

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 asemakaavan muutos (nro 12421)



Kuva: Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy / Arkkitehtipalvelu Oy

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 tonttien omistajien hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuosien 2015 ja 2019 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 16.3.-10.4.2015, asukastilaisuus 25.3.2015 kulttuuri- ja vapaa-ajantila Mellarissa
- Päivitetty OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 11.11.–16.12.2019
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutisissa
- 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 vuonna 2020
- 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.

Kaavahankkeen ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, päivätty 5.3.2015) oli nähtävillä 16.3.–10.4.2015. Nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus 25.3.2015. Ensimmäinen kaavaehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä vuonna 2015, jolloin lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun (15.12.2015). Kaavatyö käynnistettiin uudelleen vuonna 2019 ja päivitetty OAS sekä kaavan valmisteluaineistoa laitettiin nähtäville syksyllä 2019.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 11.11.–16.12.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

- 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.
- 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 risteysratkaisulle. Mellunmäentien ja Pallaksentien risteys on mahdollista rakentaa myös liikennevaloilla ohjattuna.
- kaavaratkaisussa edellytetään korttelin rakennushistoriallista dokumentointia ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Täydennysrakentaminen

Kaupunginmuseo toteaa, että kaava-alueella sijaitsevat arkkitehti Lauri Silvennoisen suunnittelemat asuinkerrostalot edustavat Mellunmäen ensimmäisiä asuinkerrostalokohteita ja siitä näkökulmasta niillä on paikallishistoriallista merkittävyyttä edustaen Mellunmäen kerrostalorakentamisen varhaisvaiheelle tyypillistä asuinkerrostalokorttelia niin kaavalliselta ratkaisultaan kuin mittakaavaltaan. Kortteli on ilmeeltään myös

hyvin vehreä. Rakennukset ovat huomattavien muutosten myötä menettäneet alkuperäiselle arkkitehtuurilleen ominaiset piirteensä, eivätkä siten enää ominaispiirteiltään edusta suunnittelijan tuotannossaan tavoittelemaa laadukasta elementtirakentamista.

Kaupunginmuseo toteaa, että myös täydennysrakentamisessa ympäröivä kaupunkirakenne mittakaavoineen ja ominaispiirteineen on toivottavaa ottaa huomioon. Kaavamuutoksessa tavoitteeksi asetettu korttelin voimakas tehokkuuden nostaminen johtaa kantakaupungin uusille asuinalueille tyypilliseen tiiviiseen ja myös kadulle päin umpinaiseen ratkaisuun. Korttelirakenne eroaisi huomattavasti nykytilasta ja ympäröivistä kerrostalokortteleista sekä muuttaisi olennaisesti myös Mellunmäentien katutilaa pientaloalueen kohdalla. Jos suunnittelualuetta käsitellään täysin uudisrakentamisen näkökulmasta, ei kaupunginmuseon ole tarpeen olla osallisena asemakaavamuutoksen jatkovaiheissa. Kortteli ja sen nykyiset rakennukset tulee dokumentoida hyvissä ajoin ennen ensimmäisten purkutöiden aloittamista.

HSL toteaa täydennysrakentamisen kaava-alueelle tukevan MAL 2019-suunnitelman tavoitteita, kaava-alue sijaitsee erinomaisten ja yhä paranevien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Vastine

Tehokas täydennysrakentaminen on Helsingin strategian ja Helsingin yleiskaavan 2016 mukaista. Erityisen perusteltua tiivis rakentaminen on asemanseuduilla. Mellunmäen metroaseman vieressä sijaitsevan suunnittelun alueen joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaisten ja parantuvat edelleen tulevaisuudessa suunniteltujen Raide-Jokeri 2- ja Vantaan ratikka-hankkeiden myötä.

Kaavaehdotus sisältää velvoitteen korttelin rakennushistoriallisesta dokumentoinnista ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä.

Raide-Jokeri 2-pikaraitiotiehen varautuminen ja joukkoliikenne

HSL toteaa, että Mellunmäentiellä tulee varautua yleiskaavan mukaiseen Raide-Jokeri 2-pikaraitiotieyhteyteen asianmukaisilla tilavarauksilla. Mellunmäentien ja Pallaksentien risteyksen osalta tulee mahdollistaa myös muut liittymäratkaisut kuin kiertoliittymät. Pikaraitiotieympäristössä kiertoliittymät eivät ole toivottu risteysratkaisu niiden aiheuttamien liikenneturvallisuusriskien vuoksi, minkä vuoksi suunnittelussa tulee mahdollistaa myös muut liittymäratkaisut tulevaisuudessa. Ennen Raide-Jokeri 2-hankkeen aloittamista kiertoliittymä on kuitenkin erittäin tarpeellinen joukkoliikenteen toimintaedellytysten varmistamiseksi. HSL haluaa muistuttaa, että rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt on suunniteltava siten, että joukkoliikenteelle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. HSL osallistuu mielellään alueen jatkosuunnitteluun.

Vastine

Liikennesuunnitelmassa esitetty kiertoliittymä on tuossa kohteessa maankäytön kannalta toimivin ratkaisu, kun metroaseman ympäristöön kaavaillaan huomattavaa maankäytön lisäystä. Sitä tarvitaan myös, kun metroasemakorttelia toteutetaan ja linja-autoterminaalien toiminnot joudutaan siirtämään katuverkkoon työnaikaisesti. Tämä asemakaava voidaan toteuttaa myös nykyiseen liittymään. Alustavien tarkastelujen perusteella myös liikennevaloristeys on mahdollinen Mellunmäentien ja Pallaksentien risteyksessä, kun raitiotie toteutetaan.

Liityntäpysäköinti

HSL on lausunut 7.4.2015 edellisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että suunnittelussa tulee selvittää liityntäpysäköintipaikkojen rakentamista. Sen jälkeen on aloitettu uudelleen Mellunmäen metroaseman alueen kaavoitus, eikä liityntäpysäköintipaikkoja tarvitse selvittää ja suunnitella yhteistyöhankkeena tällä kaava-alueella, jos tarvittava määrä liityntäpysäköintipaikkoja pystytään järjestämään metroaseman kortteliin.

Vastine

Liityntäpysäköintiä tutkitaan Mellunmäen keskuksen asemakaavoituksen yhteydessä. Mellunmäen metroaseman välittömässä läheisyydessä olevat korttelit soveltuvat paremmin liityntäpysäköintiin.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat

- alueen yleiseen kehitykseen ja Mellunmäen keskuksen
- 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 yksiöiden enimmäismäärää on rajoitettu sekä on annettu määräys koskien yksiöiden 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 aihepiireittäin

Alueen yleinen kehitys

Mielipiteissä esitetään, että suunnitelmassa on yhdistetty tätä korttelia ja sen lähiympäristöä koskevia rakentamiseen, asumiseen, liikenteeseen ja palveluihin liittyviä asioita, jotka toteutetaan hyvin pitkän ajan kuluessa ja erillään toisistaan. Tämä on antanut taloyhtiön osakkaille ja naapuruston asukkaille virheellisen kuvan mm. täydennysrakentamisen kannattavuudesta ja siitä, että kaikki palvelut alueella toteutuisivat välittömästi 5–10 vuoden sisällä. Parin viime vuosikymmenen aikana esitetyjä erilaisia rakentamissuunnitelmia alueelle ei ole mm. liiketilojen ja julkisten palvelujen osalta jatkojalostettu, joten on ilmeistä, että Mellunmäen alue jää vielä vuosikymmeniksi luonnonläheiseksi lähiöksi. Alueelle ei olla muodostamassa isompaa liike- ja palvelukeskusta, vaan suunnitelmissa on varattu tiloja lähinnä kivijalkakaupoille, vaikka palvelut Mellunmäessä ovat jo nyt huonot ja väestön lisääntyessä asumismukavuustaso vain laskee. Metroaseman liike- ja asuinkorttelien rakentaminen on jäänyt visiointiasteelle. Tätä taustaa vasten yhden korttelin yllirakentaminen ei ole mielekäästä.

Mielipiteissä esitetään myös suunnitelmasta ja asemakaavan muutoksesta luopumisesta. Mielipiteissä todetaan myös, että alueen suunnittelua ja kehittämistä tulisi viedä eteenpäin kokonaisuutena eikä yksittäisinä projekteina. Toisaalta toivotaan myös hankkeen etenemistä, jolloin erittäin hyvälle paikalle hyvien kulkuyhteyksien varrelle voisi tulla kanta-kaupungin tuntua ja palveluita.

Rakennusoikeuden kasvattamista yksittäisen hakijan putkiremontin maksamisen kattamiseksi ei pidetä tasa-arvoisena menettelynä ja suunnitelmaa pidetään selkeänä liiketoimena. Mielipiteissä huomauteetaan, että uudisrakentamisessa tulee huomioida alueen asunto-osakeyhtiöiden yhdenvertaisuuden toteutuminen. Purkavan saneerauksen katsotaan myös kajoavan ihmisten omistusoikeuteen.

Vastine

Helsingin yleiskaava 2016 osoittaa Mellunmäen alueelle merkittävästi täydennysrakentamista. Mellunmäen ja Vesalan kerrostaloalueille ollaan parhaillaan laatimassa täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteita, joilla ohjataan alueen asemakaavoitusta ja ennakoidaan raideyhteyksien (Raide-Jokeri 2, Vantaan ratikka) kehittämistä alueella. Kaavamuutos on käynnistetty suunnittelualueen tonttien omistavien asunto-osakeyhtiöiden hakemuksen johdosta. Täydennysrakentaminen myös muilla tonteilla on mahdollista, mahdollisuudet ja tapa arvioidaan aina tapauskohtaisesti.

Mellunmäen keskuksen alueella voimassa olevan asemakaavan mukainen ratkaisu ei ole toteutunut, joten alueelle on käynnistetty uuden asemakaavan laatiminen vuonna 2019. Mellunmäen keskuksen asemakaavatyössä tutkitaan metroaseman ympäristön kehittämistä tiiviiksi alueelliseksi lähikeskukseksi: alueelle suunnitellaan mm. asuinkerrostaloja, opiskelija-asuntolaa, päivittäistavarakauppaa sekä palvelu- ja liiketiloja. Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 asemakaavanmuutos vahvistaa osaltaan keskustan kehittämistä ja Mellunmäen asemaa lähikeskuksena. Lisääntyvä asukasmäärä vahvistaa palveluiden tarjoamisen kannattavuutta.

Kaavaratkaisussa on osoitettu Pallaksentien ja Mellunmäentien puolella liiketiloja rakennusten kivijalkaan katutasossa. Kortteliin on mahdollista sijoittaa myös esimerkiksi päiväkotia. Kaavaratkaisun toteutuksen aikataulu riippuu tontinomistajista. Alustavasti hankkeen mukaan tavoitteena on rakentaa kortteli valmiiksi vuoteen 2028 mennessä.

Mellunmäen keskus

Mellunmäen metroaseman lähistön asukasluku kasvaa eri suunnitelmien perustella arviolta noin 2000 2200 henkilöllä, minkä vuoksi metroaseman portait on suunniteltava ja uusittava vastaamaan lisääntyvää matkustajamäärää.

Rakentamisen yhteydessä tulisi myös Pallaksentien kauppakeskusta laajentaa ja sijoittaa sinne esimerkiksi kirjasto. Alueen viihtyvyyttä tulisi parantaa myös vihheralueen perusparannuksin. Samoin alueen päiväkotia tulisi pyrkiä korjaamaan ja parantamaan.

Vastine

Esitetyt huomiot eivät sisälly tähän asemakaavahankkeeseen. Metroaseman ympäristöä ja Pallaksentien kauppakeskuksen aluetta suunnitellaan vireillä olevan Mellunmäen keskuksen asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Rakentamisen tapa ja laatu

Mielipiteissä vastustetaan suunnitelmassa esitettyä suurta rakennusoi-keutta ja korkeaa kantakaupunkimaista rakentamistapaa, joka poikkeaisi huomattavasti alueen nykyisestä asuntokannasta. Toisaalta todetaan myös, että suunnitelma vastanee kaupungin pyrkimykseen tiivistää asumista kaupungin alueella. Rakennuksista toivotaan arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja maamerkkejä, jotta hankkeesta tulisi houkutteleva ja koko kaupunginosan statusta kohottava.

Suunnitelman todetaan tuhoavan viihtyisä ja luonnonläheinen, 1960-luvun puutarhakaupungin ihanteita edustava miljöö ja sitä pidetään liian massiivisena. Kantakaupunkimaisen umpikorttelin tornitaloineen ei katsota sopivan Mellunmäen kaupunkikuvaan vaan rakennuskannan tiivistämisellä pitäisi rakentaa vanhaan ympäristöön istuvaa kaupunkimiljöötä. Mellunmäen lähiöalueen todetaan nykyisessä muodossaan olevan kaunis lähiö, joka kokonaisuutena säilytettynä on oman aikansa ajankuva ja osa säilyttämisen arvoista kaupunkihistoriaa.

