



helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Viite: Kymp/HEL 2022-013404

Lausunto, asemakaavan muutosehdotus, Helsinki, Mäntytie 14, nro 12840

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12840.

Yleiskaava

Laadittu asemakaavan muutosehdotus ottaa huomioon yleiskaavat.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Arkkitehti Kaj Saleniuksen ja arkkitehti Torsten Nygårdin 1950-luvun alussa suunnittelema englantilainen koulu on arvotettu Opintielä -selvityksessä (2004) luokkaan kolme, jonka mukaan koulurakennuksen alkuperäisratkaisu on tavanomainen ja siinä on tehty paljon muutoksia, joiden myötä alkuperäisarkkitehtuuri voi olla hämärtynyt. Koulusta laaditun rakennushistoriaselvityksen (JKKM 2022) päätelmät tukevat arvotusta.

Koulurakennuksen muutoksista huolimatta vanha rakennus on hahmotettavissa ja uudet rakennusvaiheet ovat nähtävissä koulutoiminnan muutosten vaatimina kerrostumina. Kaavaselostuksen mukaan koulu vaatisi mittavia peruskorjauksia, joiden myötä rakennuksesta ei jäisi jäljelle kuin (aikanaan edistyksellinen) betonipilarirunko ja sen kulttuurihistoriallinen arvo menetettäisiin lähes kokonaan. Rakennuksen korvaamista perustellaan muun muassa tällä näkökohdalla. ELY-keskus pitää valitettavana, että arkista koulurakentamista edustavaa rakennusta ei pystytä hyödyntämään.

Meluntorjunta

Kaava-alueelle aiheutuu melua tie- ja raitiotieliikenteen takia. Kaava-alueelle tehdyn meluselvityksen mukaan asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 68 dB:n päiväajan keskiäänitasoja. ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavassa on annettu määräys siitä, että Paciuksenkadun puoleisen rakennuksen asuntojen tulee avautua myös sisäpihan suuntaan liikennemelun ja ilmanlaadun takia. Esitetystä kaavaratkaisusta Mäntytien puoleiseen rakennukseen olisi mahdollisesti tulossa kuitenkin jonkin verran asuntoja, joilla ei olisi melutason ohjearvot täyttävää aukeamissuuntaa. Suunnittelun

lähtökohtana tulisi olla se, että kaikille asunnoille varmistettaisiin melutason ohjearvot täyttävä aukeamissuunta.

Meluselvityksen mukaan suurimmat päiväajan keskiäänitasot asuinrakennusten Paciuksenkadun puoleisilla parvekkeilla ovat 70 dB. Kaavamääräysten mukaan: *"Kaupunkirivitalon Paciuksenkadun puoleiselle julkisivulle saa rakentaa yksittäisiä lasittamattomia ulokeparvekkeita."* Lisäksi on määrätty: *"Melutason ohjearvo päivällä ja yöllä tulee saavuttaa asuntokohtaisesti vähintään yhdellä asuntoon liittyvällä oleskeluparvekkeella, -pihalla tai -terassilla."* Paciuksenkadun melutasot huomioon ottaen suojaamattomat parvekkeet eivät sovellu oleskeluun.

Kaavaan on merkitty piha-alueita suojaavien meluaitojen ohjeelliset sijainnit. Kaavan jatkotyössä on syytä harkita myös melusteiden korkeudesta määräämistä.

Tärinä ja runkomelu

Kaavamääräyksen mukaan Paciuksenkadun puoleisen rakennuksen jatkosuunnittelussa tulee arvioida raitioliikenteen aiheuttaman runkomelun torjuntatarve. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan mahdolliset raitiotieliikenteen runkomeluvaikutukset ja runkomelun torjuntatarve tulee arvioida kaavan valmistelun yhteydessä eikä jättää niitä rakennuslupavaiheessa tehtäviksi. Koska meluselvityksen perusteella kaavassa on tarve määrätä julkisivun ilmastoineristävyydestä, olisi VTT:n suosituksen mukaisesti käytettävä runkomelutason (L_{prn}) tiukempaa raja-arvoa (30 dB). Kaavan valmistelussa tulisi varmistua siitä, että tarvittava runkomeluntorjunta on käytännössä mahdollista toteuttaa.

Ilmastovaikutukset

ELY-keskus tuo esiin, että vaikka tehokas maankäyttö ja rakentaminen kyseisessä paikassa on todennäköisesti perusteltua, on purkavalla uudisrakentamisella myös huomattavia haitallisia ilmastovaikutuksia. Kaavaselostus painottuu hyvien puolien esiintuomiseen, mutta käsittelee vain ohuesti purkavan uudisrakentamisen huomattavia haitallisia ilmastovaikutuksia. Purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutuksia ei ole verrattu olemassa olevan korjaamisen ilmastovaikutuksiin, vaikka useimmissa tapauksissa korjausrakentaminen on vähähiilisempi vaihtoehto vähintään vuosikymmeniä. Poikkeuksellisesti aineistossa myöskään ole mainintaa Helsingin kaupungin käyttämästä HAVA-arviointimenetelmästä eikä varsinaista ilmastovaikutusten arviointia ole tehty. Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on täten syytä vielä tarkastella ja arvioida, onko kaavaratkaisu linjassa kaupungin asettamien ilmastotavoitteiden kanssa.

Kaavaselostuksen sivulla 14 todetaan, että tiivistäminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella vähentää autoriippuvuutta ja vähentää painetta rakentamattomien alueiden hyödyntämiseen. ELY-keskus tuo esiin, että kyseessä ei ole yksiselitteisesti tiivistäminen, sillä kerrosala jopa hieman vähenee nykyisestä. Ei ole myöskään selkeää, miten koulun siirtäminen vaikuttaa liikkumisen tarpeeseen ja kulkutapajakaumaan tai lisääkö mahdollinen uusi koulu jopa painetta rakentamattomien alueiden hyödyntämiseen.

Ehdotuksen mukaisessa purkavassa uudisrakentamisessa huomattavin osa elinkaaren aikaisista päästöistä syntyy rakentamisen aikana. Täten on syytä kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaisten päästöjen vähentämiseen. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen ja vähähiilisiin rakennatarkaisuihin, kuten energiaan ja purkumateriaalien kierrätykseen liittyvää ohjausta. ELY-keskus pitää kuitenkin erittäin hyvänä, että rakentamisen hiilijalanjälkeä ja vihertehokkuutta ohjataan selkeästi kaavamääräyksin.

Asian on esitellyt alueidenkäyttöpäällikkö Tuomas Autere ja ratkaissut yksikön päällikkö Timo Kinnunen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY: Veera Lyytikäinen, Anna Mikkola, Anu Schulte-Tigges, Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/11746/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/11746/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 26.09.2023 11:07

Ratkaisija Kinnunen Timo 26.09.2023 11:18



Kaupunkiympäristölautakunta
Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lausunto
20.09.2023
105/00.02.022.0220/2023

Kymp/HEL 2022-013404
Hankenumero 0740_86

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta Mäntytie 14 (nro 12840)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12840, Meilahti, Mäntytie 14 (Englantilainen koulu). Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 15618 tonttia 1.

Asemakaavaselostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelialuetta, joka sijaitsee Meilahden kerrostaloalueella Kuusitien ja Mäntytien lounaiskulmauksessa, Kuusipuiston vieressä. Tontilla nykyisin sijaitseva Englantilainen koulu on muuttamassa uusiin tiloihin Etelä-Haagaan ja koulutoiminta Mäntytien tontilla päättyy. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen ja uudisrakennusten rakentamisen tontilla nykyisin sijaitsevan 1950-luvun koulurakennuksen tilalle.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

VESIHUOLTO

Aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Juha Palviainen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

JÄTEHUOLTO

Kirkkonummen ja pääkaupunkiseudun uudet jätehuoltomääräykset ovat astuneet voimaan 1.11.2022. Mäntytie 14 suunnitelmissa, pyydämme suunnittelijoita ystävällisesti tutustumaan uusiin jätehuoltomääräyksiin. Toimiva jätehuolto vahvistaa hyvää kiertotaloutta ja on asukkaiden arjessa tärkeä asumisviihtyvyyteen liittyvä asia. Uusissa jätehuoltomääräyksissä jätehuollon turvallisuus niin kuljettajien kuin asukkaidenkin näkökulmasta on myös nostettu aikaisempaa tarkemmin esiin. Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiin voi tutustua tarkemmin HSY:n verkkosivuilla [Jätehuoltomääräykset - HSY](#). Tarvittaessa lisätietoja jätehuoltomääräyksistä ja opastusta jätehuollon suunnittelussa voi kysyä HSY:n asiantuntijoilta.

