



03.11.2020

Asia/3

§ 643

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 tarkistettu asemakaavan muutossehdotus (nro 12421)

HEL 2014-004718 T 10 03 03

Hankennumero 1483_5, 1483_8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12421 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin 47201 tontteja 2 ja 3 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Asunto Oy Ounasvaarantie 2: 2 000 euroa
 - Asunto Oy Pallaksentie 1: 2 000 euroa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Anri Linden. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333

leena.holmila(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 31026323

milja.halmkrona(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12421 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12421 selostus, päivätty 27.10.2020, päivitetty Kylk:n 3.11.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 29.4.2020
- 6 Mellunpuisto korttelisuunnitelma, A-insinöörit Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy / Arkkitehtipalvelu Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 29.4.2020
- 7 Liikennesuunnitelma nro 6521/27.10.2020
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 25.5.2020, täydennetty 27.10.2020
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 9
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Asunto Oy Ounasvaarantie 2:n ja Asunto Oy Pallaksentie 1:n tontteja 47201/2 ja 47201/3, katualueita sekä Mellunmäentien eteläpuolella sijaitsevaa viheraluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa merkittävästi lisää uutta asuntokerrosalaa Mellunmäen keskustaan metroaseman viereen sekä suunnitellun pikaraitiotielinjauksen (Raide-Jokeri II) varrelle. Kaavaratkaisu on tehty, koska kaupungin tavoitteena on lisätä täydennysrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja kaavamutosta hakeneilla asunto-osakeyhtiöillä on tavoitteena kehittää omistamiensa tonttien maankäyttöä purkavan uudisrakentamisen keinoin.

Tavoitteena on suunnitella alueelle uudisrakentamista siten, että nykyiset asuinrakennukset puretaan ja korvataan uudella tehokkaammalla rakentamisella. Pääasiallinen käyttötarkoitus on edelleen asuminen. Mellunmäentiellä varaudutaan pikaraitiotieyhteyteen (Raide-Jokeri II).

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että erinomaisen joukkoliikenneyhteyksien äärelle Mellunmäen keskustaa täydentämään rakentuu elävä, viihtyisä ja monimuotoinen kaupunkikortteli.

Uutta asuntokerrosalaa 57 300 k-m², josta 1 400 k-m² on maantasokerrokseen sijoitettavaa liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaa ja 7 800 k-m² pysäköintitilaa. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on noin $e=3,1$. Asukasmäärän lisäys on n. 1 750 henkeä. Asuntojen huoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina, eli asuntoina joissa on vähintään kolme asuinhuonetta ja keittiö tai keittotila. Korkeintaan 30 % asuntojen kokonaismäärästä voi olla yksiöitä ja niiden keskipinta-ala tulee olla vähintään 28 m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6521), jonka mukaan Mellunmäentielle tehdään riittävä tilavaraus linjan 560 muuttamiseksi raitiotieksi. Mellunmäentien jalkakäytävät / pyörätiet muutetaan erotelluiksi. Korttelin pohjoisreunalle tehdään tilavaraus jalkakäytävälle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaava-alueen nykyinen avokorttelirakenne muuttuu kantakaupunkimaiseksi tiiviiksi korttelirakenteeksi. Myös korttelin asukasmäärä kasvaa merkittävästi.



Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi 15.12.2015 sen selvittämiseksi, olisiko hanke taloudellisesti toteuttamiskelpoinen jonkin verran pienemmällä rakennusoikeudella sekä uuden pysäköintiohjeen huomioimiseksi (§ 406).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee välittömästi Mellunmäen metroaseman vieressä. Alue on rakennettu ja siihen sisältyvät kahdesta tontista muodostuva korttelialue, Mellunmäentien, Pallaksentien ja Ounasvaarantien katualueita sekä Mellunmäentien eteläpuolella sijaitseva kapea viheralue. Korttelissa sijaitsee seitsemän III - IV-kerroksista 1960-luvulla valmistunutta asuinrakennusta. Korttelialue on ilmeeltään vihreä. Pallaksentien ja Ounasvaarantien varrelle sijoittuvat laajat pysäköintialueet. Ympäristön muut asuinkerrostalot ovat korkeudeltaan kolmesta kymmeneen kerroksisia, Mellunmäentien eteläpuolella sijaitsee pientaloalue. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat päivittäistavarakauppa, alakoulu ja päiväkotit.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1968 sekä vähäiseltä osin asemakaava vuodelta 1986. Kaavojen mukaan kaava-alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä katu- ja puistoaluetta. Korttelialueen enimmäiskerroslukku on III ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11 400 k-m², mikä on pääosin käytetty.

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet. Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman (04/2020, alv 0) arvonnalisäveroa seuraavasti:

- 1. vaiheen liikennesuunnitelman toteuttamisesta arviolta noin 0,8 milj. euroa
- Lisäksi kaukolämpöverkon lisärakentamisesta aiheutuu kustannuksia n. 0,1 milj. euroa. Kustannukset kohdistuvat verkon haltijalle.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliitti-



sissa neuvotteluissa. Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta:

- Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui Raide-Jokeri 2 pikaraitiotiehen varautumiseen ja siihen liittyviin liittymäjärjestelmiin sekä liityntäpysäköintiin.
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseon kannanotto kohdistui suunniteltuun täydennysrakentamisen tapaan suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja olemassa olevan rakennuskannan dokumentoimiseen ennen purkutöitä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- kaavaratkaisussa on huomioitu tilavaraus pikaraitiotielle soveltuvalla risteysratkaisulla. Mellunmäentien ja Pallaksentien risteys on mahdollista rakentaa myös liikennevaloilla ohjattuna.
- kaavaratkaisussa edellytetään korttelin rakennushistoriallista dokumentointia ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä.



Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat

- alueen yleiseen kehitykseen ja Mellunmäen keskukseen
- rakentamisen tapaan ja laatuun
- kaavaratkaisun vaikutuksiin ympäristöön ja naapurustoon
- liiketiloihin
- purkamiseen
- liikenteeseen ja pysäköintiin
- maaperään
- tulevaan asukasrakenteeseen
- kaavaprosessiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman tekstisisältöihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

- kaavaratkaisussa rakentamista on porrastettu siten, että korkeimmat rakennukset sijoittuvat pääosin korttelin eteläreunalle Mellunmäentien puolelle ja matalammat korttelin pohjoisreunalle Ounasvaarantien puolelle
- viitesuunnitelmasta on laadittu varjostustutkielma
- kaavaratkaisussa on annettu rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä ja edellytetään Helsingin viherkertoimen käyttöä
- kaavaratkaisussa edellytetään liiketilojen sijoittamista katutasoon Pallaksentiellä ja Mellunmäentiellä
- osana hanketta tutkitaan kiertotalousratkaisuja ja edellytetään purkukartoituksen laatimista
- kaavaratkaisussa edellytetään perheasuntojen toteuttamista ja yksistöiden enimmäismäärää on rajoitettu sekä on annettu määräys koskien yksistöiden keskipinta-alaa
- kaavaselostukseen on korjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman virheellinen ilmaus korttelin tonttien omistajista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.



Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 25.5.–23.6.2020

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat

- täydennysrakentamisen määrään ja korkeuteen
- lähiympäristön merkitykseen ja pihatiloihin
- pysäköintiin ja metroasemaan
- purkamisen ja rakentamisen haittoihin
- asukasrakenteeseen
- hiilijalanjälkilaskelmiin
- kaavaprosessin lainmukaisuuteen

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat yleisiin vesihuoltolinjoihin ja täydennysrakentamisen määrään.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.



Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333

leena.holmila(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 31026323

milja.halmkrona(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12421 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12421 selostus, päivätty 27.10.2020
- 5 Havainnekuva, 29.4.2020
- 6 Mellunpuisto korttelisuunnitelma, A-insinöörit Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy / Arkkitehtipalvelu Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 29.4.2020
- 7 Liikennesuunnitelma nro 6521/27.10.2020
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 25.5.2020, täydennetty 27.10.2020
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



03.11.2020

Asia/3

Kustannusten osalta

täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 9
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.10.2020 § 629

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 18.6.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 29.11.2019

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 04.05.2020 § 28

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2015 § 406

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2015 § 381