Mielipiteissä todetaan, että rakennusmateriaalien tulisi olla ensiluokkaisia ja rakennussuunnittelussa tulisi huomioida Helsingin kaupungin hiilineutraaliustavoitteet.

Mielipiteissä esitetään myös huoli, että suuri osa asunnoista ja sisäpihoista jää suunnittelussa korttelissa varjoisiksi ja kosteiksi. Suunnitelmaa pidetään myös epäviihtyisänä. Mielipiteen esittäjien mielestä suunnitelmassa sisäpihoilla ei ole tilaa leikkipaikoille, tarkoittaen ettei alue ole lapsiystävällinen eikä houkuttele lapsiperheitä. Alueen nykyinen vihreys ja väljyys tulisi pyrkiä ottamaan huomioon suunnitelmassa. Korttelin ympärille tulisi jättää 10-15 m leveä viheralue puita ja pensaita varten. Vuoden 2015 suljettua korttelipiharatkaisua pidetään vuoden 2019 suunnitelmaratkaisua parempana lähtökohtana suunnittelulle, vuoden 2019 luonnoksen pihoja pidetään liian pieninä, mikä vaikuttaa negatiivisesti mm. yhteisöllisyyteen.

Vastine

Tehokas täydennysrakentaminen on kaupungin strategian ja Helsingin yleiskaavan 2016 mukaista. Erityisen perusteltua tiivis rakentaminen on asemanseuduilla. Mellunmäen metroaseman vieressä sijaitsevan suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset ja parantuvat edelleen tulevaisuudessa suunniteltujen Raide-Jokeri 2- ja Vantaan raitikka-hankkeiden myötä.

Kaavaratkaisussa muodostuvat sisäpihat ja sisäraitti ovat suojaisia esimerkiksi Mellunmäentien melua vastaan. Kaava-alueen pohjoispuolella

on 1980–90-luvulla umpikorttelimaisesti rakennettuja tontteja, joiden rakentamistapaa kaavaratkaisu jatkaa.

Kaavaratkaisussa edellytetään materiaalien osalta käytettäväksi laadukkaita materiaaleja kuten tiiltä tai puuta. Kaavaratkaisussa on huomioitu Helsingin hiilineutraaliustavoitteet mm. antamalla määräyksiä koskien rakennusten energiatehokkuutta ja paikallisen energian tuotantoa.

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota vehreyteen ja sisäpihojen viihtyvyyteen, kaikki pihat mm. toteutetaan maanvaraisina pihoina. Osana viitesuunnitelmaa on laadittu alustava pihasuunnitelma, jossa on esitetty periaatetasolla mm. pihatoimintojen sijoittuminen ja hulevesien hallintaperiaatteet. Myös matalampien asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen kattopintoja on mahdollista hyödyntää pihatiloina. Kaavaratkaisussa edellytetään asuintonteilla käytettäväksi Helsingin viherkerrointa. Viherkertoimen tavoitetaso ohjaa tontin kasvillisuuden ja vettä viivyttävien ratkaisujen suhdetta kokonaispinta-alaan. Asetettuun tavoitetasoon pääseminen edellyttää konkreettisia ekologisia ja viihtyisyyttä lisääviä ratkaisuja tontilla.

Liiketilat

Mielipiteissä todetaan, että suunniteltuihin rakennuksiin tulee saada katutasoon ja alempiin kerroksiin liiketiloja kaupalle ja muille yrittäjyyden muodoille.

Vastine

Kaavaratkaisussa on osoitettu Pallaksentien ja Mellunmäentien puolella liiketiloja rakennusten kivijalkaan katutasossa.

Vaikutukset ympäristöön ja naapurustoon

Mielipiteissä todetaan suunnittelun korttelirakenteen vaikuttavan naapuruston asukkaiden asumismukavuuteen lisääntyvänä liikenteenä, valon ja avaruuden menetyksenä, yleisen levottomuuden lisääntymisenä metroaseman ympäristössä sekä yleisenä slummiutumisenä.

Mielipiteissä uudisrakennusten todetaan varjostavan ja aiheuttavan näköhaittaa olemassa olevalle rakennuskannalle. Suunnitelman korkeimpien tornirakennusten sijoittaminen maaston korkeimpaan kohtaan todetaan aiheuttavan huomattavaa haittaa ja selkeän näköesteen useille naapuruston taloyhtiöille sekä rumentavan Mellunmäen yleisilmettä. Mielipiteissä esitetään korkeimpien rakennusten sijoittamista Mellunmäentien puolelle. Mahdollisten tornien tulisi olla korkeintaan 10-kerroksisia ja ne tulisi sijoittaa Mellunmäentien ja Pallaksentien kulmaan. Mielipiteenä esitetään myös, että korkeimmat tornit tulisi sijoittaa tontin keskiosalle tai porrastaen Mellunmäentieltä päin, jolloin omakotitaloalueen ominaiset piirteet ja yksityisyys säilyisivät. Erityisesti raitiotien rakentamisen myötä Uotinmäentien pientaloalue jäisi täysin paljaaksi.

Rakentamisen korkeus erityisesti Ounasvaarantien puolella aiheuttaa huolta varjostamisen ja naapuruston näkymien estämisen vuoksi. Suunnitelman rakennusten todetaan varjostavan Ounasvaarantien rakennuksia jopa kesällä auringon ollessa korkeimmillaan siten, ettei aurinko koskaan paistaisi rakennusten parvekkeelle. Mielenpitoisissa esitteissä rakennusten kerroslukujen vähentämistä siten, ettei varjostusta ja näköesteen muodostamista tapahdu, ja että rakentamisen korkeuden tulisi vastata Ounasvaarantien nykyisten rakennusten korkeutta.

Suunnitelman todetaan aiheuttavan paljon ja pitkäaikaista haittaa ympäristön asukkaille jo purku- ja rakennusvaiheessa.

Vastine

Kaavaratkaisussa rakennusten massoittelussa on pyritty ottamaan naapurirakennukset mahdollisimman hyvin huomioon. Naapurikorttelista avautuvat näkymät muuttuvat, mutta kaavaratkaisulla on pyritty siihen, että korttelin uudisrakennuksista muodostuu laadukas kokonaisuus.

