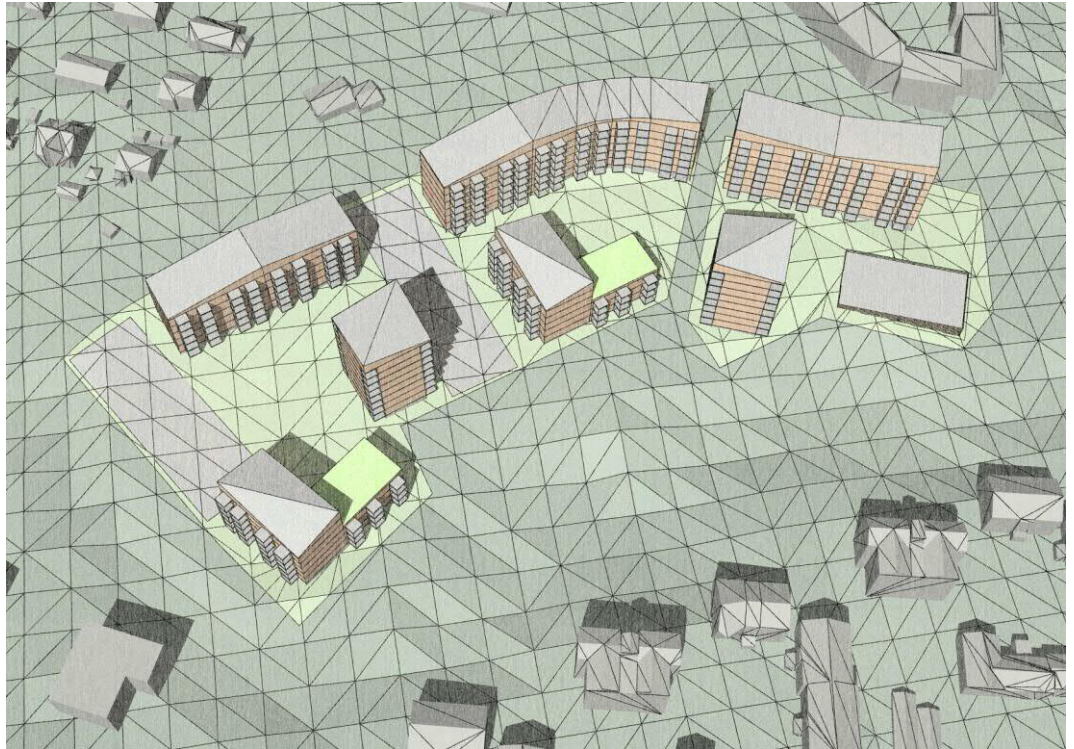


AARTEENETSIJÄNTIE 2-4

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

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 11.1.2022
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: 18.1.2022
Asemakaavoituspalvelu: korjattu 18.1.2022
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualueen 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, tonttiasiamies

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	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne.....	10
Palvelut	12
Esteettömyys.....	12
Luonnonympäristö ja maisema	12
Ekologinen kestävyys.....	13
Yhdyskuntatekninen huolto	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	15
Ympäristöhäiriöt	16
Pelastusturvallisuus.....	17
Vaikutukset.....	17
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	20
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	21

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Asemapiirros, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus, 18.8.2021
- Massamallikuvat, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus, 18.8.2021
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liikennemeluselvitys, Sitowise Oy, 29.4.2021
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 7162)
- Pihasuunnitelma, alustava hulevesien hallintasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, wsp, 29.10.2021
- Asemakaavan toteuttamisen hiilitaselaskelmat, 9.11.2021 (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä, HAVA)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

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

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) 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 vastavien 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 Aartenetsijäntielle on mahdollista rakentaa pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset kävely- ja pyörätiet ja varata tila korttelin vieras- ja asiointipysäköinnille sekä varustaa linja-autopysäkit odotustiloilla. Jalankulkuyhteyksien liittyminen puistoon tarkistetaan ja uusia järjestelyjä tuetaan täydentävin istutuksin korttelin rajalla.

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

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutuksiin sekä purkujätteen käsittelyyn. Tämän lisäksi muistutuksessa käytiin läpi perusteita sille, että *”purkavan uudisrakentamisen sijaan Aartenetsijäntie 2-4 rakennukset tulisi peruskorjata, varustaa hissein ja mahdollisesti korottaa puurakenteisin kerroksin.”*

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Kaupunginmuseon lausunnossa esitetyissä huomautuksissa kaavaratkaisua on käyty läpi kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Kaupunginmuseo toteaa seuraavaa:

”Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo viittasi Mellunmäen ja Vesalan suunnitteluperiaatteiden luonnokseen, jossa esiin nostettujen alueiden ominaisuuksien ja vahvuuksien kuten hengittävän kaupunkirakenteen, nähtävissä olevan kerrostuneen kaupunkirakenteen rakentamisen eri aikakausineen ja mittakaavoineen ja turvallisen sekä viihtyisä kävelyn ja pyöräilyn ympäristön sekä hyvät yhteydet ympäröiville virkistysalueille kaupunginmuseo näki lähtökohtaisesti tukevan monelta osin kulttuuriympäristön vaalimista ja olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistä”

”että suunnittelualueen 1980-luvun rakennuskannan inhimillinen mittakaava ja rakennuksia reunustava, vuosikymmenien kuluessa kasvaneen kasvillisuuden luoma vehreä ympäristö tulisivat asemakaavan muutoksen mahdollistamana olennaisesti muuttumaan selvästi rakennetummaksi ja tiiviimmäksi. Tämä pelkästään purkamiseen ja mittavaan uudisrakentamiseen perustava muutos ei ollut kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tavoitteena.”

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala toteaa lausunnossaan seuraavaa:

”Kasko pitää tärkeänä ja välttämättömänä, että kaupunki uudistuksen tavoitteiden mukaisesti alueen asuntomuotojakaumaa kehitetään monipuolisemmaksi ja lisätään muuta kuin kaupungin vuokra-asuntoja.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää lausuntonaan, että kaava-alueen jatkosuunnittelussa tulee selvittää jätevesiviemärielle tarkoituksenmukaisin reitti.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

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 kaupunki uudistus

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 vaihteittain 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 m².
Purettavien rakennusten kerrosala 11 300 k-m².
Kaavaratkaisun kerrosala on 18 900 k-m².
Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 7 500 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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 sivukäytävätaaloa, 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 Aartenetsijäntien 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. Aartenetsijäntien yleisilme on kuitenkin melko vehreä, sillä useimmiten tietä reunustaa viherkaistale, jolla kasvaa myös puus-toa. Korkeimmat asuinkerrostalot ovat viisikerroksisia.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan nykytilanetta tehokkaampaa asuntorakentamista.

Korttelialueen pohjoisreunalle sijoittuvat V-VII kerroksiset lamelli-kerrostalojen rakennusmassat rajaavat Aartenetsijäntien 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 taloyhtiötä osakkaina. Kunnossapidosta vastaavat tontin haltijat. Kortteliin on esitetty pysäköintinormin mukaiset autopaiikat. Vieraspaiikat on sijoitettu osin Aartenetsijäntien varteen, osin tonteille.

Rakennukset on sijoitettu 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 pide-
tyimpiä puistoja. Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä teki
2005-2006 kattavan ja kunnianhimoisen puistosuunnitelman puis-
ton täydelliseksi uusimiseksi, ja suunnitelmat toteutettiin kokonai-
suudessaan. Puiston kasvillisuuden suunnittelun lähtökohtana oli
kaupunginpuutarhuri Bengt Schalinin henki, johon kuuluu erityi-
sesti 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 ol-
leet innokkaasti mukana puiston suunnittelussa. Aarrepuisto pal-
velee myös lähialueen päiväkotaja ja kouluja monimuotoisena
ympäristökasvatuksen ja opetuksen retkikohteena.

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

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

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

Pyöräliikenne

Aarreenetsijäntien pohjoisreunalla on nykyisellään yhdistetty jal-
kakäytävä ja pyörätie. Pyöräliikenteen tavoiteverkossa tavoitteena
on yksisuuntaiset pyörätiet kadun molemmilla reunoilla.

Länsimäentien itäreunalla on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie.
Tavoiteverkossa kadun molemmilla reunoilla on pyörätiet. Pyörä-
tiet 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-lento-
asema (nykyisin linja 562).

Aarreenetsijäntiellä on liityntälinjan 95 pysäkit (Itäkeskus-Kontula).

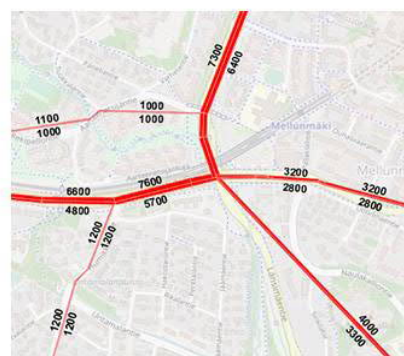
Autoliikenne

Aartenetsijäntie 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.

Aartenetsijäntien liikennemäärä on nykyisin noin 2 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Länsimäentien liikennemäärä on noin 11 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne-ennusteessa Länsimäentien liikennemäärän on arvioitu lisääntyvän noin 14 000 ajoneuvoon vuorokaudessa.



Autoliikenne vuonna 2019



Ennuste vuodelle 2050

Kaavaratkaisu

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

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

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

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei ole palveluita. Lähietäisyydellä korttelista sijaitsee metroasema, kaksi päivittäistavarakauppaa, ravintoloita, alakoulu ja päiväkotiki 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 tontilla on yli 3 metriä paksu siltti-hiekkakerros, jonka päällä on ohut 1–3 metrin paksuinen täytekeros.

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. 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 erityisiä luonnonarvoja tai luonnonmuistomerkkejä, vaikka tontin itäosan komeat männyt ja kuuset ovatkin kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Alueelta on hyvät yhteydet ympäröivään viher- ja virkistyspalveluverkostoon. Lähin leikkipuisto on Leikkipuisto Mellunmäki 1 200 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 todennäköisesti myös puiston puolelta useita puita. Myös maanalaisen johtokujan linjauksen muuttaminen aiheuttaa puiden poistoa tontilla.

Kaava-alueelle suunnitellut pihat ovat maanvaraisia. Maavaraiset pihat mahdollistavat kuitenkin uuden kasvillisuuden istuttamisen poistuvien puiden tilalle. Kaavassa on määrätty säästettäväksi tontilla muutamia komeita puita, joista suurin osa kasvaa tontin länsiosassa. Lisäksi määrätään, että rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilytettävä. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkerroksen tavoiteluku, ja viitesuunnittelun perusteella on todettu, että Helsingin asuinalueille määrätty tavoiteluku 0,9 on mahdollista täyttää. Pihan viitesuunnittelun ratkaisuilla on tähdätty monimuotoisuuden säilyttämiseen ja hulevesien hallinnan parantamiseen kaava-alueella.

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

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien (metro, jokeribussit) varrella jo rakennetussa ympäristössä. Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön on suunnitteilla uusia raiteliikenteen 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 vihreä 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 potentiaalisen päästöjen välttämiseen purkavaan uudisrakentamiseen verrattuna. (*Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälki-vaikutukset, 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 vähähiilisyden 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 viivytysohjelmien, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus tulee olla 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Määräyksen toteutuskelpoisuus on tutkittu viitesuunnittelussa. Lisäksi alle neljä kerrosta korkeiden rakennusten katot tulee rakentaa viher- tai oleskelukattoina.

Rakennukset ja pihojen tasaukset on kaavan viitesuunnittelussa suunniteltu siten, että alueelle syntyy riittävät tulvareitit. Hulevesiä viivytetään sekä viherkatoilla että viivytysohjelmien rakennus-

ten väleissä. Viivytysohjeissa ja mahdollisissa viivytysohjeissa on suunniteltu ylivuoto. Viivytysohjeiden lisäksi kasvipeitteiset viivytysohjeet suodattavat hulevesiä pienentäen niiden kiintoaine- ja epäpuhtauspitoisuuksia, mikä pienentää vesistöihin päätyvää kuormitusta. Lämpöeristäviä päällysteitä ja vettä haihduttavaa kasvillisuutta käytetään mahdollisimman paljon. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertehokkuuden tavoiteluku.

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 jakelun 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 viemäriksi on osoitettu sijainniksi johtokujan Aarteenetsijäntie 4:n tontille ja Kätköpolulle. Viemäriin 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 länneä 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 länneä 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 sa-laoituksen korkeusasemaa.

Osa alueen nykyisistä rakennuksista on perustettu maan tai kal-lion varaan. Osa rakennuksista on perustettu teräsbetonisilla lyön-tipaaluilla kantavan pohjamaan varaan.

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

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

Kaavaratkaisu

Rakennusalueiden sijainti noudattelee pääosin nykyisten raken-nusten sijaintia. Lähtökohdat maaperäolosuhteiden, rakennetta-vuuden 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 kau-pungin meluselvityksen 2017 mukaan arvioituna alueella nykyis-ten rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille kohdistuu nykytilan-teessa suurimmillaan noin 60...64 dB keskiäänitaso. Nykyinen massoittelu suojaa hyvin alueen sisäosia katuliikennemelulta. Länsimäentien liikennemäärä on Helsingin rajalla vuonna 2019 ollut noin 11 300 ajoneuvoa/vrk. Aarteenetsijäntien liikennemää-räksi on arvioitu noin 2 000 ajoneuvoa/vrk. Liikennemäärät vas-taavat suuruusluokaltaan meluselvityksessä käytettyjä arvoja.

Kaavaratkaisu:

Alueen melutilannetta tulevaisuudessa arvioidessa on otettu huo-mioon käytettävissä olevien tietojen mukaan Länsimäentielle en-nustettu vähäinen liikenteen kasvu sekä mahdollinen Vantaalta tulevan raitiotieliikenteen aiheuttama ilmaääni. Kohteesta on laa-

dittu 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 asuin-korttelin nykytilanteeseen verrattuna melko avoimeksi Länsimäentien liikenteen suuntaan, voidaan melulaskennan mukaan korttelin 47308 länsireunasta osoittaa leikki- ja oleskelualue, jossa alitehtaan melutason ohjeavot ulkona. Muiden korttelien osalta piha-alueet 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 hyväksyttävä 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, 29.4.2021
- Pihasuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma ja alustava hulevesien hallintasuunnitelma, wsp, 29.10.2021

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Kadut	0,4 milj. euroa
<u>Johtosiirrot</u>	<u>0,2 milj. euroa</u>
YHT	0,6 milj. euroa

Kadut pitävät sisällään liikennealueisiin kohdistuvien muutosten kustannukset.

Johtosiirrot pitää sisällään korttelialueen läpi kulkevan vesihuolto-linjan 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.

Aartenetsijäntien 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. Myös hulevesien hallinta tontilla paranee kaavaratkaisun myötä.

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

Puuston poistuminen tontin ja puiston rajalta avaa tontin pihapiiriä kohti puistoa. Puuston väheneminen avaa myös näkymiä puustosta kohti tonttia. Tästä seuraa pieniä täydennysistutustarpeita puuston 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.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos mahdollistaa pyöräilyn tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset jalankulusta erotellut pyöräliikennejärjestelyt Aarreenetsijäntiellä. Jalankulun olosuhteet Aarrepuistossa paranevat, kun pyöräliikenne voidaan ohjata käyttämään uusia pyöräteitä. Linja-autopysäkkien toimivuus paranee Aarreenetsijäntiellä, kun myös eteläreunan pysäkillä rakennetaan odotustila. Autoliikenne on mahdollista valo-ohjata Aarreenetsijäntien 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 käyttökänsä 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 pidettäviä 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 kaupunkiudistuksen 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 kehittämiseksi 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 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja.

Asemakaavan nro 8600 (hyväksytty 2.11.1984) mukaan kortteli-alueet 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:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunginkanslia / Esikaupunkialueiden aluerakentamisprojekti
- Helsingin kaupungin vuokra-asunnot (HEKA)
- kaupunginmuseo, kulttuuri ja vapaa-ajan toimiala

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 sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutiset -lehdessä.

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

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
 - Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
-

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 vesihuolto-
linjat tulee huomioida alueen suunnittelussa. Kannanotossa esite-
tyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudet ve-
sihuoltolinjat on suunniteltu osana kaavaratkaisua.

Kaupunginmuseon kannanotossa todettiin, että ”suunnittelualu-
eelle ja sen lähiympäristölle on ominaista 1980- ja 1990-luvun
asuinkerrostalorakentaminen, jossa puoliavoimeen kortteliraken-
teeseen sijoitettujen rakennusten mittakaava ja korkeus on säily-
tetty maltillisena. Myös suunnittelualueen tonttien liittyminen veh-
reään suunnittelualueen identiteettiä luova tekijä. Näiden alueen
ominaisuuksien ja vahvuuksien säilyttäminen onnistuu parhaiten
olemassa olevaa rakennuskantaa säilyttäen ja korjaten, mitä
myös kestävä kehityksen näkökulmasta tulee edelleen selvittää.
Myös tonttien maltillinen täydennysrakentaminen lienee mahdol-
lista olemassa olevia asuinrakennuksia säilyttäen. Edellä mainit-
tuun viitaten kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että Mellunmäen ja
Vesalan suunnitteluperiaatteissa esiin nostettuja alueiden ominai-
suuksia ja vahvuuksia otetaan huomioon näitä alueita kehitettä-
essä. 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 korttelira-
kenne. Uudisrakennusten sijoittuminen suurin piirtein samoille si-
joille, kun purettavat rakennukset, mahdollistaa jossain määrin
olevan puuston säilyttämistä tonteilla. Uudisrakentamisen Aarre-
puiston puoleisten rakennusalojen jäsentelyllä on pyritty turvaa-
maan asuinkorttelin nykyisen kaltainen avautuminen Aarrepuis-
toon, sekä kerroksellinen mittakaava. Alueen ominaispiirteitä pyri-
tään vaalimaan yleiskaavan tehokkuuden puitteissa. Nykyistä te-
hokkaampi rakentaminen muuttaa kuitenkin myös asuinalueen
luonnetta.

HSL:n kannanotossa todettiin, että HSL:n näkökulmasta täyden-
nysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle Mellun-
mäen metroaseman läheisyyteen on kannatettavaa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty tarkemmin vuorovaikutusraportissa.

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 olemassa-olevissa rakennuksissa on pesintäyhdyskuntia, väliaikaisia pesäpaikkoja on hyvä tarjota myös esimerkiksi parakkien yhteydessä tai työmaa-aidoissa. Pesinnät huomioitava myös purkuajankohdassa.”

Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.9.–12.10.2021

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutuksiin sekä purkujätteen käsittelyyn. Tämän lisäksi muistutuksessa käytiin läpi perusteita sille, että *”purkavan uudisrakentamisen sijaan Aarteenetsijäntie 2-4 rakennukset tulisi peruskorjata, varustaa hissein ja mahdollisesti korottaa puurakenteisin kerroksin.”*

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Kaupunginmuseon lausunnossa esitetyissä huomautuksissa kaavaratkaisua on käyty läpi kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Kaupunginmuseo toteaa seuraavaa:

”Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo viittasi Mellunmäen ja Vesalan suunnitteluperiaatteiden luonnokseen, jossa esiin nostettujen alueiden ominaisuuksien ja vahvuuksien kuten hengittävän kaupunkirakenteen, nähtävissä olevan kerrostuneen kaupunkirakenteen rakentamisen eri aikakausineen ja mittakaavoineen ja turvallisen sekä viihtyisä kävelyn ja pyöräilyn ympäristön sekä hyvät yhteydet ympäröiville virkistysalueille kaupunginmuseo näki lähtökohtaisesti tukevan monelta osin kulttuuriympäristön vaalimista ja olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistä”

”että suunnittelualueen 1980-luvun rakennuskannan inhimillinen mittakaava ja rakennuksia reunustava, vuosikymmenien kuluessa kasvaneen kasvillisuuden luoma vihreä ympäristö tulisivat asemakaavan muutoksen mahdollistamana olennaisesti muuttumaan selvästi rakennetummaksi ja tiiviimmäksi. Tämä pelkästään purkamiseen ja mittavaan uudisrakentamiseen perustava muutos ei ollut kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tavoitteena.”

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala toteaa lausunnossaan seuraavaa:

”Kasko pitää tärkeänä ja välttämättömänä, että kaupunki uudistuksen tavoitteiden mukaisesti alueen asuntomuotojakaumaa kehittää monipuolisemmaksi ja lisätään muuta kuin kaupungin vuokra-asuntoja.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää lausuntonaan, että kaava-alueen jatkosuunnittelussa tulee selvittää jätevesiviemäriille tarkoituksenmukaisin reitti.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- kaupungin museo, kulttuuri ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistuksen liitteeksi on lisätty rakentamisen hiiliaselaskemat käyttäen HAVA-työkalua (Helsingin asemakaavojen vähähiilisuuden arviointimenetelmä).

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 18.1.2022 kaupunginhallitukselle 11.1.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12717 hyväksymistä.

Lisäksi lautakunta päätti, että rakennusaikaisten töiden yhteydessä pyritään välttämään pysyviä muutoksia Aarrepuistoon, kuten puiden kaatoja. On myös huomioitava, että rakennushanke on aina velvollinen korjaamaan hankkeen aiheuttamat muutokset puistoalueella vähintään entiseen tasoon.

Asemakaavoituspalvelu teki teknisen korjauksen kaavakartan kaavamääräysten kohtaan Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeuttaminen. Kaavamääräys ”Ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä on luvanhakijan laadittava purkukartoitus” on muutettu muotoon: ”Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.”

Helsingissä 18.1.2022

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]
Maanalaiden 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-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
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-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
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 ARVIINTISUUNNITELMA

Aarteenetsijäntien ja Aarrepuiston väliin suunnitellaan uusia asuin-kerrostaloja. 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 arvon 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 Aartenetsijäntietä. Länsimäentien risteykseen varataan tila kääntymiskaistoille. Tällä järjestelyllä varaudutaan Länsimäentien ja Aartenetsijäntien risteuksen 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 alueeksi 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



