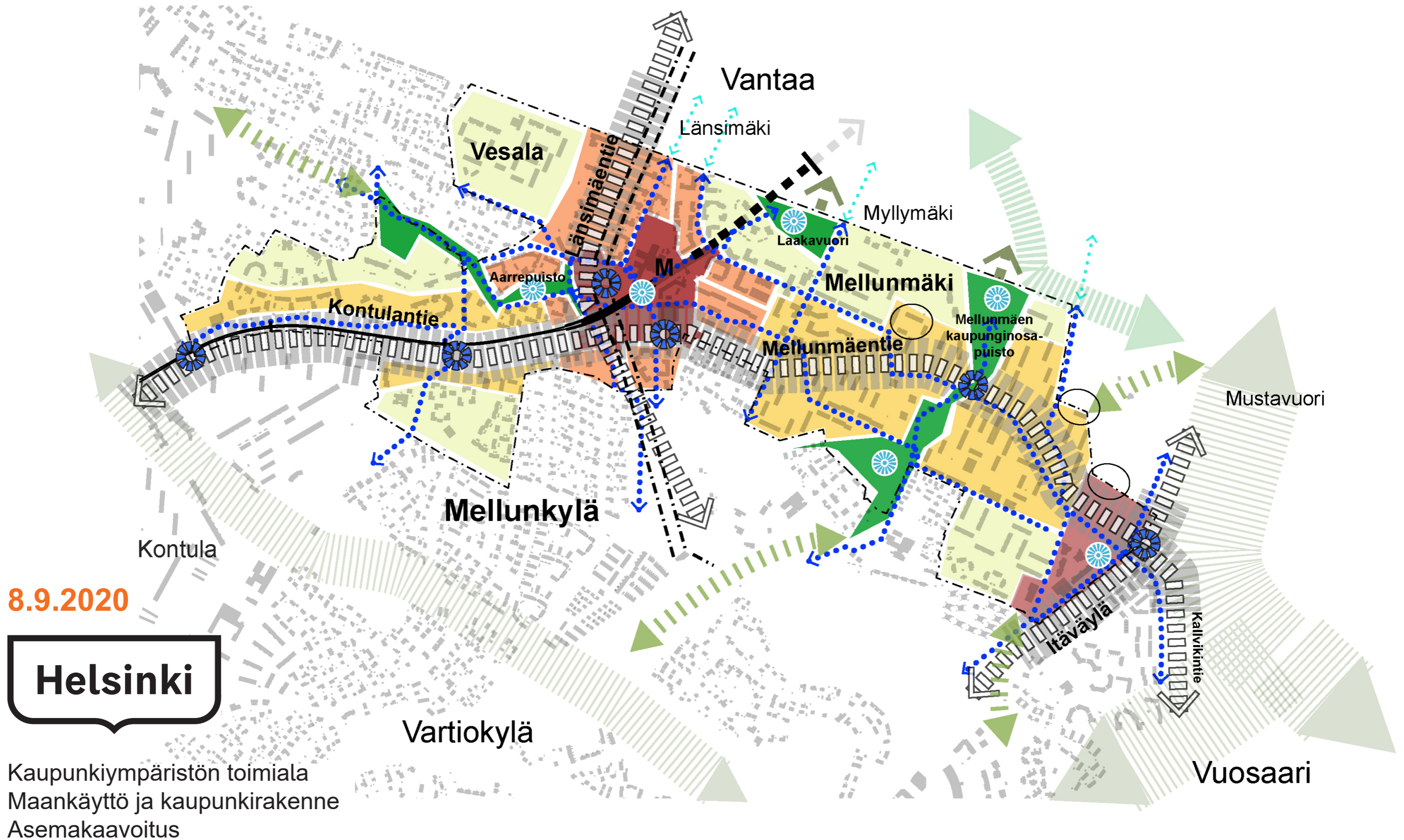


Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet



Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

Visio 2050

- Yleiskaavan mukaisesti Mellunmäen keskus on keskeinen julkisen liikenteen solmukohta, sisäänkäynti Helsinkiin ja alueen lähipalvelukeskus, jossa sijaitsee kaupallisia ja julkisia palveluita ja asumista.
- Mellunmäessä ja Vesalassa on uusia ja kunnostettuja rakennuksia, joissa on vaihtelevaa asuntokantaa eri elämäntilanteiden vaatimiin asumistarpeisiin.
- Mellunmäki ja Vesala ovat tiiviisti raideliikenteen varten rakennettuja vehreitä kaupunginosia, joissa on hengittävä kaupunkirakenne, turvallinen ja viihtyisä kävelyn ja pyöräilyn ympäristö, sujuvat vaihdot joukkoliikennevälineiden välillä ja hyvät yhteydet ympäröiville virkistysalueille.
- Kaupunginosasissa on nähtävissä kerrostunut kaupunkirakenne: rakentamisen eri aikakaudet ja mittakaavat.
- Suunnittelualueella edistetään kestävien rakentamismuotojen kehittämistä.

Kaupungin strategiset tavoitteet

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

Mitoitus

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

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

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

Yleiset periaatteet

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

1. Rakentamisen määrä:

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

2. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ja kaupunkitilat

- Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan erityisesti keskustan kortteleissa ja uusien pikaraitioteiden varsilla sekä suunnittelualueen reunavyöhykkeillä (yhteyksien kehittäminen ympäröiviin alueisiin).
- Jalankulun ja pyöräilyn ympäristöä sekä laadukkaita julkisia kaupunkitiloja kehitetään korttelien suunnittelussa.
- Kehitetään alueen vetovoimakohteita: palvelukeskittymien julkisia kaupunkitiloja ja viheralueita, kuten taskupuistoja, joilla jaksotetaan ja elävöitetään jalankulun ja pyöräilyn reitistöä.
- Jalankulun ja pyöräilyn reitistön jatkuvuuteen ja turvallisuuteen, sekä julkisen liikenteen sujuviin vaihtoihin kiinnitetään suunnittelussa erityistä huomiota.
- Verkostoa parannetaan tavoitteena pyöräilyn pyöräiliikenteen tavoiteverkon pääreitistön mukainen rakenne täydennettynä paikallisesti tärkeillä pyöräilyn yhteyksillä.

3. Joukkoliikenne

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

4. Ajoneuvoliikenne

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

5. Pysäköinti

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

6. Hallintamuoto- ja asuntokantajakaumat ja kaavatalous

- Täydennysrakentamisen suunnittelussa tutkitaan mahdollisuudet tasapainottaa alueen hallintamuotojakaumia.
- Kaupungin maalle rakennettavien asuntojen asuntokanta ratkaistaan tapauskohtaisesti noudattaen voimassa olevaa asunto-ohjelmaa.
- Yksityiselle maalle rakennettavien asuntojen asuntokanta noudatetaan voimassa olevaa asunto-ohjelmaa.
- Tonttikohtaisen kehittämisen lähtökohtana on yhteistyö taloyhtiöiden kanssa ja voimassa olevat periaatteet ja päätökset täydennysrakentamis- ja maankäyttökorvausten osalta.
- Tavoitteena on suunnitella taloudellisesti kestävää kaupunkirakennetta.
- Asemakaavoituksen yhteydessä tarkastellaan kaavoitettavien alueiden yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.

Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

7. Palvelut ja liiketilat

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

8. Kehitettävät viheralueet ja -yhteydet

- Mellunmäen kaupunginosapuisto toimii tärkeänä alueellisena viher- ja virkistysalueena ja yhteytenä suunnittelualueita ympäröiviin viher- ja virkistysalueisiin.
- Aarrepuisto ja Laakavuorenpuisto toimivat täydentävinä alueellisina viheryhteyksinä, joiden yhteyksiä ympäröiviin alueisiin tulee kehittää.
- Seudulliset viheryhteydet Mellunmäen kaupunginosapuistosta ja Laakavuoren puistosta Vantaan puolella sijaitsevaan Myllymäen metsäalueeseen säilytetään.
- Turvataan Mellunmäen kaupunginosapuiston kautta Vantaalle kulkeva puustoinen yhteys ja sen roolia virkistysyhteytenä ja ekologisena käytävänä vahvistetaan.
- Mellunmäen kaupunginosapuiston yleissuunnitelma ja osa-alueiden puisto- ja rakennussuunnitelmat huomioidaan alueen suunnittelussa.

9. Luontoarvot

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

10. Hulevesisuunnittelu

- Hulevesien hallinta toteutetaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti.

- Pyritään luonnonmukaisiin hulevesihallinnan ratkaisuihin ja käsittelemään vettä myös kaupunkikuvallisena elementtinä.
- Hulevesien hallintaan kiinnitetään alueella erityistä huomiota. Hulevedet pyritään imeyttämään ja käsittelemään ensisijaisesti niiden synty paikalla.
- Varaudutaan hulevesien määrän kasvuun tiivistyvän kaupunkirakenteen myötä ja ilmastonmuutoksen seurauksena.

11. Ympäristön vaaliminen

- Pyritään vaalimaan Mellunmäen olemassa olevan rakennetun ympäristön tärkeitä ominaispiirteitä kuten kävelyn raitteja ja vehreisiin avokalliopihoihin ja maantason korkeusvaihteluihin sovitettuja korttelialueita.
- Tehokkaampi rakentaminen keskitetään alueille, jotka uudistetaan kokonaisuudessaan: keskustakortteleihin ja pikaraitioteiden varsille.
- Tonttien suunnittelussa otetaan huomioon olemassa oleva puusto ja kallioalueet.
- Säilytetään ja vahvistetaan alueen rakennuskannan ja kaupunkikuvan eri aikakausien kerrostumia.
- Mahdolliset purkavan saneerauksen edellytykset tutkitaan tarvittaessa erikseen asemakaavoitustyydyssä.
- I maailmansodan linnoituslaitteet ovat muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäänköksiä. I maailmansodan tukikohtia sekä muuta arkeologista kulttuuriperintöä koskevat menettelytavat sovitaan museoviraston kanssa asemakaavaprosessien aikana.
- Suunnittelualueita ympäröivä maakunnallisesti merkittävä kulttuurimaisema otetaan suunnittelussa huomioon. Rakentamisen korkeuteen kiinnitetään erityisesti huomiota maisematarkasteluissa herkiksi tunnistetuilla alueilla.

12. Maaperä

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

13. Yhdyskuntatekniikka

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

14. Liikennehaitat

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

15. Ilmastoviisas rakentaminen

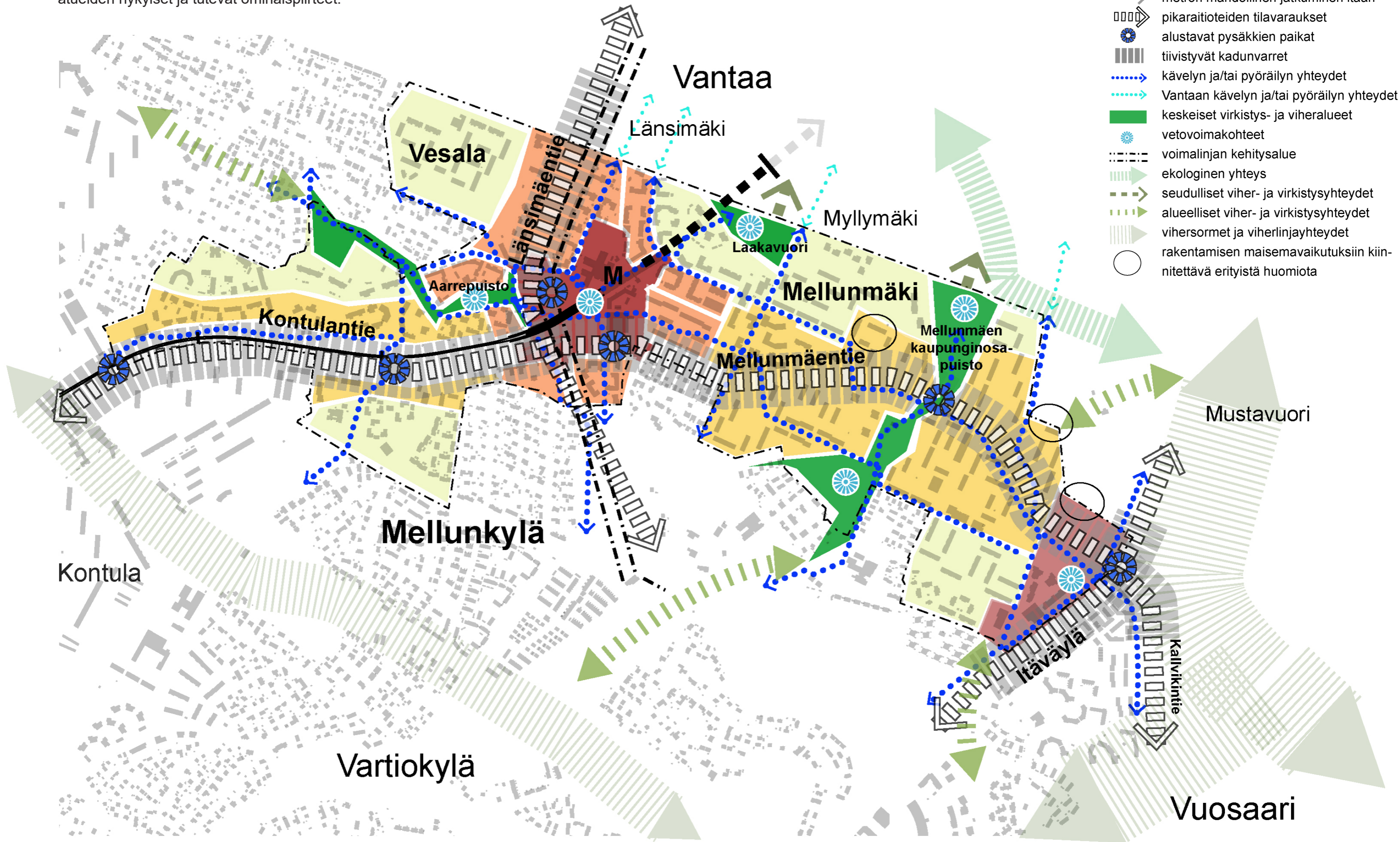
- Edistetään vähäpäästöistä rakentamista, uusiutuvan energian tuotantoa ja energiatehokkuutta.
- Uudisrakentamisessa hyödynnetään paikallista ja / tai alueellista uusiutuvaa energian tuotantoa.
- Uudisrakentamisessa suositaan puun ja muiden ympäristöystävällisten materiaalien käyttöä.
- Tontit suunnitellaan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