Ounasvaarantien puolella rakennusten eteen on jätetty korttelirakenteeseen tilaa ja aukio siten, että rakennuksista aukeaa jatkossakin pitkiä näkymiä. Tavoitteena on ollut, että rakennukset varjostaisivat mahdollisimman vähän naapurirakennuksia. Rakentamisen korkeutta on korttelissa porrastettu siten, että Ounasvaarantien puolella naapurirakennuksia vasten olevat rakennukset ovat matalampia (6 krs) ja Mellunmäentiellä puolella korkeampia (8-9 krs). Pysäköintilaitos sijoittuu korttelin kaakkoiskulmaan Ounasvaarantien olemassa olevaa pysäköintilaitosta vasten, osa pysäköintilaitoksen kerroksista toteutetaan maan alle. Korttelin korkein rakennus (12 krs) on sijoitettu keskelle korttelia pysäköintilaitosta ja naapuritontin pysäköintialuetta vasten, jossa se varjostaa ympäristön rakennuksia mahdollisimman vähän. Viite-suunnitelman yhteydessä laaditun varjostustutkielman perustella Ounasvaarantien parvekkeet eivät jää kesäaikaan täysin varjoon.

Korttelin rakentaminen ja purkaminen tapahtuvat useassa eri vaiheessa, koko korttelin rakentamisen arvioidaan alustavasti kestävän n. 6-7 vuotta. Alustavan toteutusaikataulun mukaan kortteli rakentuisi valmiiksi vuoteen 2028 mennessä. Työmaa-aikaisesta ohjauksesta ja valvonnasta vastaa Kaupunkiympäristön lupapalvelut.

Purkaminen

Mielenpitoisissa todetaan, että korttelissa sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden perusparannustarpeet ovat erilaiset johtuen yhtiöiden rakennusten perustasosta, elinkaaresta ja korjaushistoriasta. Toisessa yhtiössä erilaisia perusparannustöitä on suoritettu suunnitelmallisesti ja huoneistoja kunnostettu osakkaiden toimesta. Näin ollen kyseisen yhtiön rakennukset eivät ole purkukelpoisia ja elinkaarensa päässä, eikä purka-

vaan saneerausmenettelyyn olisi tarvetta. Asuinkunnossa olevien rakennusten purkaminen ei ole kestävä kehityksen mukainen toimenpide, vaan materiaalin ja energian haaskausta. Tarpeetonta purkamista olisi vältettävä myös ilmaston saastuttamisvaikutusten vuoksi.

Vastine

Kaavamuutosta ovat hakeneet kaava-alueen tontit omistavat asunto-osakeyhtiöt yhdessä. Hakijoiden esittämän selvityksen mukaan rakennuksissa on korjausvelkaa. Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on laadittu korttelialueesta hiilijalanjälkivertailut. Vertailu on tehty nykyisen rakennuskannan laajojen peruskorjaustarpeiden ja purkavan lisärakentamisen suhteen. Vertailu osoittaa alustavasti, että purkava lisärakentaminen on tässä kohteessa ekologisesti järkevää. Hiilijalanjälkivertailu ovat kaavaehdotuksen selostuksen liitteenä.

Purkujätettä voidaan mahdollisesti kierrättää. Kaavahanke osallistuu kiertotalousvalmennuspilottiin, jossa etsitään mm. asemakaavoitukseen sopivia kiertotalousratkaisuja. Kaavaehdotus sisältää kaavamääräyksen purkukartoituksen laatimisesta ennen purku- tai rakennusluvan hyväksymistä.

Liikenne ja pysäköinti

Mielipiteissä todetaan, että alueen liikenteen kehittämissuunnitelmat ovat hyvin tulevaisuuspainotteiset eli n. 30-50 vuoden päässä mahdollisesti toteutettavat liikennejärjestelyt. Suunnitelmassa ei ole otettu huomioon nykyisten julkisten liikenneyhteyksien parantamista muuallekin kuin Helsingin keskustaan.

Suunnitelmassa esitettyä pysäköintilaitosta ja sen paikkaa pidetään mielettömänä sekä ihmetellään, mitä on tapahtunut alkuperäiselle ajatukselle kannen alle sijoitettavista autopaikosta. Pysäköintilaitosta esitetään myös jaettavaksi kahteen osaan, jotta liikenne ei aiheuta kohtuutonta haittaa. Toinen pysäköintilaitos voisi sijoittua Pallaksentien varrelle. Pysäköintilaitosta esitetään myös laajennettavaksi ja samalla alueen kiinteistöjen autopaikkarasitteet voisi purkaa, jotta Ounasvaarantiellä nykyisin sijaitseva 2-kerroksinen pysäköintilaitos voitaisiin purkaa ja korvata asuintornitalolla.

Mielipiteissä todetaan, että suunnitelma vähentää alueella jo nykyisin liian vähäisiä pysäköintipaikkoja. Autopaikkojen vähempi toteuttaminen muualla kuin alueella todetaan olevan vasten yhdenvertaisuusperiaatetta.

Liiketilaille tulee huomioida sujuva kulku sekä riittävät pysäköintipaikat jo olemassa olevien liiketilojen läheisyydessä. Ajoneuvoille tulisi varata riittävässä määrin sähkölatauspisteistä.

Vastine

Liikennöinnin järjestämisestä vastaa HSL, asemakaavassa tehdään tilavaraukset väylille sekä joukkoliikennepysäkeille. Metron lisäksi, joka palvelee keskustaan suuntautuvia matkoja, tämän korttelin läheisyydessä on runkolinjan 560 pysäkki Vuosaari – Mellunmäki – Malmi – Myyrmäki sekä linjan 562 pysäkki Mellunmäki - Tikkurila – Aviapolis. Kohteessa on tavanomaista paremmat poikittaisyhteydet moniin muihin paikkoihin verrattuna. Asemakaavan pysäköintipaikkamääräykset tehdään kulloinkin voimassa olevan pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaisesti. Tämän hetkisen voimassa olevan laskentaohjeen on hyväksynyt kaupunkisuunnittelulautakunta vuonna 2015. Laskentaohjeella pyritään nimenomaan siihen, että kaupunkilaisia kohdellaan yhdenvertaisesti.

Maaperä

Mielipiteissä esitetään, että suunnitelmassa ei ole riittävästi huomioitu maaston korkeuseroja ja maaperää. Korttelin länsiosassa tonttimaa on savea / turvetta ja vain itäosa korttelista sijaitsee kallioisemalla maalla. Rakennusten rakentaminen pysäköintihalleineen tulisi kohtuuttoman kalliiksi paalutustöineen.

Vastine

Kaava-alue on rakennettavuudeltaan tavanomainen. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu rakennettavuus selvitys, joka on tarpeellisissa määrin ohjannut alueen maankäyttöä. Alueen pysäköinti on sijoitettu keskitetyksi alueelle suunniteltuun pysäköintilaitokseen.

Asukasrakenne

Suunnitelma aiheuttaa mielipiteen esittäjissä huolta tulevasta asukasrakenneesta. Kantakaupunkimaisen rakentamisen ei katsota olevan sopiva omistusasuntoon haluavalle. Itä-Helsingin maineen ei katsota olevan tällä hetkellä olevan mairitteleva ja ison vuokra-asuntokorttelin pelätään tuovan vääjäämättä sosiaalisia ongelmia Itä-Helsingin väestörakenteesta johtuen. Valtaosa asunnoista on ennakkotietojen mukaan yksioita ja kaksioita, minkä perusteella kortteliin on tarkoitus asuttaa hyvin vähän lapsiperheitä, Mellunmäen muusta asukasrakenneesta poiketen. Liian tiiviin ja korkean korttelirakenteen pelätään johtavan epäviihtyisään ja epämiellyttävään rakentamiseen, mikä osaltaan voi johtaa segregatioon. Alueen asuntojen tulisi merkittävässä määrin olla omistusasuntoja.

Vastine

Kaavaratkaisussa on vaatimus siitä, että vähintään 45 % huoneistoalasta tulee toteuttaa perheasuntoina eli asuntoina, joissa on vähintään kolme asuinhuonetta ja keittiö tai keittotila. Lisäksi kaavaratkaisussa on

rajoitettu yksiöiden määrää siten, että niitä voi olla korkeintaan 30 % asuntojen kokonaismäärästä. Yksiöiden keskipinta-ala tulee olla vähintään 30 m². Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä tehtävässä maankäyttö-sopimuksessa Helsingin AM-ohjelman mukaisesti siten, että huomioi-daan alueellinen tasapaino asuntojen hallintamuodoissa.

Huomiot päivitetyn OASin tekstisisältöön

Mielipiteissä huomautetaan, että päivitetystä osallistumis- ja arviointi-suunnitelmassa virheellisesti todetaan kaavoituksen tulleen vireelle (yh-den) tontin omistajan hakemuksesta, kun korttelissa on kaksi itsenäistä taloyhtiötä eli kaksi eri tontin omistajaa.

Lisäksi huomautetaan, että OAS-tekstissä todetaan harhaanjohtavasti ympäristön muiden asuinrakennusten olevan pääosin kolmesta kym-meneen kerroksisia. Mielipiteen esittäjien mukaan rakennukset ovat pääosin kolmikerroksisia ja korkeintaan kuusi tai yhdeksän kerroksisia, lisäksi suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee omakotitaloalue.

Vastine

Kaavaehdotukseen liittyvässä kaavaselostuksessa on huomioitu, että tonttien omistajia on korttelissa kaksi eikä yksi, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (31.10.2019) oli virheellisesti todettu. Osallistu-mis- ja arviointisuunnitelmaa on myös päivitetty, uusi päivitetty versio (27.4.2020) on kaavaehdotuksen liitteenä sekä saatavilla karttapalve-lussa.

Rakennusten kerrosten laskenta- ja merkitsemisperiaatteet ovat muut-tuneet naapuruston vanhimpien rakennusten valmistumisen jälkeen. Aiemmin niin kutsuttua ”maanpäällistä kellaria” ei laskettu viralliseksi kerrokseksi, kun nykyisin ”maanpäällistä kellaria” ei terminä enää käy-tetä vaan kaikki maanpäällä olevat kerrokset lasketaan aina kerroslu-kuun mukaan. Pohjakartoissa vanhat, ”maanpäällinen kellarin”, omaa-vat rakennukset on edelleen osittain merkitty kerroksen matalammaksi, kuin ne nykykäytäntöjen mukaan merkittäisiin. Ounasvaarantien itäpuo-lella sijaitsee nykyisten laskentaperiaatteiden mukaisesti yksi 10-ker-roksinen rakennus (rakennuksessa on ”maanpäällinen kellari” ja 9 asuinkerrosta). Vastaavasti muut lähiympäristön asuinkerrostalot ovat pääosin 5–6 kerroksisia (”maanpäällinen kellari” mukaan lukien). Myös osassa kaava-alueen länsiosassa sijaitsevilla rakennuksissa on ”maanpäällinen kellari”, joten nämä rakennukset luetaan 4-kerrok-siseksi. Mellunmäentien eteläpuolella sijaitsee pientaloalue, mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittu.

Kaavaprosessi

Mielipiteissä todetaan, että suunniteltua asemakaavan muutosta ei voi pitää vähäisenä, sillä se merkitsisi alueen maankäytön yleisen luonteen

muuttumista voimassaolevasta asemakaavasta sekä poikkeamista alueella vallitsevasta yhtenäisen rakennustavan ja ympäristölliseltä kannalta merkittävien arvojen säilymisen vaarantumisesta.

Suunnitelmien todetaan myös muuttuneen alkuperäisistä esillä olleista versioista ja esitetään, ettei suunnittelu vastaa kaupungin itsensä käyttämiä perusteluita.

Vastine

Suunniteltu muutos on merkittävä, minkä vuoksi alueelle laaditaan asemakaavamuutos sekä tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen. Vaikutusten arviointi on kuvattu kaavaehdotuksen selostuksessa.

Kaavaratkaisua on kehitetty yhteistyössä kaavamutoksen hakijan kanssa asemakaavaprossin aikana osallisilta saadun palautteen ja kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjeistuksen perusteella. Kaavaratkaisu on Helsingin strategisten tavoitteiden sekä yleiskaavan 2016 mukainen.

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

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat

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

Vastineet aihepiireittäin

Täydennysrakentamisen määrä ja korkeus

Kaavaehdotuksen todetaan olevan liian massiivinen poiketen huomattavasti ympäristöstään, eikä ratkaisua pidetä Mellunmäkeen sopivana. Muistutuksissa todetaan, että Mellunmäki on väljästi rakennettua ja avaraa, luonnonläheistä ympäristöä. Alueella sijaitsee 3–6 kerroksisia kerrostaloja, yksi 9 asuinkerrosta käsittävä rakennus sekä pientaloalue, ei 10 kerroksista kerrostaloa, kuten kaavaselostuksessa on todettu. Suunnitelman mukaisten rakennusten todetaan varjostavan Ounasvaarantien pohjoispuolen rakennuksia sekä estävän naapuruston näkymiä. Hankkeen epäillään olevan selkeä liiketoimi, eikä vain putkiremonttia vastaavien kulujen peittäminen.

Muistutuksissa esitetään, että uusi rakentaminen voi olla korkeintaan 5–6 kerroksista tai etteivät rakennukset varjosta tai aiheuta näköestettä naapureille. Tornin tulisi olla korkeintaan 10 kerroksinen ja se tulisi sijoittaa Mellunmäentien ja Pallaksentien kulmaan. Suunnitelmaratkaisussa torni sijoittuu korttelin korkeimmalle kohdalle aiheuttaen huomattavaa haittaa ja näköesteen naapurustoon. Koko korttelin ympärille tulisi jättää 10–15 metriä leveä viheralue puita ja pensaita varten. Uusia rakennuksia esitetään myös sijoitettavaksi nykyisten rakennusten paikalle säilyttäen nykyiset piha-alueet ja puusto.

Vastine

Tehokas täydennysrakentaminen on kaupungin strategian ja Helsingin yleiskaavan 2016 mukaista. Erityisen perusteltua tiivis rakentaminen on asemanseuduilla, tässä tapauksessa Mellunmäen metroaseman välitömässä läheisyydessä.

Kaavaratkaisussa rakennusten massoitelussa on pyritty ottamaan naapurirakennukset mahdollisimman hyvin huomioon. Naapurikorttelista

avautuvat näkymät muuttuvat, mutta kaavaratkaisulla on pyritty siihen, että korttelin uudisrakennuksista muodostuu laadukas kokonaisuus.

Ounasvaarantien puolella rakennusten eteen on jätetty korttelirakenteeseen tilaa ja aukio siten, että rakennuksista aukeaa jatkossakin pitkiä näkymiä. Tavoitteena on ollut, että rakennukset varjostaisivat mahdollisimman vähän naapurirakennuksia. Viitesuunnitelmassa on julkisivu- ja leikkauspiirustuksin havainnollistettu uuden rakentamisen suhdetta naapurikortteleiden rakennuksiin. Mellunmäessä, kaava-alueen naapurikorttelissa, sijaitsee nykyisin yksi 10 kerroksinen rakennus. Muut lähiympäristön kerrostalot ovat korkeudeltaan pääosin 4–6 kerroksisia. Olemassa olevien rakennusten kerrosten laskentaperiaatteet on kuvattu vuorovaikutusraportin sivulla 13.

Rakentamisen korkeutta on korttelissa porrastettu siten, että Ounasvaarantien puolella naapurirakennuksia vasten olevat rakennukset ovat matalampia (6 krs) ja Mellunmäentiellä puolella korkeampia (8–9 krs). Korttelin korkein rakennus (12 krs) on sijoitettu keskelle korttelia pysäköintilaitosta ja naapuritontin pysäköintialuetta vasten, jossa se varjostaa ympäristön rakennuksia mahdollisimman vähän. Viitesuunnitelman yhteydessä laaditun varjostustutkielman perustella Ounasvaarantien parvekkeet eivät jää kesäaikaan täysin varjoon.

Lähiympäristön merkitys ja pihatilat

Muistutuksissa kritisoidaan korkeaa rakentamista ja ahtaita pihvoja. Matalahkon, avoimen, ja runsaasti viheralueita sisältävän ympäristön todetaan edistävän asukkaiden viihtymistä ja hyvinvointia, mikä tulisi ottaa huomioon. Erityisesti iäkkäille lähiympäristö on tärkeä. Korttelin pohjoisreunalla sijaitsevan puustoalue ja nykyiset piha-alueet tulisi säilyttää. Korttelin kaikkien puiden kaataminen tekee korttelista paljaan ja tuulisen, uusien puiden kasvaminen kestää vuosikymmeniä, eivätkä ne välttämättä näy naapuritaloihin tulevaisuudessa. Mikäli kortteliin tulee asfalttipiha, heijastaa se talojen kanssa kuumuutta kauas ulkopuolelle kesähelteellä.

Vastine

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota vehreyteen ja sisäpihojen viihtyvyyteen. Osana viitesuunnitelmaa on laadittu alustava pihasuunnitelma, jossa on esitetty periaatetasolla mm. pihatoimintojen sijoittuminen ja hulevesien hallintaperiaatteet. Kaavaratkaisussa edellytetään asuintonteilla käytettäväksi Helsingin viherkerrointa. Viherkertoimen tavoitetaso ohjaa tontin kasvillisuuden ja vettä viivyttävien ratkaisujen suhdetta kokonaispinta-alaan. Asetettuun tavoitetasoon pääseminen edellyttää konkreettisia ekologisia ja viihtyisyyttä lisääviä ratkaisuja tontilla. Näitä ratkaisuja ovat mm. mahdollisimman suuri kasvillisuuden määrä ja viherkatot.

Kaikki korttelipihat toteutetaan maanvaraisina pihoina, mikä mahdollistaa puiden istuttamisen niille. Oikeilla kasvillisuusvalinnoilla pihosta saadaan hyvinkin vehreitä. Pihojen keskelle on suunniteltu viihtyisiä oleskelu- ja leikkipaikkoja. Pihat ovat toiminnoiltaan yhteiskäyttöisiä, jolloin eri toimintoja voi jakaa eri piholle myös niiden valaistusolojen mukaan.

Matalampien asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen kattopintoja on mahdollista hyödyntää hulevesien hallinnan lisäksi pihatoimintoihin. Viherkatoille on pääsy vain korttelin asukkailla, ja niiltä aukeaa näkymiä esimerkiksi Laakavuorelle ja Naulakalliolle. Katoille on esitetty oleskelu-terasseja ja viljelylaatikoita.

Varjotutkielman perusteella kortteleiden sisäpihoilla on myös valoisia paikkoja. Pihajulkisivuissa väritys on vaalea valoisuuden parantamiseksi, mistä on lisätty kaavamääräys tarkistettuun kaavaehdotukseen. Pihat ovat liikennemelulta täysin suojattuja, mikä osaltaan lisää niiden viihtyisyyttä. Pallaksentien varteen, korttelin läpi johtavan raitin alkupisteeseen muodostetaan katuaukio, jolla säilyy vanhojen mäntyjen ryhmä. Aukio avautuu länteen ilta-auringon suuntaan.

Kaupunginosapuisto (Mellunmäen virkistysalue ja leikkipuisto Mellunmäki) on alle 700 metrin päässä ja leikkipaikka Kairakenttä 140 metrin päässä. Mellunmäen metroaseman ympäristöä tullaan parantamaan niin, että sen viihtyisyys lisääntyy. Myös alueen viher- ja virkistysverkostoa kehitetään.

Päiväkodin piha

Suunnitelmassa esitetty päiväkodin piha pysäköintilaitoksen katolla vaikuttaa epäuskottavalta. Korttelin piha-alue ei riitä talon asukkaille ja päiväkodin lapsille, joten suunnitelmaa tulee tarkentaa tältä osin.

Vastine

Viitesuunnitelman alustavassa pihasuunnitelmassa tontin koilliskulman pysäköintirakennuksen kattopinta on otettu pihakäyttöön. Katolle on esitetty oleskelu-terasseja ja viljelylaatikoita tai pelikenttää.

Jos kortteliin tulee päiväkotito, voi pysäköintirakennuksen katolle esittää aidatun päiväkodin pihan, joka voi päiväkodin käyttöaikojen ulkopuolella palvella myös asukkaita. Päiväkodin sijoittamiselle katolle ei ole esteitä. Päiväkotia ei voida toteuttaa ilman pihaa. Yksityisten päiväkotien piha-alueiden mitoitusvaatimus ei kuitenkaan ole yhtä tiukka kuin kunnallisten Y-tonteille rakennettavien päiväkotien.

Päiväkodin pihalla varjoisten leikki- ja oleskelupaikkojen tarve voidaan huomioida mm. rakentamalla katoksia. Tarvittaessa piha suojataan siten, ettei melutason ohjearvo ylity.

Pysäköintilaitos

Pysäköintilaitos tulisi jakaa kahteen osaan, jotta liikenne ei aiheuta kohtuutonta haittaa. Toinen pysäköintilaitos voisi sijaita Pallaksentien varrella.

Vastine

Yhteen laitokseen keskitetyn pysäköinnin on arvioitu lisäävän autoliikennettä n. 1 500 ajoneuvoa / vuorokaudessa. Mikäli kaikki autoliikenne keskittyisi Ounasvaarantien pohjois-eteläsuuntaiselle osalle, olisi kadun kokonaisliikennemäärä noin 2 000 ajoneuvoa/vuorokaudessa. Tämä on tyypillinen liikennemäärä esikaupunkialueiden keskustan läheisyydessä tiiviisti rakennetuilla korttelialueilla. Pysäköinnin hajauttaminen useampaan laitokseen jakaisi liikennekuormaa tasaisemmin, mutta pysäköinnin keskittäminen yhteen laitokseen on suunnittelussa katsottu kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisimmaksi ratkaisuksi. Ratkaisu mahdollistaa laadukkaat asuntopihat: korttelin kaikki pihat ovat maanvaraisia, mikä mahdollistaa mm. puiden istuttamisen kaikille pihaille ja monipuolisemmat asuntopihat sekä edesauttaa hulevesien käsittelyä.

Mellunmäen metroasema

Mellunmäen metroaseman portaikkoja vaaditaan uusittavaksi vastaavaa lisääntyvää matkustajamäärää.

Vastine

Esitetty huomio ei sisälly tähän asemakaavahankkeeseen. Metroaseman ympäristöä suunnitellaan vireillä olevan Mellunmäen keskuksen asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Purkamisesta ja rakentamisesta aiheutuvat haitat

Rakennusten purku ja uusien rakentaminen aiheuttavat n. 5–7 vuoden ajan kohtuutonta haittaa ympäristön asukkaille.

Vastine

Korttelin rakentaminen ja purkaminen tapahtuvat useassa eri vaiheessa, joten koko alue ei ole yhtäjaksoisesti työmaana. Työmaa-aikaisesta ohjauksesta ja valvonnasta vastaa Kaupunkiympäristön lupapalvelut.

Asukasrakenne

Muistutuksessa todetaan, että valtaosa asunnoista vaikuttaa olevan yksioitaita ja kaksioitaita, mikä tarkoittanee, ettei lapsiperheitä ole tarkoitus asuttaa kortteliin.

Vastine

Kaavaratkaisussa on vaatimus siitä, että vähintään 45 % huoneistoalasta tulee toteuttaa perheasuntoina eli asuntoina, joissa on vähintään kolme asuinhuonetta ja keittiö tai keittotila. Lisäksi kaavaratkaisussa on rajoitettu yksiöiden määrää siten, että niitä voi olla korkeintaan 30 % asuntojen kokonaismäärästä. Lopullinen asuntojakauma ratkaistaan rakennusten toteutussuunnitteluvaiheessa.

Hiilijalanjälkilaskelmat

Muistutuksessa kyseenalaistetaan kaavaselostuksen liitteenä oleva hiilijalanjälkivertailu. Muistuttajan mukaan laskelmissa on käytetty vain Pallaksentie 1 PTS-suunnitelmaa. Ounasvaarantie 2 yhtiössä korjausvelkaa on vähemmän kuin Pallaksentie 1:ssä, minkä vuoksi muistuttaja pitää laskelmia johtopäätöksineen kyseenalaisina. Vertailu voitaisiin tehdä myös siten, että linjasaneerauksen jälkeen rakennuksiin tehtäisiin maalämpö ja aurinkopaneelit. Muistuttajan mukaan ainakin Ounasvaarantie 2:n kohdalla on ekologisesti järkevää laadukkaasti rakennettun rakennuskannan korjaaminen rakennusten elinkaarikin huomioiden.

Vastine

Hiilijalanjälkilaskennassa on käytetty molempien taloyhtiöiden (Pallaksentie 1 ja Ounasvaarantie 2) vuosille 2017–2032 laadittuja pitkän tähtäimen suunnitelmia (PTS). Suunnitelmat on laatinut Insinööri-toimisto Conditio Oy taloyhtiöiden toimeksiannosta vuonna 2016. Näiden PTS-arvioiden mukaan taloyhtiöiden kunto vastaa pitkälti toisiaan: huoltotoimien, pienkorjauksien ja linjasaneerauksen arviot ovat lähes yhtenevät molemmissa taloyhtiöissä. Hiilijalanjälkilaskennassa ei huomioida euro-määräisiä kustannuksia.

Hiilijalanjälkilaskennassa on vertailtu laajan peruskorjauksen sekä uudisrakentamisen hiilipäästöjä. Peruskorjausvaihtoehdon osalta on laskettu hiilipäästöt, jotka syntyvät PTS-suunnitelmissa esitetyistä peruskorjaustoimenpiteistä. Nykyisten rakennusten osalta on huomioitu vain PTS:n mukaiset toimenpiteet, eli suunnitellut toimenpiteet vuosina 2017–2032. Hiilijalanjälkilaskenta on tehty 50 vuoden tarkastelujaksolle, joten peruskorjausvaihtoehdon osalta vuosina 2033–2070 tapahtuvia mahdollisia remontteja ei ole huomioitu laskelmissa lainkaan. On kuitenkin todennäköistä, että myös vuoden 2032 jälkeen remontteja joudutaan tekemään, joten todellisuudessa peruskorjausvaihtoehdon hiilipäästöt voivat olla nyt laskettua suuremmat. Peruskorjausvaihtoehdossa ei ole voitu huomioida maalämpö- ja aurinkoenergiaratkaisuja, sillä toimenpiteistä ei ole taloyhtiöiden päätöksiä tai suunnitelmia PTS-kaudelle. Hiilijalanjälkilaskennassa on huomioitu PTS:ssa esitetty lämmitysverkoston kunnostaminen ja lämmöntalteenottojärjestelmän rakentaminen, mikä parantaa rakennusten energiatehokkuutta. Maalämmön ja aurinkopaneelien mukaiset energiaparannukset pienentäisivät

olemassa olevien rakennusten hiilijalanjälkeä, jos yhtiöt päättäisivät tällaisista investoinneista.

Kaavaprosessi

Muistutuksessa kyseenalaistetaan kaavaprosessin lainmukaisuus. Taloyhtiöiden käynnistäessä kaavaprosessin vuonna 2014, purkavalle täydennysrakentamiselle ei kaavamutosta hakeneissa taloyhtiöissä ollut osakkaiden yksimielistä kannatusta hankkeelle. Muistuttaja kysyy, kuinka on ollut mahdollista jättää kaavamutoshakemus vuonna 2014 tai käsitellä sitä kaupunkisuunnittelulautakunnassa vuonna 2015, kun tuolloin voimassa ollut lainsäädäntö olisi edellyttänyt taloyhtiöiden kaikkien osakkaiden suostumusta purkavan lisärakentamisen hankkeen loppuun viemisestä. Muistuttaja toteaa, että on myös otettava huomioon Ounasvaarantie 2:n edelleen voimassa oleva päätös linjasaneerausryhtymisestä vuodelta 2012. Muistutuksissa esitetään, että suunnitelmasta ja kaavamutoksesta tulee luopua.

Vastine

Taloyhtiöiden edustajat ovat vuonna 2014 toimittaneet kaupungille asiakirjat, joiden nojalla on voitu ryhtyä asemakaavamuutokseen. Lainvoimainen asemakaava ei velvoita rakentamaan, vaan mahdollistaa hyväksytyyn ratkaisuun mukaisen rakentamisen. Päätös kaavaratkaisun mukaisesta toteuttamisesta tehdään erikseen.

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)
- kaupunginmuseo

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

Vastineet lausuntoihin

Yleiset vesihuoltolinjat

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) toteaa, että kaavamutosehdotus ei edellytä yleisen vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen yleisten vesihuoltolinjojen siirtämistä.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Täydennysrakentamisen määrä

Kaupunginmuseo toteaa Mellunmäen metroaseman tuntumassa sijaitsevien alueiden täydennysrakentamisen ja tiivistämisen olevan ymmärrettävää. Korttelilla on paikallishistoriallista merkittävyyttä, mutta rakennukset ovat huomattavien muutosten myötä menettäneet alkuperäiselle arkkitehtuurilleen ominaiset piirteensä. Kaupunginmuseon asemakaavan muutokselle asettamat tavoitteet koskien korttelin ja sen nykyisten rakennusten dokumentointia on otettu huomioon. Kaupunginmuseo on tuonut kaavaprosessin aikana esiin, että esikaupunkialueilla ja lähiöissä myös alueiden täydennysrakentamisessa on ympäröivä kaupunkirakenne, sen mittakaava ja ominaispiirteet tärkeää ja toivottavaa ottaa huomioon. Kehityksen tulee olla kulttuurisesti kestävä ja vastuullista, alueiden muutoksessa tulee ottaa huomioon kullekin alueelle ominaiset piirteet sekä vahvistaa niitä. Kaupunginmuseo pitää valitettavana, ettei kaavamuutoksen suunnittelua ole ohjannut alueen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön ja sen ominaisluonteeseen perustuvat tavoitteet, vaan ensisijaisesti rakentamisen suuri määrä.

Vastine

Tehokas täydennysrakentaminen on Helsingin kaupunkistrategian ja yleiskaavan mukaista. Erityisen perusteltua tiivis rakentaminen on asemanseuduilla. Vuonna 2015 valmisteluun palautetun kaavaehdotuksen jälkeen kaavaratkaisun mittakaavaa ja massoitteperiaatteita mm. rakentamisen korkeuden osalta on kehitetty merkittävästi (ks. kuvapari vastineen jälkeen seuraavalta sivulta). Vuonna 2015 ratkaisussa rakentaminen oli korkeimmillaan 16-kerroksista (kaksi rakennusta). Kaavaehdotuksessa rakentaminen on korkeimmillaan 12-kerroksista (yksi rakennus), mutta kuitenkin pääosin 6–8-kerroksista. Mellunmäentien ja Pallaksentien varrella 8-kerroksisten rakennusten kahden ylimmän kerroksen tulee olla sisäänvedettyjä. Kaava-alueen pohjoispuolella on 1980–90-luvulla umpikorttelimaisesti rakennettuja tontteja, joiden rakentamistapaa kaavaratkaisu jatkaa.



v. 2015 valmisteluun palautetun kaavaehdotuksen mukainen suunnitelmaratkaisu



v. 2020 kaavaehdotuksen mukainen suunnitelmaratkaisu.