Jätehuoltomääräyksiensä ohella, pyydämme Mäntytien suunnitelmissa huomioimaan seuraavat jätehuollon käytännön järjestämiseen liittyvät seikat:

Jätehuollolle tulee varata kiinteistöltä tarpeeksi tilaa niin jätteiden lajittelun kuin itse keräyksen näkökulmasta. Jätteiden kuormaus on suunniteltava siten, ettei liikenne pysähdy tyhjennystyön ajaksi. Arkikokemuksemme mukaan ajoreitin katkaiseminen hankaloittaa tyhjennystyön sujuvuutta ja lisää kuljettajien työn henkistä kuormittavuutta. Suositeltavaa on, että suunnitelmissa jäteautolle olisi varattu rauhallinen pysäköintipaikka tyhjennystyön ajaksi. Meilahden alueella jätteiden kuormaus on sallittua 5–22 välisenä aikana. Tämä on hyvä huomioida, ettei jätteiden nouto esimerkiksi aamuisin haittaa asukkaita esimerkiksi tyhjennystyön äänien muodossa.

Lisätietoja antaa palvelupäällikkö Kati Siekkinen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tommi Fred
toimitusjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi

Verkon strateginen suunnittelu / Risto Seppänen

14.9.2023

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Kymp/HEL 2022-013404

MEILAHTI, MÄNTYTIE 14 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12840)

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen selostukseen.

Osoitteessa Mäntytie 14 sijaitsee Helen Sähköverkon omistama jakeluverkon muuntamo, joka on ajanmuutoksissa jäänyt osoitteessa olevan koulurakennuksen sisään. Muuntamon kautta on rakennettu myös lähellä sijaitsevan maanalaisen sähköaseman varapoistumisreitti, jonka kautta kulkee useita sähköverkon jakelukaapeleita ja sähköaseman vedensyöttö.

Helen Sähköverkon muuntamolle ja varapoistumisreitille tulee osoittaa uudet sijainnit, mikäli ne eivät voi jäädä paikoilleen nykyisine toimintoineen itse kaavan tai kaavan toteuttamisen takia. Jos varapoistumisreitien kautta kulkevat jakeluverkon kaapelit eivät voi kaavan toteuttamisen takia jäädä sijainnilleen, on niille osoitettava korvaava reitti. Edellä mainituista muutoksista syntyvät kustannukset on korvattava Helen Sähköverkolle yhteisten sopimusten, säädösten ja lakien mukaisesti. Mikäli uudelle muuntamolle ja poistumistiereitille osoitetaan kaavassa paikka, joka vaatii sopimista sijainnin, ylläpidon tms. takia, on sopimukset tehtävä ennen kaavan toteuttamista. Sopimuksista ei saa aiheutua Helen Sähköverkolle sellaisia uusia kustannuksia, joita Helen Sähköverkko ei voi hyväksyä.

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa Helen Sähköverkko on ollut mukana suunnittelemassa edellä mainittujen muutostarpeiden vaatimia verkkomuutosvaihtoehtoja. Kun tehtävät muutokset toteutetaan jonkin Helen Sähköverkon esittämän vaihtoehdon mukaisesti, voidaan varmistaa sähkön turvallinen ja luotettava jakelu.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Aki Hämäläinen

Verkon strateginen suunnittelu / Risto Seppänen
suunnittelupäällikkö

14.9.2023

JAKELU

Hinkkanen Mika	Kp
Hämäläinen Aki	Kp
Seppänen Risto	Kp
Helsingin Kaupungin kirjaamo	

Electronic signature

Signed by

AKI HÄMÄLÄINEN

(Identity verified with Finnish eID)



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

09/21/2023 11:23:23

Signature method

Finnish eID



Riskienhallinnan palvelut

6.9.2023

Pelastuslaitoksen lausunto asemakaavan muutoksesta

Pelastuslaitos puoltaa uudisrakennusten osalta asuntojen varateiksi omaehtoista pelastautumista. Rakennusjärjestyksen mukaan pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen, jotta pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

Pelastuslaitos lausuu kohteesta tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Kerttu Kouki

palotarkastaja



20.03.2023

Helsingin kaupunki
Kirjaamo
helsinki.kirjaamo@hel.fi

HEL 2022-013404 T 10 03 03
Hankenumero 0740_86
OAS 1640-00/23

HELEN SÄHKÖVERKKO OY:N KANNANOTTO, Mäntytie 14, asemakaavan muutos

Helen Sähköverkko on tutustunut nähtävillä olleeseen materiaaliin liittyen Mäntytie 14, asemakaavan muutos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa kannanottonaan seuraavaa.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee olemassa oleva Helen Sähköverkon muuntamo ja kaava-alueen läpi kulkee useita sähköverkon kaapeleita. Mäntytie 14:ssa on ollut 1950-luvulta lähtien muuntamo, joka on kalliotunnelin kautta yhteydessä Meilahden jakeluasemaan osoitteessa Paciuksenkatu 17. Tämän kalliotunnelin kautta kulkee useita sähkönjakelukaapeleita, joilla hoidetaan Meilahden ja Töölön alueen sähkönjakelua. Kalliotunnelin kautta tulee myös vesijohto sähköasemalle ja se toimii luolatilan yhtenä poistumisreitteinä. Mäntytie 14:ssa oleva rakennus on ilmakuviin perusteella 1970-luvulla laajentunut muuntamorakennuksen päälle.

Edellä mainitut toiminnot tulee olla käytössä kaavan salliman rakentamisen aikana tai toiminnot tulee siirtää väliaikaisesti tai pysyvästi turvalliselle alueelle, mikäli Mäntytie 14 muutokset eivät mahdollista niiden paikallaanpysyttämistä rakentamisen aikana. Mahdollisista verkon siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista täytyy sopia Helen Sähköverkon kanssa ennen hankkeeseen ryhtymistä. Tyypillisesti tilapäiset verkonsiirtokustannukset kuuluvat aiheuttajalle ja pysyvissä siirroissa otetaan huomioon ikävähennykset Helen Sähköverkon ja kaupungin välisen yhteistoimintasopimuksen periaatteiden mukaisesti. Kaavan valmistelun yhteydessä Helen Sähköverkko on ilmoittanut hankkeeseen ryhtyvälle, että tulevaan rakennukseen tarvitaan muuntamo ja se on suunnitelmissa mukana.

Lisätietoja antavat Mika Hinkkanen, elinkaariapäällikkö, p. 050 559 1684 tai Risto Seppänen, yleissuunnitteluasiantuntija, p. 050 559 2978.

Aki Hämäläinen
Suunnittelupäällikkö

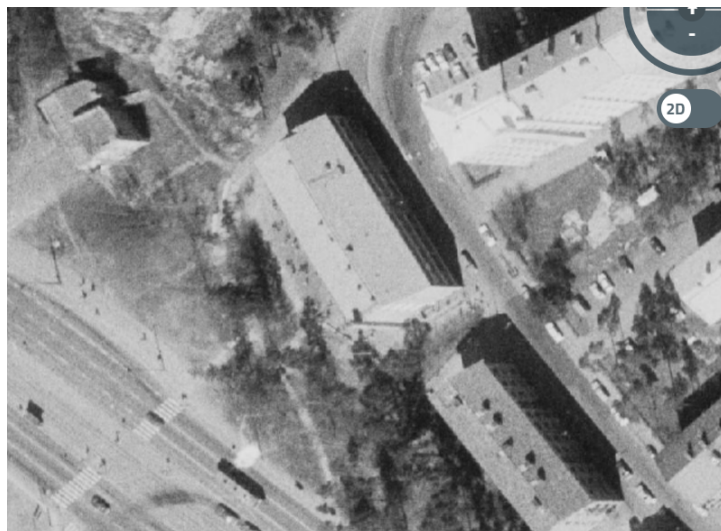
20.03.2023

Liitteet

Ilmakuva vuodelta 1972 (kartta.hel.fi)
Ilmakuva vuodelta 1976 (kartta.hel.fi)
Sähköverkon sijaintikarttaote



Ilmakuva vuodelta 1972



Ilmakuva vuodelta 1976

20.03.2023



Sähköverkon sijaintikarttaote



Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kannanotto
27.02.2023
105/00.02.022.0220/2023

HEL 2022-013404
Hankenumero 0740_86
Oas 1640-00/23

Mäntytie 14, asemakaavan muutos, HSY:n kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan mm. seuraavaa:

”Osoitteeseen Mäntykatu 14 on suunnitteilla asuinrakentamista. Tontilla toimiva Englantilainen koulu on muuttamassa uusiin tiloihin Etelä-Haagaan ja tontilla sijaitseva koulurakennus on jäämässä tyhjilleen. Huonokuntoinen rakennus on tarkoitus purkaa ja tontin käyttötarkoitus muuttaa asumiseen.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan asiasta seuraavaa:

HSY:llä ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Juha Palviainen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Jukka Saarijärvi
yksikön päällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Liitteet

Jakelu

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi