



§ 475

Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

HEL 2019-004866 T 10 03 06

Hankenumero 5726_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Johanna Marttila ja yksikön päällikkö Anri Linden. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 310 20337

johanna.marttila(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 26323

milja.halmkrona(a)hel.fi

Pekka Leivo, yksikön päällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37388

pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet - Lähtökohtia 8.9.2020
- 4 Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet 8.9.2020
- 5 Vuorovaikutusraportti, 8.9.2020
- 6 Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut, WSP Finland Oy ja Ramboll Finland Oy, 2019
- 7 Mellunkylän kävely- ja pyöräily-ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi- ja visiotyö, osa 1, lähtötietoanalyysi, Ramboll Finland, 2020
- 8 Mellunkylän kävely- ja pyöräily-ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi-



| | |
|----|--|
| 9 | ja visiotyö, osa 2, raportti, Ramboll Finland, 2020 |
| 10 | Mellunmäen ja Vesalan kaupallinen selvitys, Colliers International, 2019 |
| | Päätöshistoria |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 4) mukaiset 8.9.2020 päivätyt Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Tavoitteena on, että tulevaisuudessa Mellunmäen keskus on merkittävä julkisen liikenteen solmukohta ja sisäänkäynti Helsinkiin ja lähipalvelukeskus, jossa on kaupallisten ja julkisten palveluita ja asumista. Mellunmäki ja Vesala ovat tiiviisti raideliikenteen varteen rakennettuja vehkeitä kaupunginosia, joissa on hengittävä kaupunkirakenne, turvallinen ja viihtyisä kävelyn ja pyöräilyn ympäristö, sujuvat vaihdot joukkoliikenteiden välillä ja hyvät yhteydet ympäröiville virkistysalueille. Kaupunginosissa on nähtävissä kerrostunut kaupunkirakenne: rakentamisen eri aikakaudet ja mittakaavat. Alueella on uusia ja kunnostettuja rakennuksia, jotka tarjoavat vaihtelevaa asuntokantaa eri elämäntilanteiden vaatimiin asumistarpeisiin. Tavoitteena on uudistaa ja kehittää alueen asuntokantaa, palveluita ja liikenneyhteyksiä ja vahvistaa alueen identiteettiä ja viihtyisyyttä sekä suunnitella taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristön kannalta kestävää kaupunkirakennetta.



Suunnitelmissa varaudutaan raideyhteyksien kehittämiseen alueella: Vantaan ja Jokeri II-pikaraitiotieihin sekä mahdolliseen metron jatkamiseen itään. Suunnitteluperiaatteissa täydennysrakentaminen painottuu alueille, jotka uudistuvat kokonaisuudessaan: metroaseman lähikeskustankortteleille ja keskustaa kehystäville korttelialueille sekä raideyhteyksien äärelle. Keskustan muuta aluetta tehokkaampi rakentaminen sekoittunein toiminnoin muodostaa selkeän maamerkin alueelle, kehyskorttelit tukevat keskustan toimintoja osoittamalla alueelle tehokkaasti uutta asuinrakentamista ja kaupunkikadunkorttelit rajaavat uutta urbaania katutilaa. Suunnittelualueen reunoilla otetaan erityisesti huomioon olemassa olevan rakennetun ympäristön arvot sekä seudulliset viher- ja virkistysyhteydet ympäröiviin luonnon- ja kulttuurin arvoympäristöihin.

Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloaluiden kokonaisvaltaista uudistamista tukevat Helsingin yleiskaava 2016, Mellunkylän status kaupunkiuudistusalueena ja erinomaiset mahdollisuudet kehittää alueen seudullisia yhteyksiä.

Suunnitteluperiaatteet pohjautuvat lähtötietoaineistojen analysointiin, vuorovaikutukseen paikallisten toimijoiden ja asukkaiden kanssa ja suunnittelun reunaehtojen ja tavoitteiden määrittelyyn. Periaatteiden tueksi on laadittu selvityksiä ja suunnitelmia. Laadituista selvityksistä kaupunginhallituksen Mellunkylälle myöntämällä 100 000 euron lisärahoituksella on tilattu työt Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut ja Mellunkylän kävely- ja pyöräily-ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi- ja visiotyö. Suunnitteluperiaatteiden tueksi on tilattu myös Mellunmäen ja Vesalan kaupallinen selvitys ja Mellunkylän visio 2035 työt.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin yleiskaavan 2016 mukaiset.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty valtaosin asuinvaltaiseksi (A4) alueeksi, jossa korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Suunnitteluperiaatealueen länsiosissa merkinnät vaihtelevat asuintoivaltaisen alueiden (A3 ja A4) välillä, joissa tavoitekorttelitehokkuudet vaihtelevat >0,4 ja 0,4–1,2 välillä. Metroaseman korttelit on merkitty lähikeskusta alueeksi (C3), jota tulee kehittää toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alue tulee erottua ympäristöään tehokkaampana ja monipuolisempana. Suunnittelualueelle on yleiskaavassa merkitty ole-



massa oleva metrorata asemineen ja radan mahdollinen jatkaminen itään sekä kehitettävät pikaraitioyhteydet Vantaalta ja Vuosaaresta. Länsimäentie ja Kontulantie on merkitty pääkaduiksi. Suunnittelualueen ulkopuolella koillisessa sijaitsee muinaisjäännöksiä, ensimmäisen maailmansodan tukikohtia, joista johtaa vanhoja tykkiteitä suunnittelualueelle. Nämä muinaisjäännökset on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Mellunmäen kaupunginosapuisto on merkitty viheryhteydeksi laajojen virkistysalueiden välille.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue käsittää pääasiassa 1960–90-lukujen aikana rakentuneen asuinkerrostalovaltaisen alueen. Alueella sijaitsee Helsingin metron itäinen pääte pysäkki sekä aluetta palveleva bussiterminaali. Alueen halki kulkee itä-länsisuunnassa Kontulantie ja sitä jatkava Mellunmäentie ja pohjois-eteläsuunnassa Länsimäentie. Länsimäentien vartta pitkin kulkee alueen maisemaa hallitseva voimalinja.

Liiketilat sijaitsevat etäällä toisistaan metrokorttelien alueella ja Itäväylän varrella sekä alueen asuinkorttelien maantasokerroksissa. Alueella on julkisia palvelurakennuksia, joista suurimmassa osassa toimii päiväkotit. Alueella sijaitsee myös Laakavuoren korttelitalo alakouluineen. Metroaseman länsipään korttelialueet eivät ole rakentuneet.

Alueella on useita viheralueita, joista merkittävimmät ovat Mellunmäen kaupunginosapuisto ja Aarrepuisto. Maisemallisena ominaispiirteinä alueella ovat kallioalueet, lehtoalueet ja viheralueiden liittyminen suurempiin alueellisiin maisemakokonaisuuksiin ja viheryhteyksiin suunnittelualueen ulkopuolella. Suunnittelualue sijoittuu aivan Vantaan ja Östersundomin alueiden rajoille arvokkaiden maisema- ja luontoympäristöjen kupeeseen.

Rakennetun ympäristön ominaispiirteitä ovat vehreisiin kalliopihoihin ja maantason vaihteluihin sovitettut korttelirakenteet ja jalankulun reittien keskeisyys kaupunkirakenteessa. Mellunmäentien varressa, vanhemmassa rakennuskannassa, korttelirakenne on avointa ja uudemmassa 80- ja 90-luvun rakentamisessa korttelirakenne on puoliavointa.

Ensimmäiset kerrostalot rakennettiin Mellunmäen ja Vesalan alueelle 1960- ja 1970-luvuilla ja metron rakentuminen 80- ja 90-lukujen vaihteessa toi lisää kerrostalorakentamista aseman ympäristöön ja Länsimäentien varteen ja Vesalan alueelle. 2000-luvulta lähtien aluetta on täydennysrakennettu. Merkittävimpiä täydennysrakentamisen kaavahankkeita alueella on ollut Mellunmäen vanhan ostoskeskuksen purkamiseen liittyvä kaavahanke (nro 12215), Saariseläntien ja Pyhätunturitie 2:n kaava (nro 12329), joissa kaupunkirakennetta on täydennetty purkamalla tai täydentämällä olemassa olevaa rakennetta. Metroase-



man länsipään kortteleita ja Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentien 1 korttelialueita kaavoitetaan parhaillaan.

Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat 1960–2010-luvun väliseltä ajalta. Kerrostalojen korttelialueiden kaavoitettu tehokkuus vaihtelee pääasiassa 0,5 tehokkuudesta yli yhden tehokkuuteen. 1990- ja 2010-luvuilla kaavoitetut asemanseudun korttelit on kaavoitettu muuta aluetta tehokkaammiksi. Keskustan korttelialueiden tehokkuusluvut osuvat yhden ja 2,8 välille.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueen korttelialueista Vesalan alueella ja pääosa korttelialueista on yksityisessä omistuksessa Mellunmäen puolella suunnittelualuetta.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Traficom, liikenne- ja viestintävirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Viranomaisten kannantotot kohdistuivat alueella kehitettäviin liikennehankkeisiin ja täydennysrakentamiseen raideliikenteen äärellä, joka nähtiin kannattavana. Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti alueella tulee määrittää alustavat tilavaraukset Raidejokeri 2:lle ja Vantaan pikaraitiotielle. Kannantotot kohdistuivat myös alueen vesihuoltolinjoihin ja vesihuollon ja johtosiirtojen suunnitteluun ja niiden vaatimiin tilavarauksiin sekä hulevesisuunnittelun ohjeistukseen ja tilavarauksiin.

Suunnitteluperiaatteiden vision tavoitteiden nähtiin tukevan monelta osin alueen kulttuuriympäristön vaalimista. Suunnittelualueeseen kuu-



luvien eri-ikäisten osa-alueiden keskeisten ominaispiirteiden tunnistamista pidettiin tärkeänä tavoitteiden saavuttamisessa. Tämän lisäksi esitettiin, että suunnitteluperiaatteiden ympäristön vaalimiseen liittyvää periaatetta tarkennetaan koskemaan I maailmansodan tukikohteiden lisäksi myös muita alueen arkeologisia kulttuuriperintöjä, kuten tukikoh-
tia yhdistäviä historiallisia tielinjauksia.

Traficom liikenne- ja viestintävirastolla ei ollut huomautettavaa suunnitelmiin. Sosiaali- ja terveystoimialalla ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla ei ollut lausuttavaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että lähtötietoja ja suunnitteluperiaatteita on tarkennettu.

Mielipiteet

Mielipiteet valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen seudullisiin viher-
ryhteyksiin ja luontoarvoihin ja virkistysyhteyksiin sekä täydennysrakentamisen vaikutusten arviointiin alueen lähistöllä sijaisevien luonnoroalueiden virkistyskäyttöasteeseen ja Länsisalmen kulttuurimaisemaan. Toivottiin, että suunnitelmissa mahdollistetaan myös vaihtoehtoiset raideliikenteen kehittämisen linjat Jokeri II:n pikaraitiotien ja metron jatkamisen osalta luonto- ja maisema-arvojen turvaamiseksi. Tämän lisäksi mielipiteet koskivat Östersundomin mahdollisten tulevaisuuden suunnitelmien vaikutuksia alueen suunnitteluun, asukkaiden palvelu- ja tilatarpeita, suunnitelmien hiilitaselaskelmia ja alueen kehittämisestä kokonaiskuva.

Mielipiteet on otettu huomioon suunnitteluperiaatteissa siten, että suunnittelualuetta rajaavia seudullisia yhteyksiä ja arvoja on tarkennettu suunnitteluperiaatteisiin ja lähtötietomateriaaleihin. Suunnittelualuetta ympäröivät suunnitelmat ja niiden vaikutuksista suunnitteluperiaatteiden alueelle on lisätty tietoa lähtökohtia-pakettiin. Länsimäentien eteläosaan on lisätty pikaraitiotien ohjeellinen tilavaraus vaihtoehtoisten raitiolinjausten mahdollistamiseksi alueella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 310 20337

johanna.marttila(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 26323

milja.halmkrona(a)hel.fi



Pekka Leivo, yksikön päällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet - Lähtökohtia 8.9.2020
- 4 Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet 8.9.2020
- 5 Vuorovaikutusraportti, 8.9.2020
- 6 Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut, WSP Finland Oy ja Ramboll Finland Oy, 2019
- 7 Mellunkylän kävely- ja pyöräily-ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi- ja visiotyö, osa 1, lähtötietoanalyysi, Ramboll Finland, 2020
- 8 Mellunkylän kävely- ja pyöräily-ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi- ja visiotyö, osa 2, raportti, Ramboll Finland, 2020
- 9 Mellunmäen ja Vesalan kaupallinen selvitys, Colliers International, 2019
- 10 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mieliidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano