



21.05.2024

Asia/3

§ 288

Bredbacka, asemakaavan muutosehdotus (nro 12754) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2021-008307 T 10 03 03

Hankenumero 4384_1, 7599

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Sanna Jauhiainen, liikenneinsinööri Jussi Jääskä, yksikön päällikkö Hanna Pikkarainen ja johtava maisema-arkkitehti Marko Ahola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Tuomas Nevalinnan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sanna Jauhiainen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 36950

sanna.p.jauhiainen(a)hel.fi

Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37027

hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkijtila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 37868

marko.ahola(a)hel.fi

Tiina Lepistö, projektipäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 78380

tiina.lepisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta, päivätty 14.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12754 selostus, päivätty 14.5.2024
- 5 Kooste näkymäkuvista, 14.5.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7599) ja raitiotievarausluonnos
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 14.5.2024 ja asukastilaisuuden (7.6.2023) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 14.5.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12754 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47254 tontteja 3-11 kortteleita 47252, 47255, 47256, 47259 ja 47271 sekä katu- ja lähivirkistysalueita, suojaviheralueita ja yleisen tien aluetta. (Muodostuvat uudet korttelit 47376-47378 ja 47380-47386).
- 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:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-008307>

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12754 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutosehdotus (kaavaratkaisu) koskee Mellunmäessä Itäväylän ja Länsimäentien risteyksen ympäristössä sijaitsevaa Bredbackan aluetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Bredbackan alueen rakentamisen asumisen, palvelujen ja virkistysalueen luonnonläheisenä alueena Mellunkylän-



puron ympäristössä, kaupunkibulevardina kehittyvän Itäväylän välittömässä läheisyydessä.

Mellunkylän alue on kaupunkiuudistusalue. Kaavaratkaisun tavoitteena on uuden elinvoiman tuominen kaupunkiuudistusalueelle rakentamalla monimuotoisia ja väreitä asumisen kortteleita sekä viihtyisiä ja vaihtelevia julkisia ulkotiloja puroympäristöön ja kortteleiden keskelle.

Bredbackan aluetta kehitetään osana raideliikenteen verkostokaupunkia varautuen mahdollisiin tuleviin pikaraitiotieyhteyksiin Itäväylällä ja Länsimäentiellä. Suunnittelualueen koillisosassa kulkee nykyisin runkolinja 560 ja Itäväylällä lukuisia bussilinjoja, joiden vuoroitus on ruuhka-aikoina lähes runkolinjatasoinen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että nykyinen väylämäinen ympäristö muuttuu viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi, jossa Mellunkylänpuro nostetaan alueen kohokohdaksi.

Alueelle on suunniteltu monimuotoista kerrostaloasumista sekä laadukkaita julkisia, kävelypainotteisia ulkotiloja kuten Kolmioaukio ja puronvarren penkereet. Kolmioaukio on sijoitettu korttelirakenteen rauhalliselle puolelle Itäväylään nähden, jolloin se on luonteva paikka ihmisten kohtaamiselle ja oleskelulle. Keskeisillä paikoilla sijaitsevien rakennusten maantasokerrokseen on sijoitettu liiketiloja aukiolle ja katujen varsille.

Alueen rooli osana arvokasta niittyverkostoa näkyy alueen vihreänä ilmeenä. Niittykasvillisuutta suositaan viher- ja virkistysalueilla erityisesti puronvarressa, katukaistaleilla, korttelipihoilla ja katoilla.

Länsimäentien eteläpuolella olevaa Ojapuistoa kehitetään viher-, virkistys- ja suojelualueena. Ojapuiston eteläosassa kulkeva Mellunkylänpuro uoma siirretään lähemmäs sen alkuperäistä linjausta, ja puroympäristöä kehitetään virkistysympäristönä huomioiden samalla puron ekologiset arvot taimenen ja muiden eliöiden elinympäristönä.

Kaavamuutosehdotuksen mukainen kerrosala on 112 500 k-m², josta asumista on 102 000 k-m² sekä asuin-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja on 10 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 2 500 uutta asukasta. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=2,0$. Kaavavarantoa voimassa olevissa asemakaavoissa on noin 600 uudelle asukkaalle.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7599), jossa on esitetty kaava-alueen katujärjestelyt.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakentaminen vastaa kaupunkiuudistuksen tavoitteisiin, vahvistaa koko itäisen Helsingin kehittymistä osana Itäkeskuksen, Mellunkylän ja Vuo-



saaren alueiden muodostamaa verkostokaupunkia sekä tukee kaupunkirakenteen jatkumista Östersundomin suuntaan pitkällä aikavälillä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että se edistää alueiden tasapainoista kehitystä panostamalla monipuoliseen asuntotuotantoon ja viihtyisään kaupunkiympäristöön. Suunnitelma mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistymisen luontoarvot ja luonnon monimuotoisuus huomioiden, ilmastonmuutokseen sopeutuen sekä osoittaa täydennysrakentamista suunniteltujen raideliikenneyhteyksien varrelle. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi aluetta koskevat Itäisen boulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet 16.4.2024.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1985-2014) Niissä alue on merkitty Länsimäentien pohjoispuolella asuinkerrostalojen korttelialueeksi, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi ja erillispientalojen korttelialueeksi. Ojapuiston alue on merkitty lähivirkistysalueeksi. Itäväylän reunassa on liikerakennusten korttelialue, suojaviheraluetta ja yleinen pysäköintialue. Itäväylä on merkitty maantiekseksi.

Nykyisin kaava-alue sijaitsee väylämäisessä ympäristössä Itäväylän ja Länsimäentien risteysalueella. Alueeseen kuuluvat Länsimäentien pohjoispuolella oleva Vaarnatien alue ja Länsimäentien eteläpuolella oleva Ojapuiston alue. Suunnittelualue rajautuu idässä Itäväylään, jonka ympäristöä kehitetään kaupunkibulevardina. Kaava-alue on entistä viljelyaluetta, jolla kasvaa nykyisin puustoa. Alueen halki kulkevat Mellunkylänpuro ja 110 kV:n voimajohto. Mellunkylänpuro seurailee Länsimäentien linjausta tien eteläpuolella puustoisessa ympäristössä. Voimalinja hallitsee maisemaa Länsimäentien pohjoispuolella, voimalinjan alapuolella on matalaksi leikattua kasvillisuutta. Kaava-alue on osa Mellunkylänpuron laaksoa, jonka keskellä on alava, tulvaherkkä puronvarsi ja reunoilla nousevat mäet. Kaava-alueen pohjoisosassa on 90-luvulla rakennettuja pientaloja. Ajantasa-asemakaavassa Länsimäentien pohjoispuoli on kokonaisuudessaan rakentamisaluetta ja eteläpuoli lähivirkistysaluetta.

Helsingin kaupunki omistaa koko alueen Itäväylää lukuun ottamatta. Kortteleissa 47255 ja 47256 sekä osassa korttelia 47380 on yksityinen vuokraoikeuden haltija. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja



kaavaratkaisu on neuvoteltu vuokraoikeuden osalta sen haltijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti (04/2024, alv. 0):

Esirakentaminen	16,9 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	16,9 milj. euroa
Puistot ja viheralueet	3,6 milj. euroa
Johtosiirrot	1,4 milj. euroa
Yhteensä	n. 39,0 milj. euroa

Esirakentaminen pitää sisällään alueelle laaditun esi- ja pohjarakentamisen yleissuunnitelman mukaiset rakentamistoimenpiteet.

Katujen ja liikennealueiden kustannusarvio perustuu alueelle teetetyin kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaiseen suunnitteluun ja sen yhteydessä laadittuun kustannusarvioon.

Puistojen ja viheralueiden kustannusarvio on laadittu alueelle teetetyin julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman yhteydessä.

Edellä mainituissa yleissuunnitelmissa on esitetty kustannusarvioihin sisältyvät ja ei sisältyvät rakentamistoimenpiteet.

Johtosiirrot koostuvat yhdyskuntateknisten verkostojen uudelleen rakentamistarpeista, jotka alustavasti kohdistuvat kaupungille.

Lisäksi verkostojen haltijoille kohdistuvat alueen toteuttamisen vuoksi rakennettavien uusien yhdyskuntateknisten verkostojen kustannuksia, jotka jakautuvat seuraavasti; vesihuolto 3,3 milj. euroa, kaukolämpö 110 000 euroa, sähkö 1,1 milj. euroa, tele 120 000 euroa.

Kustannusarvio ei pidä sisällään liikenteen väliaikaisratkaisuja eikä raitiotien rakentamista tai siihen liittyviä rakentamistoimenpiteitä.

Uuden kaavoitettavan kerrosalan rakennusoikeuden arvo on AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa käyttäen 55-65 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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
- Väylävirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Säteilyturvakeskus STUK
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnittelualueen julkisen liikenteen yhteyksiin, vesihuoltoyhteyksiin ja johtotarpeisiin, voimalinjan säteilyturvallisuuteen sekä vammaistyöhön tarvittaviin tiloihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että vesihuoltoverkoston toimintavarmuus ja johtotarpeet selvitetään kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä. Kaava-alueella tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle vammaisten lasten- ja nuorten ryhmäkotiä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen sekä luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat alueella olevan voimajohdon pysymiseen ja ylläpitoon, alueen vesihuoltolinjojen ja mahdollisten pumppaamojen huomioimiseen, kestävien kulkumuotojen kilpailukyvyyn tukemiseen ja pysäkkivauruksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että voimajohdon pysyminen ja ylläpito sekä käytössä olevat ja tulevat vesihuoltolinjat huomioidaan jatkosuunnittelussa. Kestävien kulkumuotojen kilpailukykyä tuetaan varautumalla uusien bussi- ja raitiotieyhteyksien ja pysäkkien rakentamiseen sekä pyöräkaistojen rakentamiseen.



Luonnosaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Säteilyturvakeskuksella (STUK) ei ollut lausuttavaa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkikuvaan, rakentamisen tehokkuuteen, voimassa olevaan yleiskaavaan, liikenteeseen, palveluihin, viher- ja virkistysalueisiin, matkapuhelinverkoston tukiasematarpeisiin sekä Mel-lunkylänpuroon.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaluonnoksessa on huomioitu kaupunkikuvan ja rakennusmateriaalien laatu. Julkisiin ulkotiloihin laaditaan yleissuunnitelma ja kunnallistekninen yleissuunnitelma. Alueelle on laadittu liikennesuunnitelmaluonnos. Luonnon monimuotoisuutta tuetaan kehittämällä aluetta osana niittyverkostoa ja säilyttämällä suurin osa uhanalaisista luontotyypeistä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen ja luonnosaineiston nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat alueen luonteeseen, liittymiseen laajempaan kokonaisuuteen, korttelirakenteeseen, viihtyisyyteen, rakentamisen tehokkuuteen, arkkitehtuuriin, alueen sijaintiin, liiketiloihin sekä päiväkotij- ja koulupaikkojen riittävyyteen, rakentamisen sijoittumiseen, kulkuyhteyksiin, varjostukseen, rakennusten meluntorjuntaan, hulevesiin, alueen rakennettavuuteen, kustannustehokkuuteen, maan painumiseen, tulvimiseen, liikenteeseen, luontoarvoihin, taimenpuroon, lintuystävällisyyteen, virkistysalueisiin, palveluihin, hallintamuotoihin, segregaatioon, ilmastonmuutokseen, rakentamisen ajoittamiseen ja vuorovaikutukseen liittyen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueen liittyminen laajempaan kokonaisuuteen mahdollistetaan varautumalla Länsimäentiellä raitiotieyhteyteen, Ojapuiston pohjoisosaan on esitetty luonnonsuojelualue (SL), Ojapuistoon rajautuvia korttelialueita ja Janapolkua on kavennettu ja Ojapuiston luonnontilaiseksi jäävää virkistysaluetta on puolestaan laajennettu, suunnittelualueen viihtyisyyteen on kiinnitetty huomiota edellyttämällä mahdollisimman suurta kasvillisuuden määrää katualueilla ja muissa julkisissa ulkotiloissa sekä raken-



nusten kattomuotoihin ja viherkattoihin liittyvillä määräyksillä, kaavaan on lisätty kaavamerkintä taimenten elinolosuhteiden säilyttämiseen liittyen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl ja yksi adressi, jossa oli 142 allekirjoitusta.

Mielipiteissä kritisoitiin rakentamisen tehokkuutta, alueen luonteen muutosta pientaloalueesta kerrostaloalueeksi, luonnontilaisen alueen menettämistä, liikennejärjestelyjä ja maan painumista jo aiemman rakentamisen takia.

Mielipiteissä kiitettiin Mellunkylänpuron ympäristön uudistamisesta vehreäksi oleskelualueeksi, kaupallisten palvelujen lisääntymisestä, alueen siistiyttämisestä ja viheralueiden säilyttämisestä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Väylävirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Säteilyturvakeskus STUK
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sanna Jauhiainen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 36950
sanna.p.jauhiainen(a)hel.fi

Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi



21.05.2024

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkijtila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 37868

marko.ahola(a)hel.fi

Tiina Lepistö, projektipäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 78380
tiina.lepisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta, päivätty 14.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12754 selostus, päivätty 14.5.2024
- 5 Kooste näkymäkuvista, 14.5.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7599) ja raitiotievarausluonnos
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 14.5.2024 ja asukastilaisuuden (7.6.2023) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliidekirjeet ja adressi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksi

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.05.2024 § 280

Sosiaali- ja terveystoimiala 3.6.2022