Alueelliset periaatteet

Aluekohtaisissa periaatteissa otetaan huomioon alueiden nykyiset ja tulevat ominaispiirteet.

- A. Lähikeskustan korttelit
- C. Kaupunkikadun korttelit
- B. Keskustan kehyskorttelit
- D. Kyläkorttelit

- suunnittelualueen raja
- metron mahdollinen jatkuminen itään
- pikaraitioteiden tilavaraukset
- alustavat pysäkkien paikat
- tiivistyvät kadunvarret
- kävelyn ja/tai pyöräilyn yhteydet
- Vantaan kävelyn ja/tai pyöräilyn yhteydet
- keskeiset virkistys- ja viheralueet
- vetovoimakohteet
- voimalinjan kehitysalue
- ekologinen yhteys
- seudulliset viher- ja virkistysyhteydet
- alueelliset viher- ja virkistysyhteydet
- vihersormet ja viherlinjayhteydet
- rakentamisen maisemavaikutuksiin kiinnitettävä erityistä huomiota



Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

A. Lähikeskustan korttelit:

Aluetta kehitetään julkisen liikenteen solmukohtana ja tehokkaan asuin-, palvelu-, ja liiketilojen rakentamisen alueena.

Rakentamaton alue pyritään uudistamaan kokonaisuudessaan.

Keskustan aluetta kehitetään maamerkinä, jonne on helppo suunnistaa. Rakentaminen on ympäristöä tiiviimpää ja korkeampaa.

Rakennusten maantasokerrokset avautuvat julkiseen tilaan ja niissä on liike- ja palvelutilaa.

Alueella on sujuvat vaihdot eri liikennemuotojen välillä.

Liikenteen aiheuttamiin melu- ja ilmanlaatuhaittoihin kiinnitetään erityistä huomiota alueen suunnittelussa.

B. Keskustan kehyskorttelit

Aluetta kehitetään tehokkaan asuinrakentamisen alueena, jossa rakennusten katutasoissa on liiketilaa ja/tai yhteistiloja.

Kehitetään vaihtelevaa asuntokantaa aseman seudulle ja laadukkaita yhteistiloja rakennusten katto- ja/tai maantasokerroksiin.

Länsimäentien osalta tutkitaan voimalinjan vaihtoehtoiset sijainnit ja niiden mahdollistamat täydennysrakentamisen potentiaalit alueella.

Rajataan pikaraitiotieksi kehitettävä katutila rakentamisella ja huomioidaan tulevien pikaraitioteiden melut ja tilavaraukset tonttien suunnittelussa.

Osoitetaan erityistä huomiota jalankulun yhteyksien kehittämiseen lähikeskustaan ja julkisten kaupunkitilojen suunnitteluun.

C. Kaupunkikadun korttelit:

Kehitetään uutta katutilaa: tutkitaan mielenkiintoisen liikkumisympäristön, pikaraitioteiden tilavarausten, pyöräilyn ja jalankulun kaistojen ja tiiviimmän kaupunkirakenteen mahdollisuuksia.

Kehitetään tiiviimpää kaupunkirakennetta ja liiketiloja pikaraitioteiden varsille.

Alueen tonttien suunnittelussa otetaan huomioon olemassa olevat, rakennusajankohdalleen tyypilliset korttelirakenteet: Vesalassa 1980- ja -90-luvun puoliavoin korttelirakenne ja vanhan Mellunmäen alueella 1970-luvun avoin korttelirakenne.