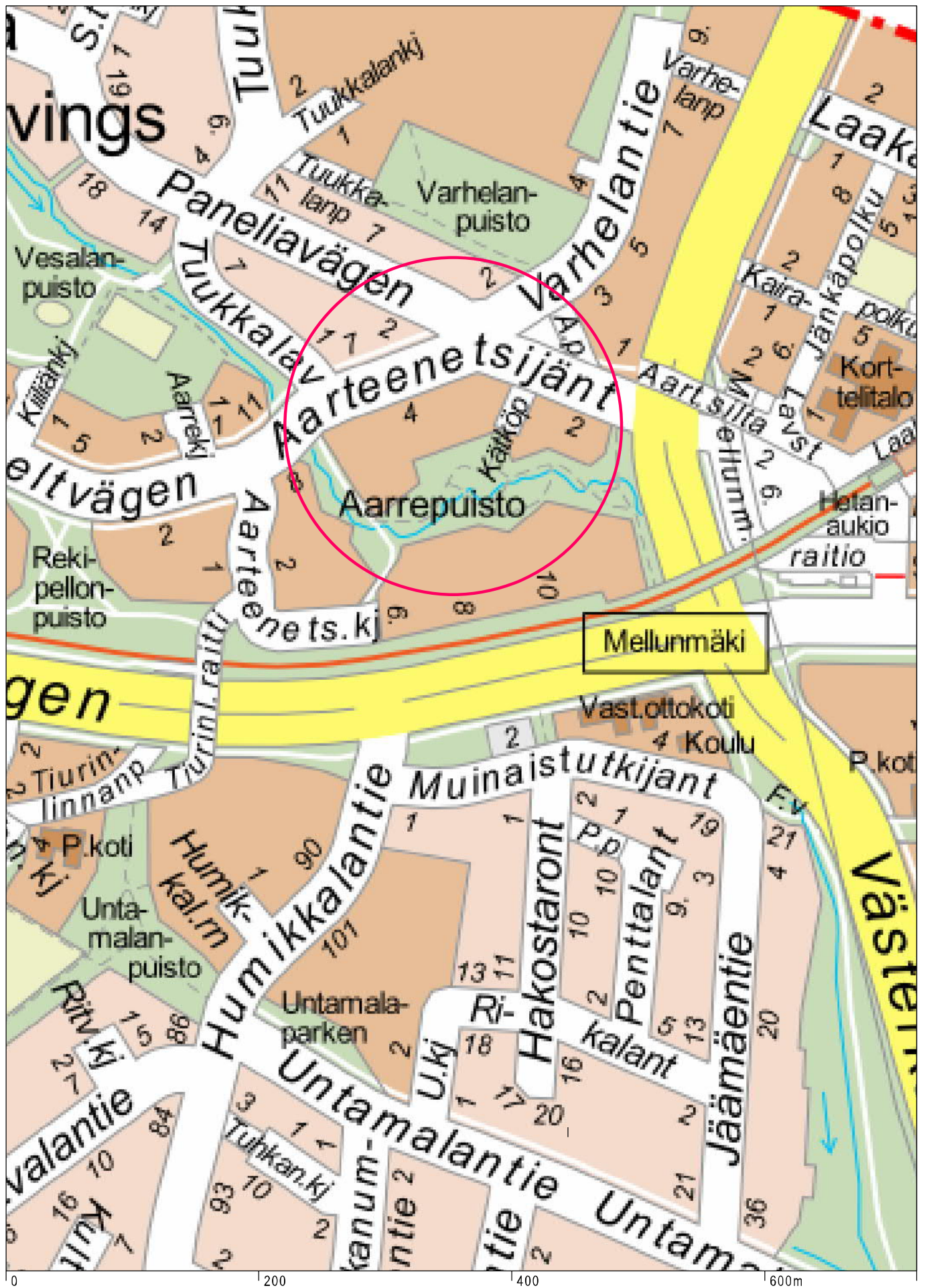
Ehdotus

- 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.



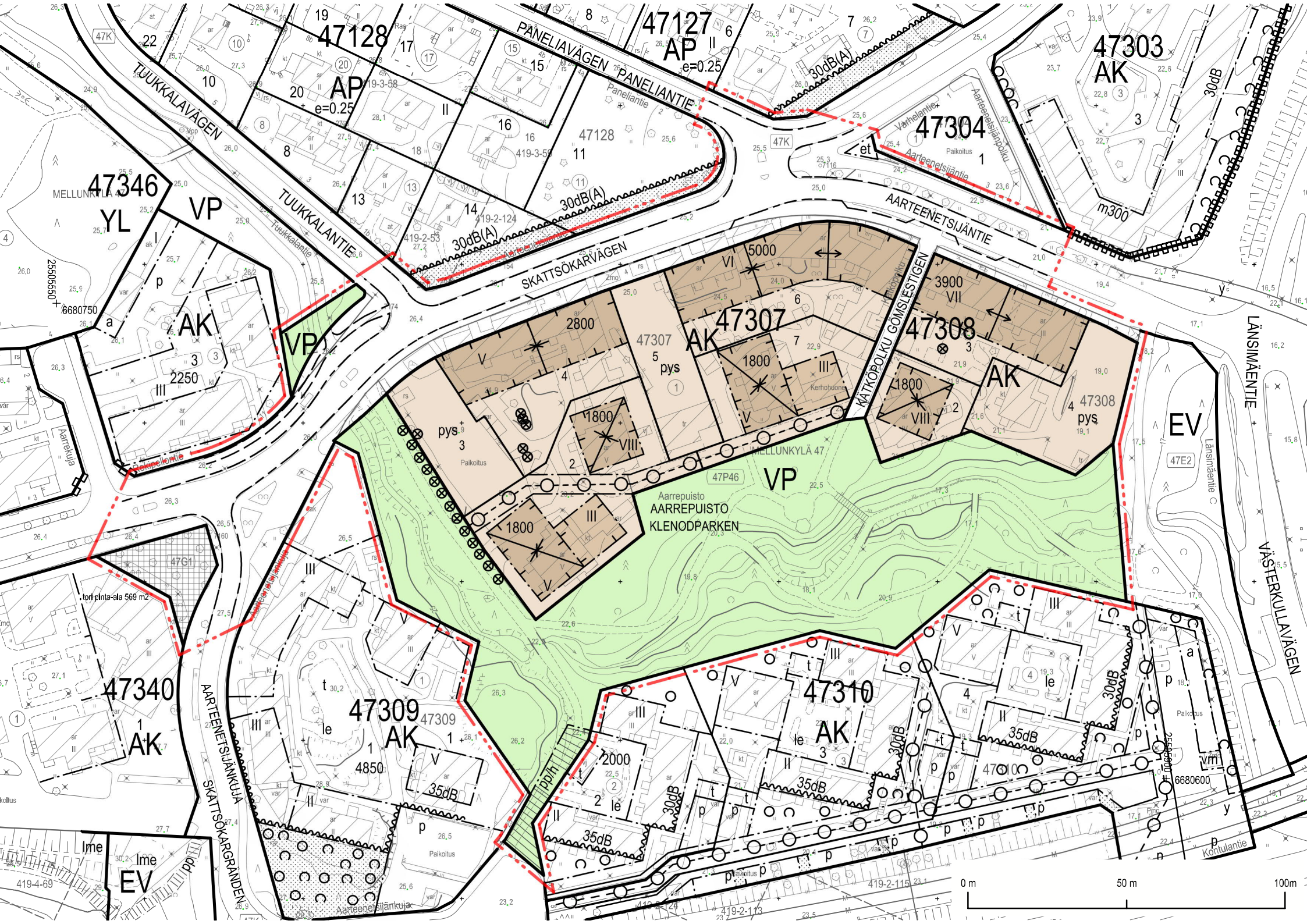
Sijaintikartta
 Mellunkylä
 Aarreenetsijäntie 2-4

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 itäinen alueyksikkö



Ilmakuva
Mellunkylä
Aarteenetsijäntie 2-4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
itäinen alueyksikkö



47128

47127 AP II

47303 AK

AP e=0.25

47128 11

47304

47346 YL

VP

TUUKKALANTIE

SKATTSÖKARVÄGEN

AARTEENETSJÄNTIE

AK

VP

47307 AK

47308 AK

EV

AARREPUISTO KLENODPARKEN

VP

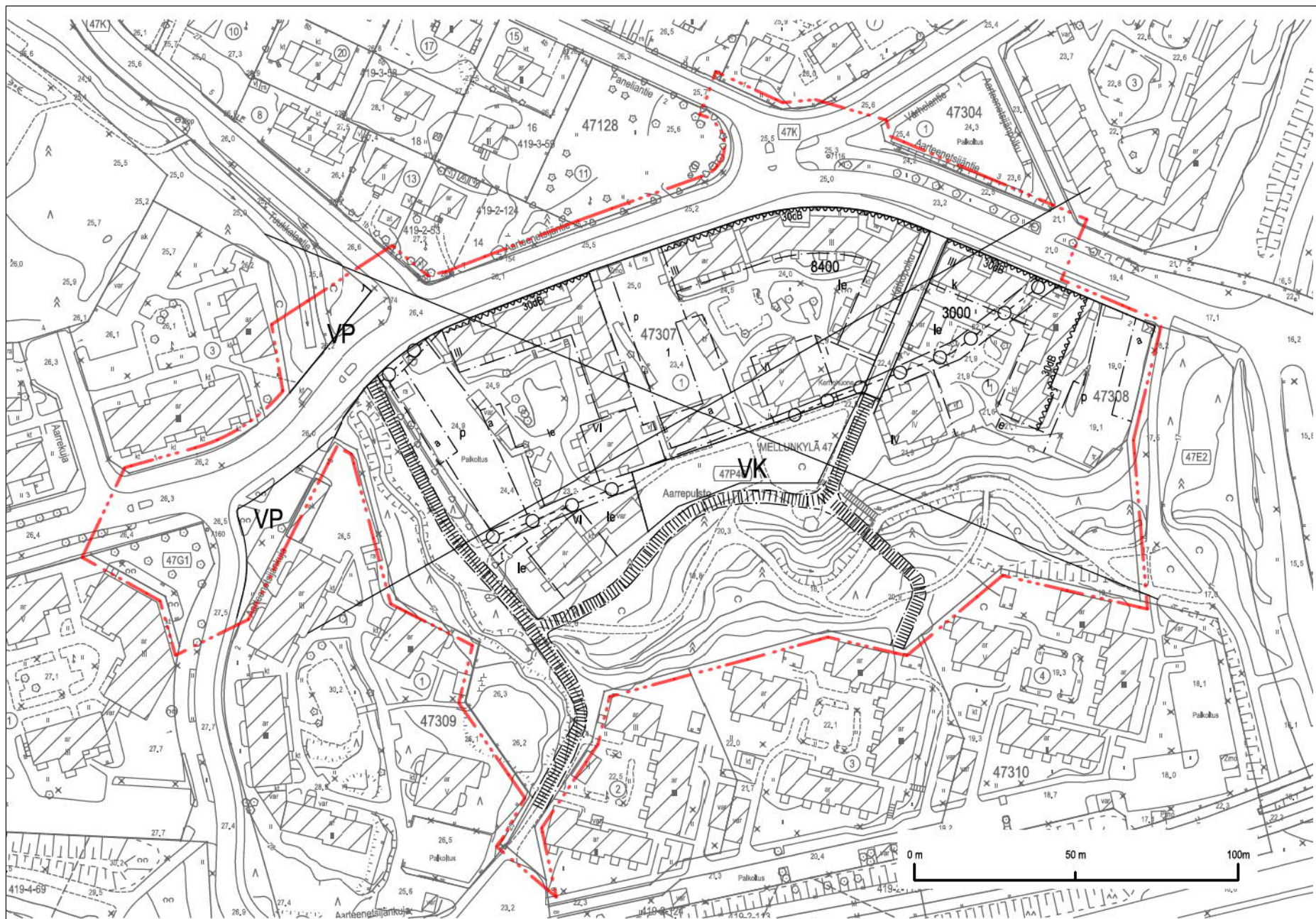
47340 AK

47309 AK

47310 AK

EV

0 m 50 m 100 m



Poistuva merkintöjen kaavakartta

Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12717 voimaantullessa kumoaa.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Sammanställning av de detalplaner som upphävs då detalplaneändringen nro 12717 träder i kraft.

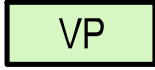
Kartan har ett annat höjdsystem än detalplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRAYKSET



AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



VP

Puisto

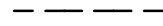
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



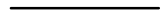
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



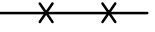
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

47307

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

AARTEENETSI

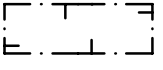
Kadun nimi.

3900

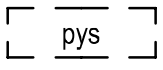
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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



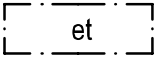
Rakennusala.
Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.



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



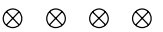
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Vesikaton tulee muodostaa jatkuva kalteva pinta nousten nuolen osoittamaan suuntaan.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.



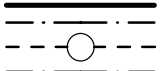
Säilytettävä puu.



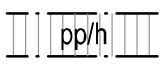
Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.



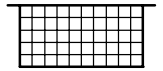
Katu.



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



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:

Aartenetsijäntien 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 jäseneltävä 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 läpäisemättömää pintaneliometriä 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.

Rakennuksen tai sen osan purkumista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

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.

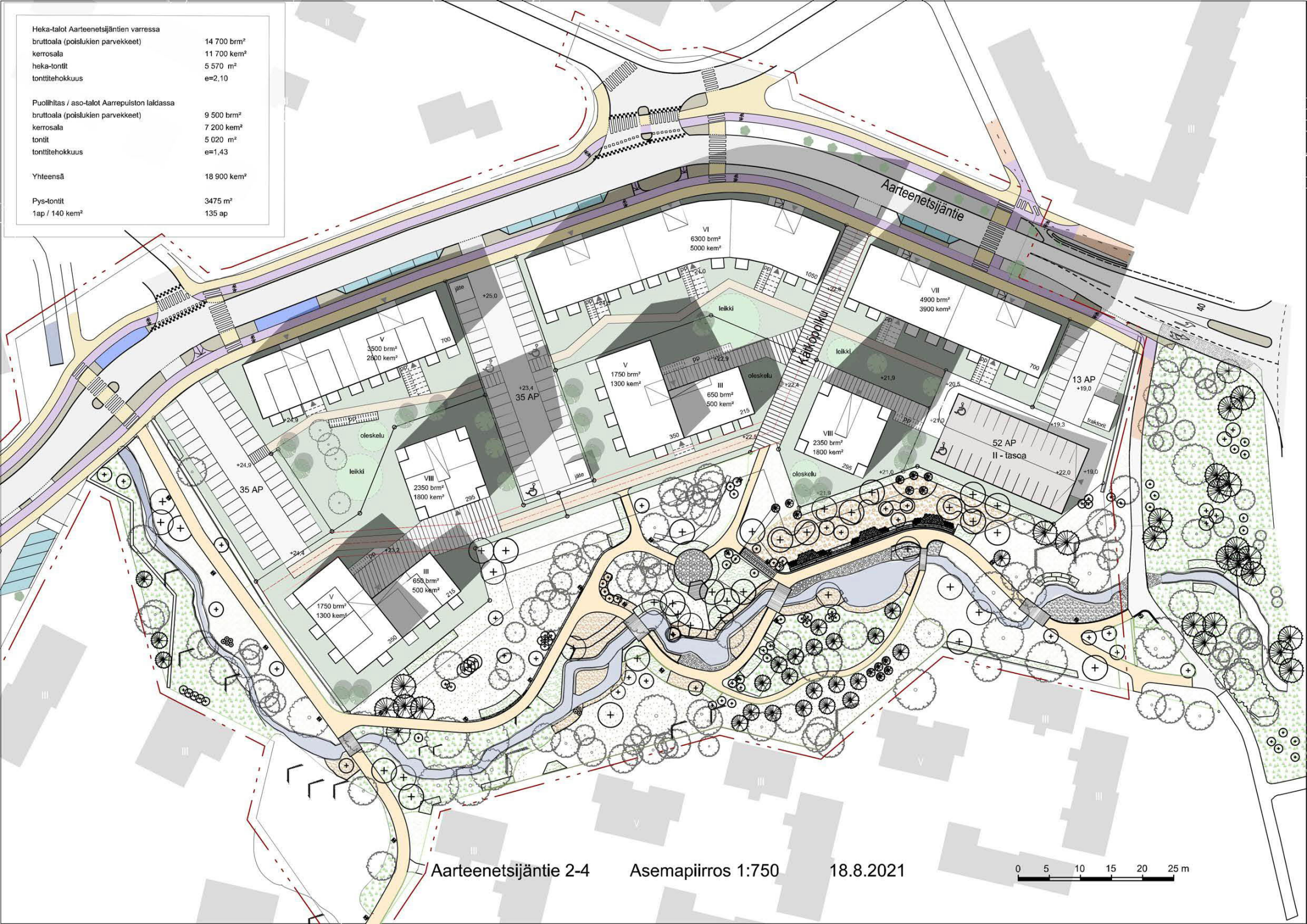
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

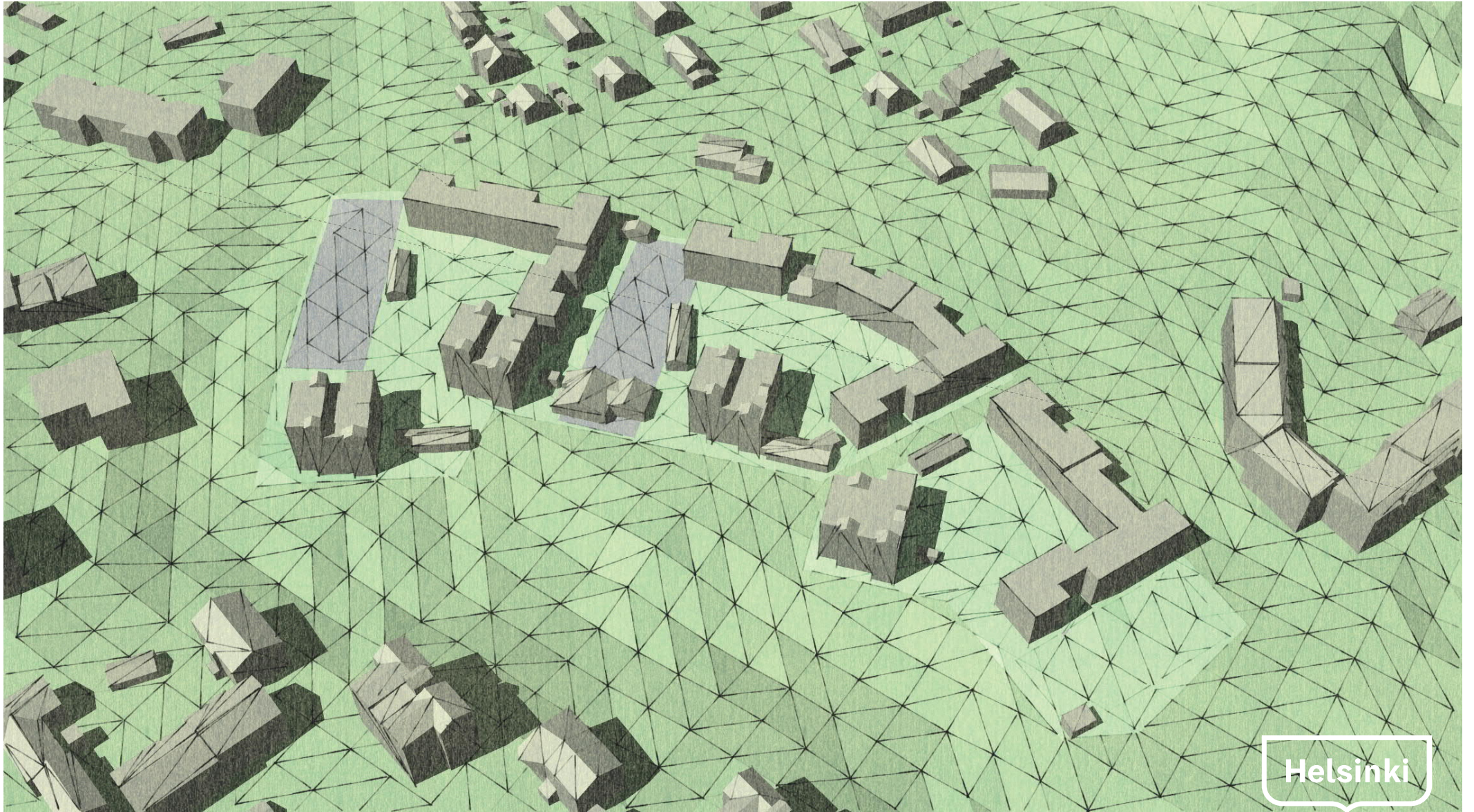
Heka-talot Aarteenetsijäntien varressa
 bruttoala (poislukien parvekkeet) 14 700 brm²
 kerrosala 11 700 kem²
 heka-tontit 5 570 m²
 tontitehokkuus e=2,10

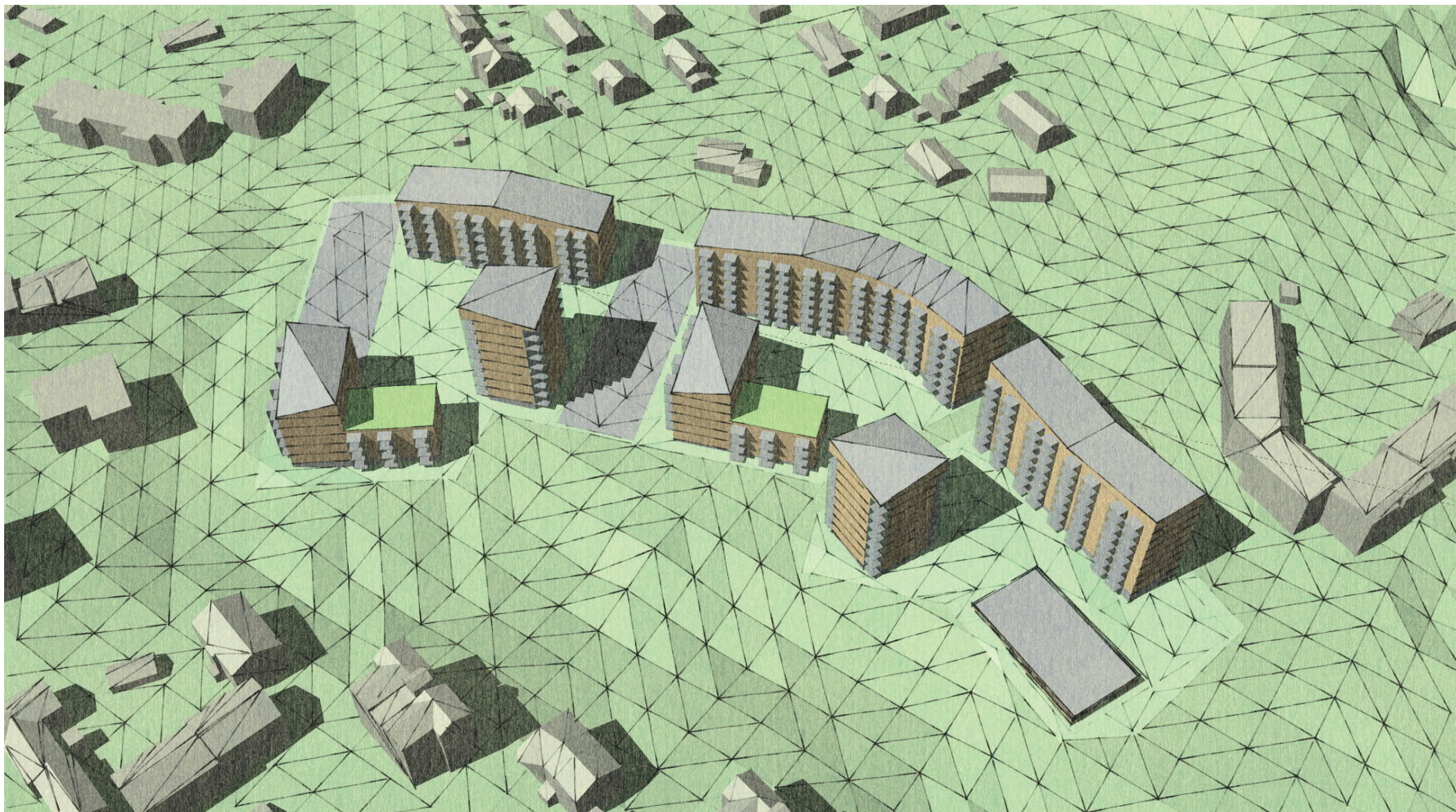
Puolihitas / aso-talot Aarrepuiston laidassa
 bruttoala (poislukien parvekkeet) 9 500 brm²
 kerrosala 7 200 kem²
 tontit 5 020 m²
 tontitehokkuus e=1,43

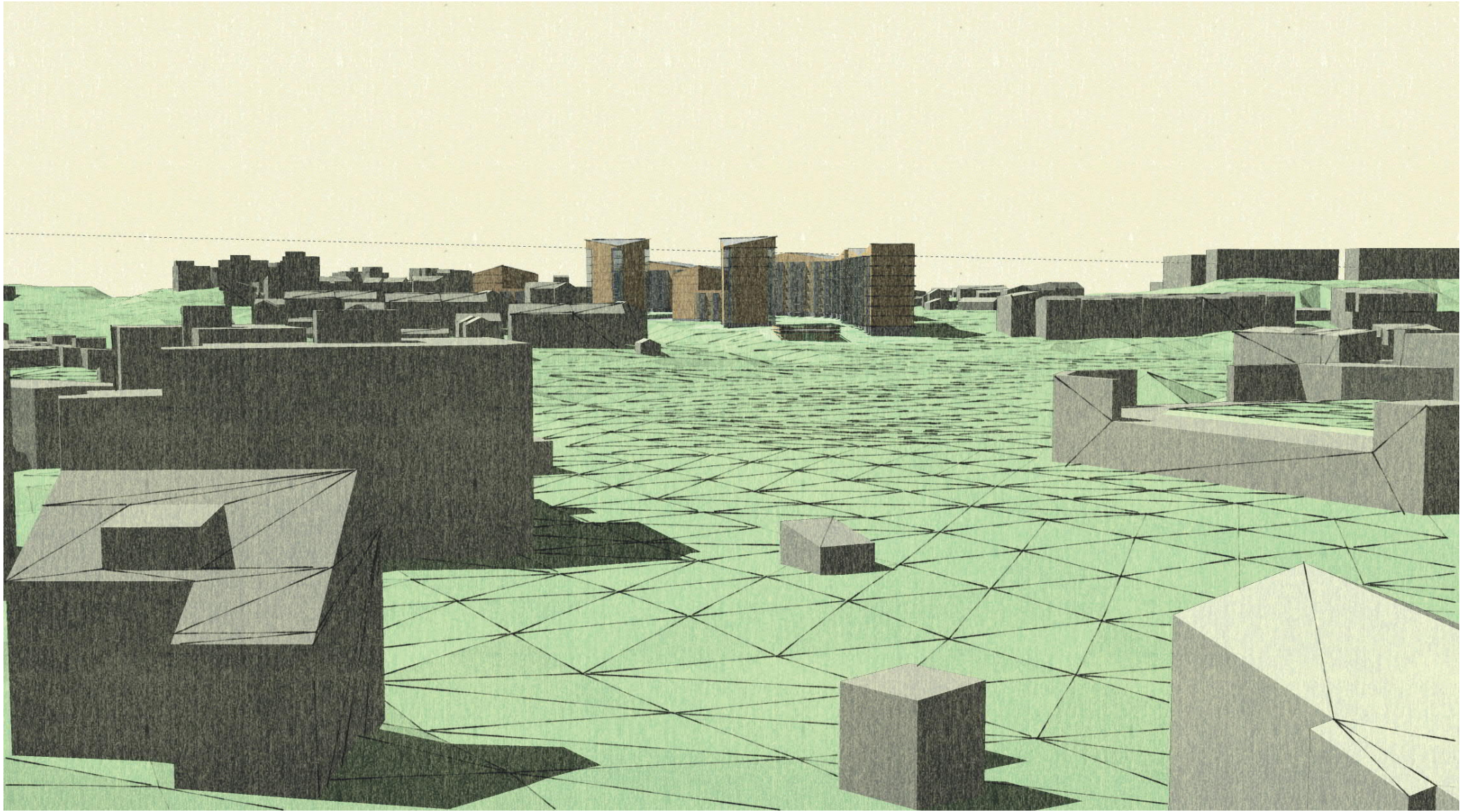
Yhteensä 18 900 kem²

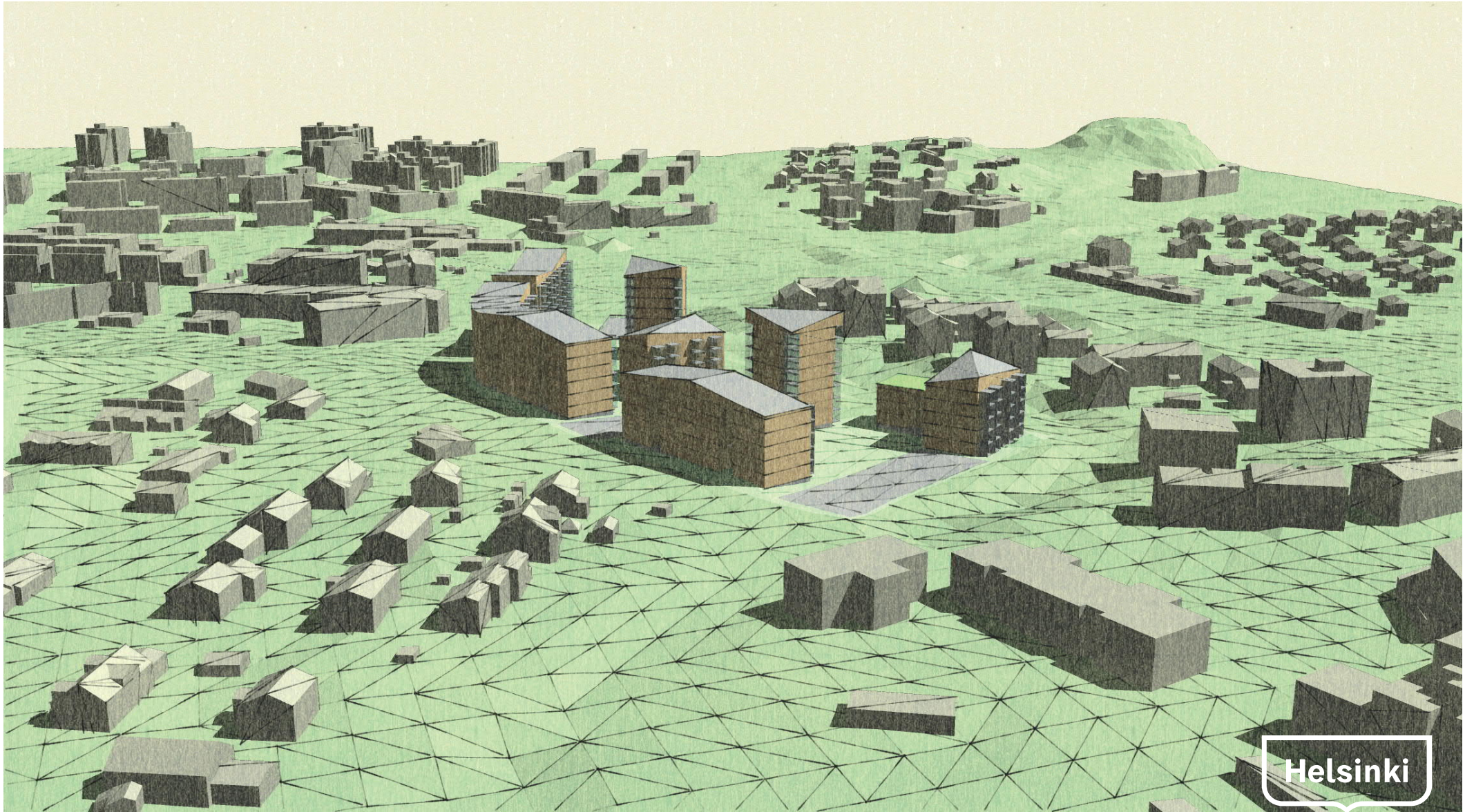
Pys-tontit 3475 m²
 1ap / 140 kem² 135 ap

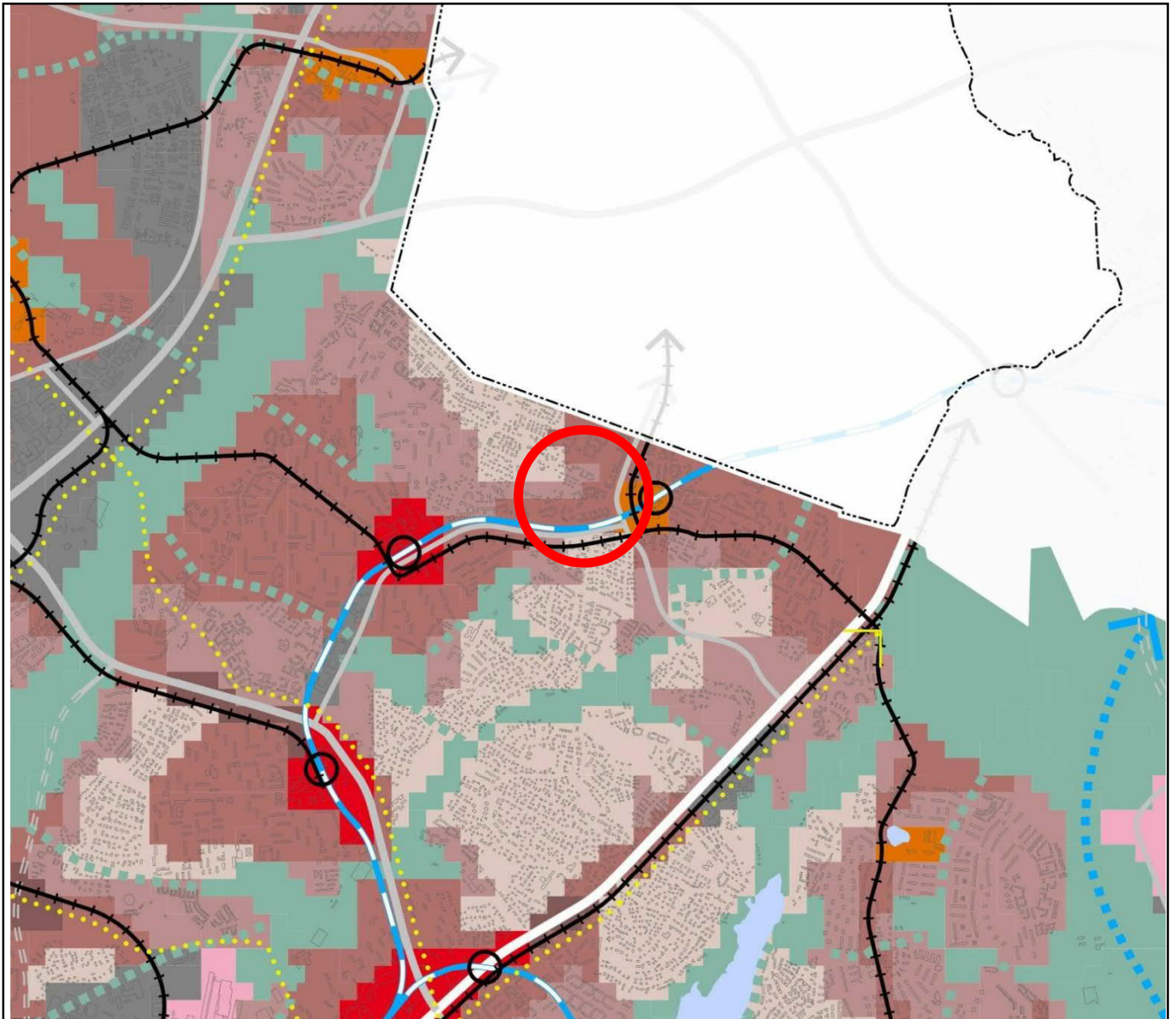























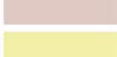

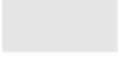







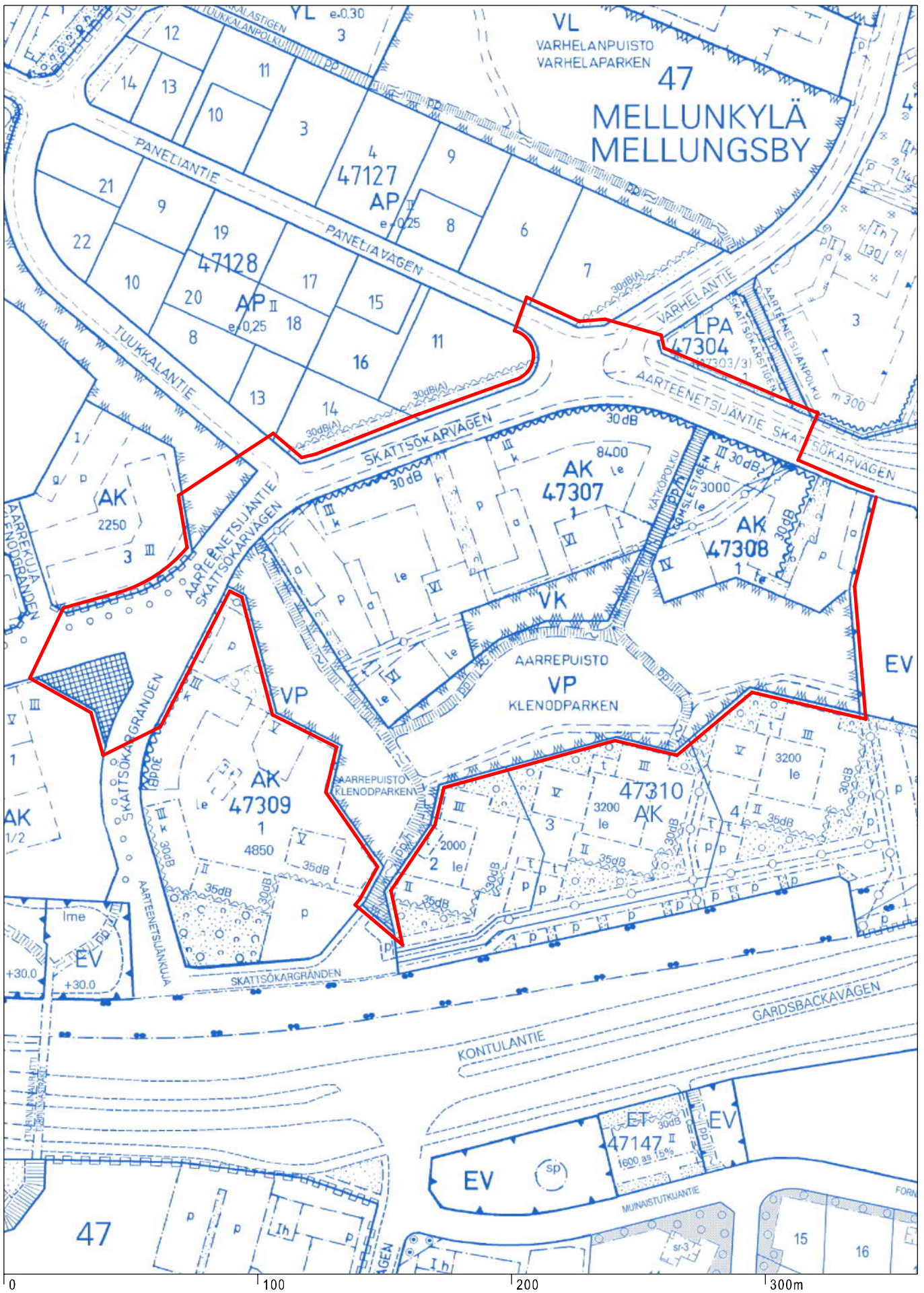








	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		



Ote ajantasa-
 asemakaavasta
 Kartta eri korkeusjärjestelmässä
 kuin asemakaavan muutos
 Mellunkylä
 Aarreenetsijantie 2-4

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Itäinen alueyksikkö

Liite 1.1

Asemakaavamuutoksen liikennemeluserivitys

Melulaskentatilanne:

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

viitesuunnitelman mukaiset
uudet rakennusmassat,

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot
Meluvyöhykkeet

Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$

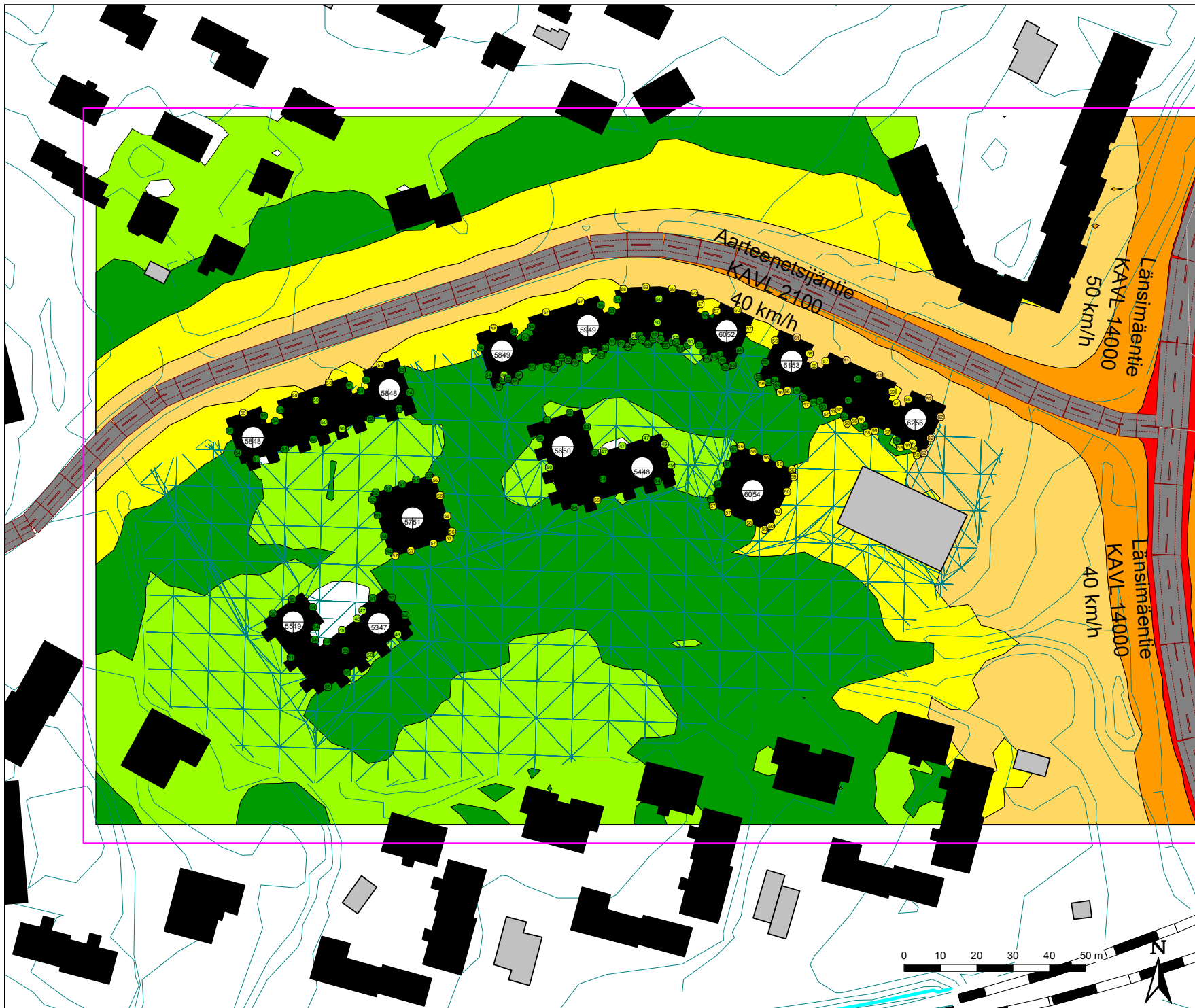
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluesteet

- meluvalli
- meluseinä
- melukaide

SITOWISE

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



Asemakaavamuutoksen liikennemeluserivitys

Melulaskentatilanne:

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

viitesuunnitelman mukaiset
uudet rakennusmassat,

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot
Meluvyöhykkeet



Yöajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 22-7}$

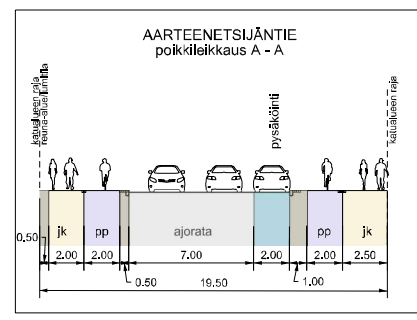
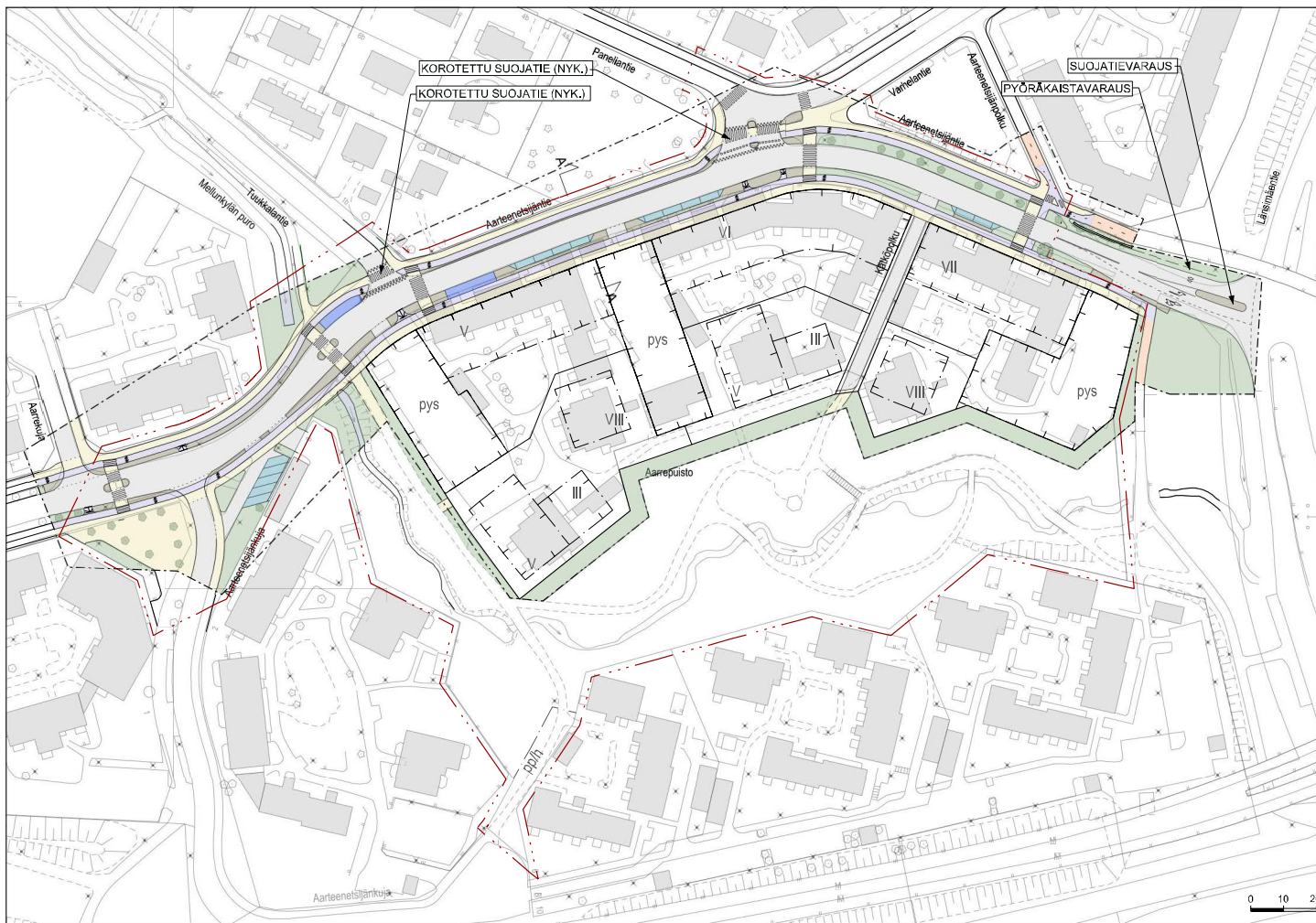
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

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
	Pyörätien tasossa
	Ajorata
	Istutuskalsta
	Koroke / erotuskajista
	Pysäkki
	Pysäköinti
	Asemakaavan 12717 mukainen uusi maankäyttö

Heelsinki Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu					
Kaupunginosa 47, Mellunkylä					
AARTENETSIJÄNTIEN LIIKENNESUUNNITELMA VALILLA LÄNSIMAENTIE AAREKUJA					
Liikennesuunnitelma					
Mittakaava 1:1000	Dijaari HEL 2020-010779	Pöytänumero 4021_4	7162	Päiväys 11.01.2022	
	Hanke 12717	Taustatiedot ETRS-GK25	Korkeusjärjestelmä N2000	Muutettu pvm	
	Asemakaava 12717	Käsitellyt I Kyk 11.01.2022	II Kyk:kirje	Hyväksyjä Reeta Putkonen	Tarkastanut Jouni Korhonen
				Laattut Jussi Jääskä	

Aartenetsijantie 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 vuosina 2005 - 2007 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 korttelien piha-alueet, niiden toimintojen tilavaraukset ja sijainnin sekä tonttien sisäiset kulkuyhteydet.

Pihasuunnitelman lähtökohdaksi on otettu ilmastoviisauden, monimuotoisuuden, luonto-työtyjen 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. Lisäksi alueelle istutetaan monipuolista kasvillisuutta, joka luo viihtyisiä oleskelutiloja ja eliöille erilaisia elinympäristöjä. 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 huoltoreitti.

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 0,92.

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

4. Hulevesien hallinnan periaatteet

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

mitoitetaan kaavamääräyksen periaatteella, jonka mukaan jokaista 100 m² vettä läpäisemättöntä pintaa kohti viivytetään 1 m³ hulevettä.

Alustavassa hulevesien hallintasuunnitelmassa käytettiin mitoitussateena 150 l/s/ha rankkasadetta, jonka kesto on 10 min. Tulvamioituksessa 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 keskisyvyys 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.

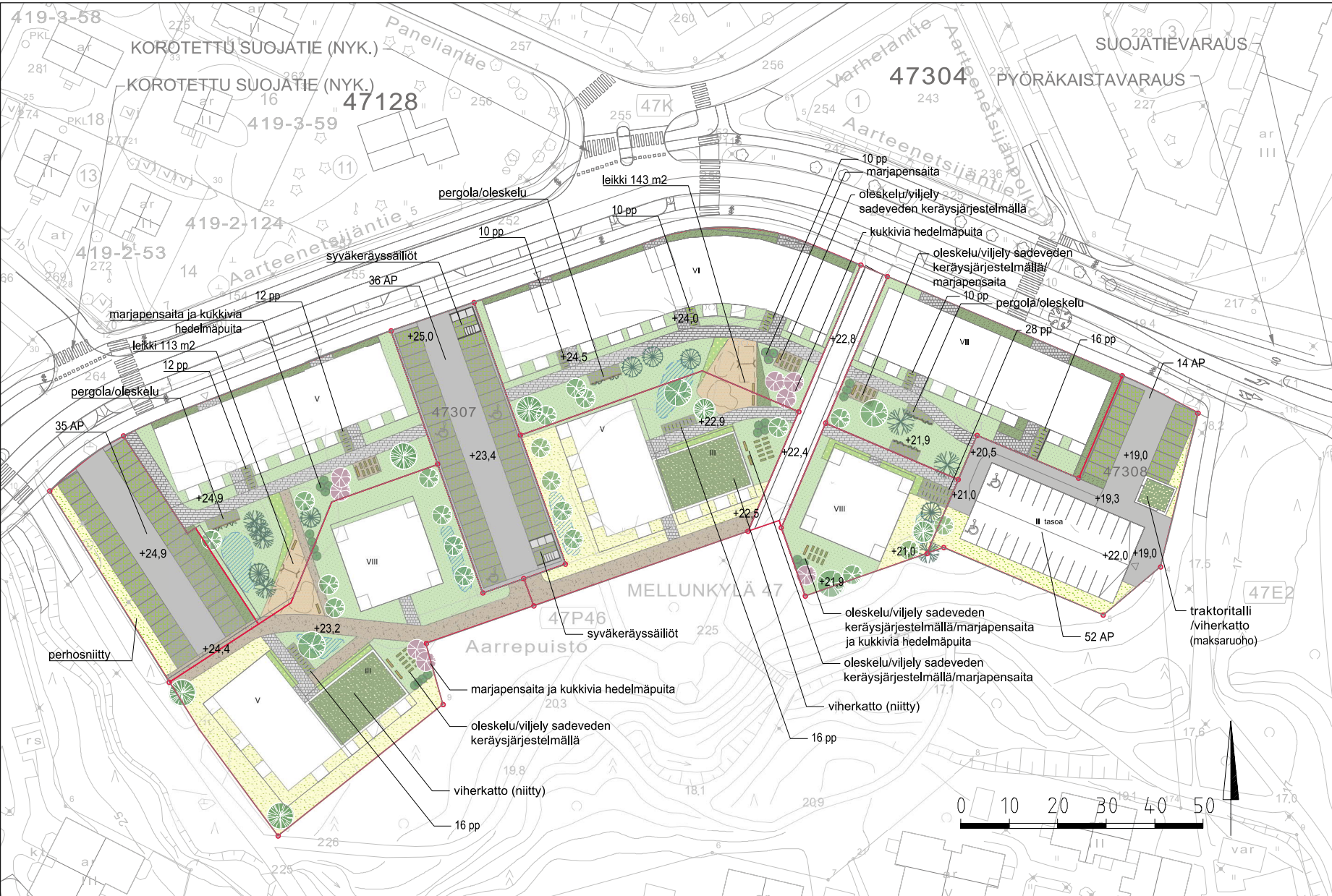
Rakentamisen aikaiset hulevedet on käsiteltävä siten, ettei niiden mukana kulkeudu kiintoainesta läheiseen Mellunkylänpuroon.

Taulukko 1. Kortteleiden hulevesien hallinnan mitoitukset ja laskentojen tulokset.

	Valumakerroin	Virtaama [l/s]	Muodostuvat hulevedet [m ³]	Läpäisemättöntä 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 pinnoitukset

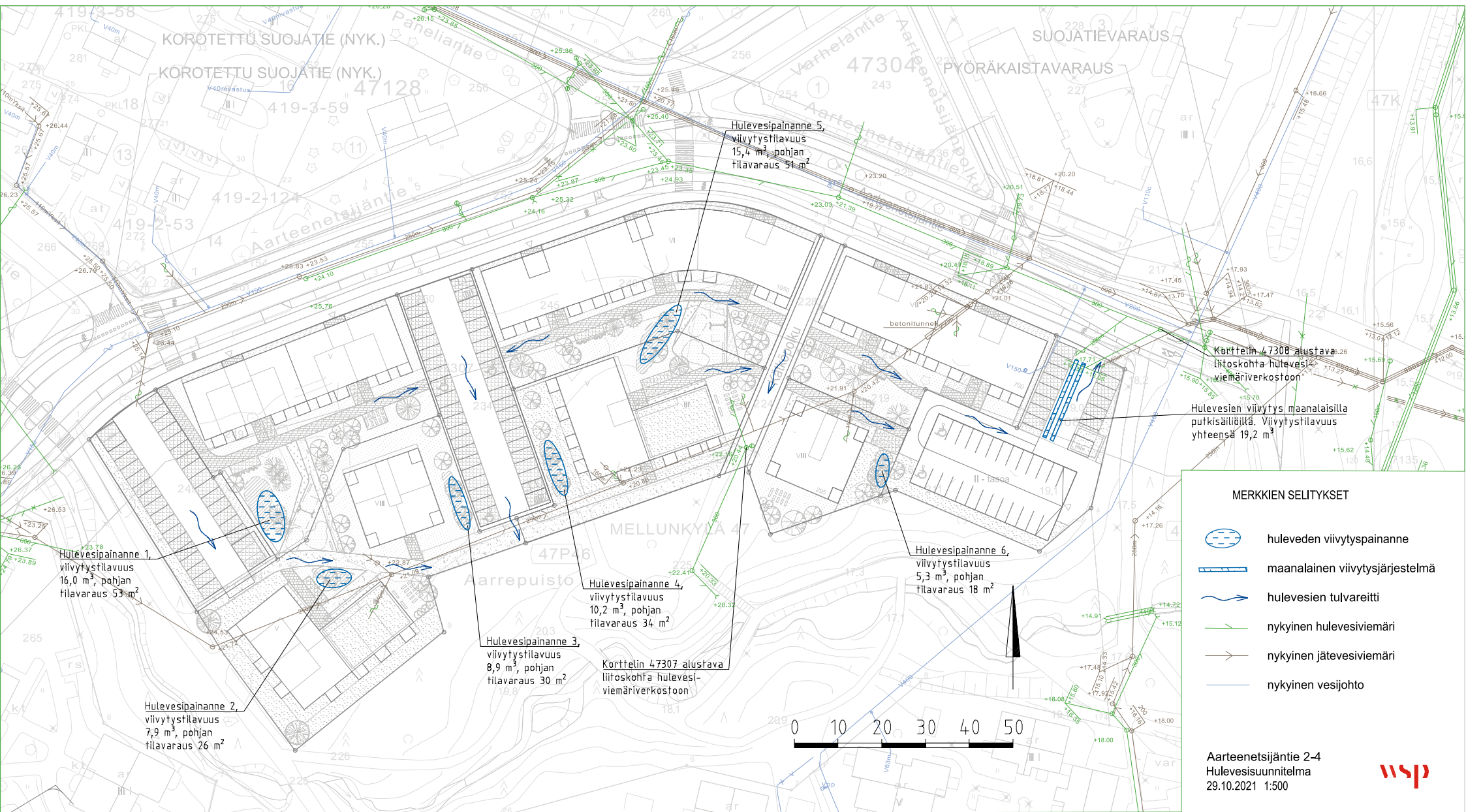
-  säilytettävä lehti- / havupuu
-  istutettava lehti- / havupuu
-  istutettava kukkiva puu
-  marjapensas
-  köynnös
-  pensas- / perennaistutus
-  nummi
-  niitty
-  asfaltti
-  kiveys
-  kivituhka
-  viherkatto
-  leikkialue / turvahake
-  nurmikiveys
-  hulevesipainanne

Kalusteet ja varusteet

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

Aarreenetsijantie 2-4
 Pihasuunnitelma
 29.10.2021 1:500





Tuloskortti

Päivämäärä
29.10.2021

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 (47308)

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,92
Tavoitetaso	0,90

Hulevesimäärä m ³	
88,8	
Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,6	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m ³	
88,8	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Jää viivyttämättä m ³
89,1	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
51 %	

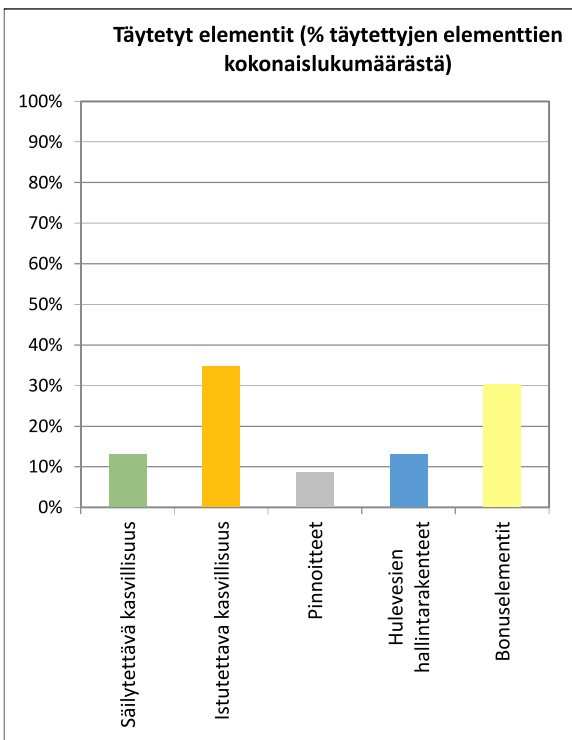
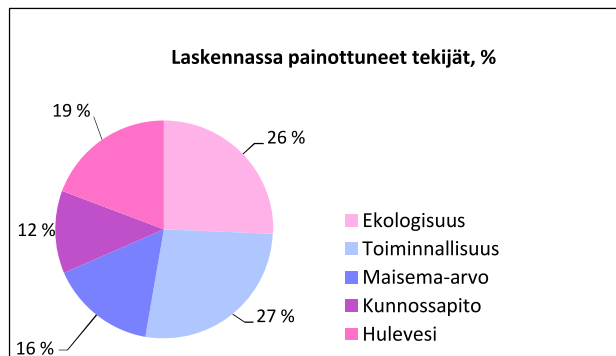
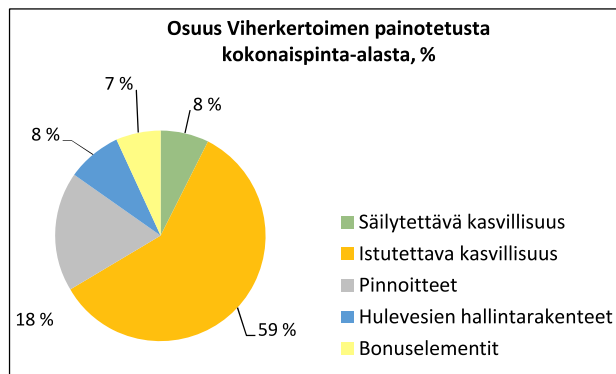
Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

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:

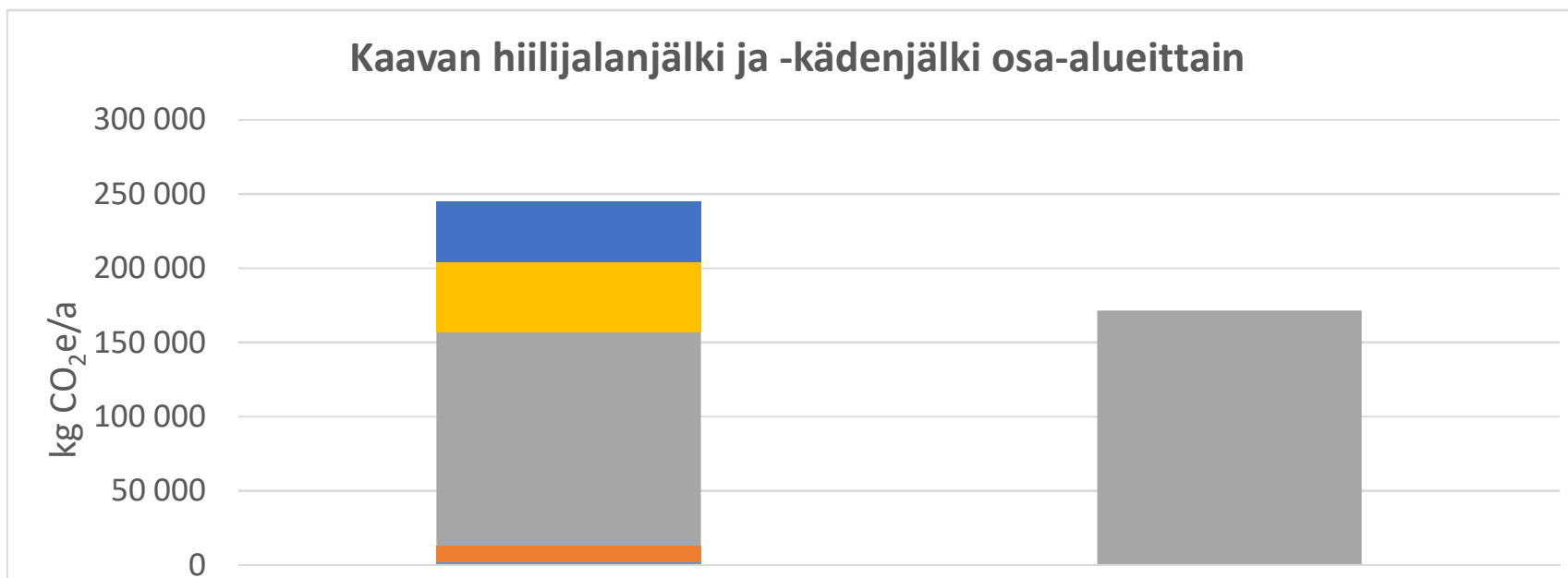
- Lähellä luonnonsuojelualuetta/ vesistöä/ luonnonkasvillisuudesta koostuvaa viherkäytävää; suositeltavaa säilyttää tontilla kasvillisuutta!

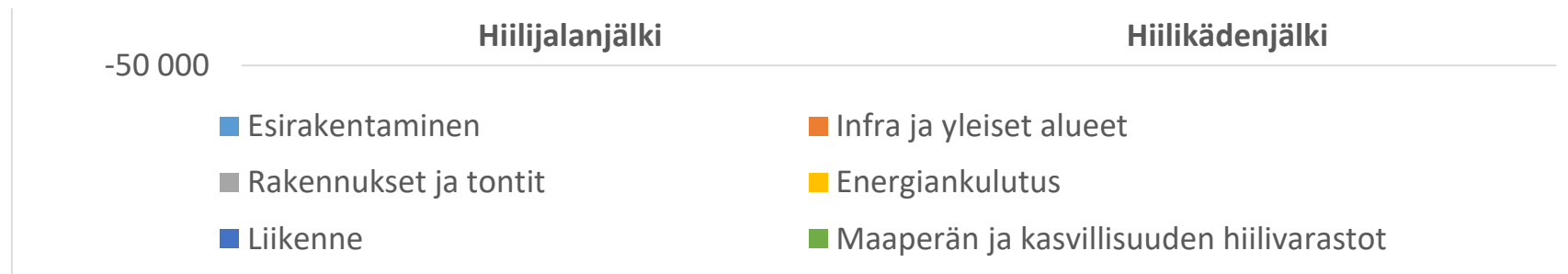


Tunnusluvut	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö	Kommentti
Yhteensä	244 655	171 612	kg CO ₂ e/a	50 v. tarkasteluajanjakso
Kerrosneliötä kohden	13	9	kg CO ₂ e/k-m ² /a	50 v. tarkasteluajanjakso
Asukasta kohden	583	409	kg CO ₂ e/asukas/a	50 v. tarkasteluajanjakso
Työpaikkaa kohden	0	0	kg CO ₂ e/työpaikka/a	50 v. tarkasteluajanjakso

Osa-alueittain	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö
Esirakentaminen	1 596	0	kg CO ₂ e/a
Infra ja yleiset alueet	11 070	0	kg CO ₂ e/a
Rakennukset ja tontit	144 538	171 612	kg CO ₂ e/a
Energiankulutus	46 741		kg CO ₂ e/a
Liikenne	40 831		kg CO ₂ e/a
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	-122		kg CO ₂ e/a

Kaavan hiilijalanjälki ja -kädenjälki osa-alueittain





Helsingin asemakaavojen vähähiilisyiden arviointimenetelmän (HAVA) keskeisimmät rajaukset ja laskennan oletukset

Työkalulla voidaan tarkastella Helsingin asemakaavojen elinkaaren hiilijalanjälki- ja kädenjälki (positiiviset ilmastovaikutukset) vaikutuksia. HAVA-laskelmat tehdään 50 vuoden tarkasteluajanjaksolle sisältäen alueen rakentamisen, käytön ja purkamisen vaikutuksia. Kaikkien kaavahankkeiden oletetaan valmistuvan vuonna 2025.

Menetelmä arvioi asioita, jotka ovat merkityksellisiä kokonaisuuden kannalta ja joihin on mahdollista vaikuttaa asemakaavoituksen yhteydessä.

Laskuri on tarkoitettu tyypillisille asemakaavahankkeille: laajuus n. 1-5 tonttia tai korttelia, pääkäyttötarkoituksena asuin- ja/tai toimistorakentaminen.

Isompia kaavoja tarkasteltaessa mm. esirakentamisen ja liikenteen vaikutukset tulee arvioida erikseen. Muiden osa-alueiden kohdalla isompien hankkeiden tarkastelussa kannattaa käyttää tapauskohtaista harkintaa: menetelmä ei esimerkiksi mahdollista alueellisen matalalämpöverkon tarkastelemista.

Esirakentaminen

Osiassa arvioidaan olemassa olevien rakennusten purkamisen päästöt. Muiden esirakentamisen päästöjen arviointi vaatii erillisen asiantuntijaselvityksen. Purkamisen ominaispäästöarvot perustuvat co2data.fi -palvelun tietoihin.

Infra ja yleiset alueet

Osiassa arvioidaan katujen, jalankulun ja pyöräilyn alueiden, katu-toriaukioiden, virkistysalueiden sekä erikoisrakenteiden (silta, rata tms.) rakentamisen ja ylläpidon hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä. Muun infran osuus (1 % päästöistä) lisätään kokonaisuuteen. Ominaispäästöarvot perustuvat julkaistuun kirjallisuuteen, erityisesti kaavoituksen ekolaskurin KEKOn taustamateriaaliin.

Rakennukset ja tontit

Osiassa arvioidaan kaikki arviointialueen tontit ml. olemassa olevat rakennukset ja uudisrakentaminen. Rakentamisen päästövaikutukset

perustuvat Ympäristöministeriön tilaamaan selvitykseen. Piharakentamisen päästöt arvioidaan kuten Infran ja yleisten alueiden rakennetut viheralueet.

Energiankulutus

Osiassa arvioidaan rakennusten ja katuvalaistuksen energiankulutuksen hiilijalanjälkeä. Energian ominaispäästöarviot perustuvat Helenin kaukolämmityksen päästöskenaarioon ja Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisemaan raporttiin (Yhteenveto toimialojen vähähiilisyiden tiekartoista).

Liikenne

Osiassa arvioidaan tarkastelualueen rakennuksista tehtävät henkilöliikenteen arkimatkat ja kotimaan vapaa-ajan matkat. VApaa-ajan matkoista huomioidaan vain Helmet-mallin rajauksen mukainen alue. Tarkastelu ei sisällä ulkomaanmatkoja. Päästöt käsittävät nk. pakoputkipäästöt, eli sähkön ja polttoaineiden tuotannon päästöjä ei huomioida. Päästöarvio ei sisällä ajoneuvojen valmistuksen päästöjä. Matkaluvut (matkaa/v) perustuvat Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -suunnitteluohjeeseen ja Liiteri-karttapalvelun yhruskuntarakenteen vyöhykejakoon. Laskennassa oletetaan, että matkoja syntyy viikossa kuusi kertaa vuorokausiarvion määrä. Matkojen keskipituuden pohjautuvatt HSL:n HELMET -liikenne-ennustejärjestelmän tietoihin. Ajoneuvojen ominaispäästöt on arvioitu käyttäen Liikenne- ja viestintäministeriön ennusteen perusteella ja HSL:n kalustokehitysennusteeseen pohjautuen.

Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot

Osiassa arvioidaan maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoa sisältäen tulevat hiilinieluvaikutukset. Viheralueluokkien hiilivaraston ja -nielun arvot perustuvat HSY:n julkaisemaan selvitykseen pääkaupunkiseudun arvoista. Tarkasteluajanjaksolla uusiin puistoihin syntyvän hiilivaraston oletetaan vastaavan arviota rakennettujen viheralueiden hiilivarastosta.