



19.5.2017

Virastopäällikkö

Kaupunkisuunnitteluviraston tarkistettu esitys kaupunginhallitukselle Neitsytsaarentie 2-8 asemakaavan muuttamiseksi (nro 12429)

HEL 2015-007771 T 10 03 03

Ksv 0592_8, karttaruutu 678507-679507

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 8.11.2016 päivättyä 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54053 tonttien 1-3 sekä katu- ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotusta nro 12429. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan asuinkerrostalokorttelin täydennysrakentamisen Keski-Vuosaaren pohjoisosassa osoitteessa Neitsytsaarentie 2–8. Tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää täydennysrakentamista runkolinja 560 varrella ja ostokeskuksen välittömässä läheisyydessä. Uudet kuusi- ja seitsemäkerroksiset lamellimaiset asuinrakennukset liittyvät typologialtaan Kallvikintien varressa olevaan muuhun kadun suuntaiseen rakentamiseen. Lisäksi Kallvikintien ja Mustalahdentien risteyskseen on tarkoitus rakentaa seitsemästä viiteen kerrokseen porrastuva rakennus. Uusien asuinrakennusten täydennysrakentaminen toteutetaan Vuosaarelle tunnusomaista 60-luvun arkkitehtuuria kunnioittaen.

Uutta asuntokerrosalaa on 10 650 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 200–220 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kallvikintien varsi tiivistyy ja rakentuu kaupunkimaisena ympäristönä. AK-korttelin ja Kallvikintien välinen kapea puistoalue on liitetty osaksi katualuetta ja pieneltä osin osaksi AK-korttelia. Mustalahdentien ja Kallvikintien risteyskseen oleva entinen huoltoaseman tontti on muutettu AK-korttelialueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat puisto- ja katualueet. Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkai-



19.5.2017

Virastopäällikkö

su on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat suojateihin, katutilan riittävyyden huomioimiseen, jatkosuunnitteluun Kallvikintien yleissuunnitelmasta, meluselvitykseen ja äänitasoerovaatimuksiin, pelastusteihin ja nostopaikkoihin sekä vesihuollon huomioimiseen suunnittelussa. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Keski-Vuosaaren pohjoisosassa. Kaava-alueella sijaitsee viiden kolme- ja neljäkerroksisen asuinkerrostalon yhtiö sekä puretun huoltoaseman tontti. Kallvikintien ja suunnittelualueen asuinrakennusten välinen alue on osittain kadun varren puistoaluetta, osin rehevöitynyttä tonttialuetta. Neitsytsaarentien varsi on pysäköintikenttien hallitsema.

Ympäristölle ovat ominaisia väljästi rakennetut suuret asutokorttelit ja niiden välissä sijaitsevat laajat viheralueet. Kallvikintie on luokiteltu arvoympäristökohteeksi. 1960-luvun lähiöideologiaa ilmentävän kokoojakadun reunoilla kasvavat kookkaat männyt ovat olennainen osa arvokasta rakennettua ympäristöä.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevat vuonna 1998 kunnostettu Ilveskorvenpuisto sekä alkuvuonna 2016 laajennettu Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus. Kaava-alueen länsipuolelle on rakentunut Kurkimoision asuinalue.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1970) alue on merkitty asutokerrostalojen sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi. Muu osa suunnittelualueesta on puisto- ja katualuetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana



19.5.2017

Virastopäällikkö

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 8.11.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.12.2016–9.1.2017.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Gasum Oy
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) lausunto kohdistui suojateiden määrään suunnittelualueen osalta Kallvikintiellä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n lausunto kohdistui vesihuollon huomioimiseen suunnittelussa. Museoviraston lausunto kohdistui muinaisjäännökseen. Kiinteistöviraston lausunto koski maapoliittisia neuvotteluja. Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui pelastusteihin ja nostopaikkoihin. Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui katutien riittävyys huomioimiseen ja jatkosuunnitteluun Kallvikintien yleissuunnitelmasta. Ympäristölautakunnan lausunto kohdistui meluselvitykseen ja äänitasoerovaatimuksiin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.



19.5.2017

Virastopäällikkö

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Gasum Oy, Helen Oy, Helsingin Sähköverkko Oy, rakennusvalvontavirasto, sosiaali- ja terveysvirasto.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä yhdyskuntateknisen huollon, ympäristöhäiriöiden ja yhdyskuntataloudellisten vaikutusten osalta.

Vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Tässä kaavassa ei ole suunniteltu pikaraitiotietä. Helen sähköverkko Oy:lle aiheutuu asemakaavan toteuttamisen edellyttämän jakeluverkon liittämistä arviolta 120 000 euroa ilman arvonnalisäveroa ja HSY:lle vesijohdon rakentamisesta 120 000 euroa (alv 0%).

Jatkotoimenpiteet

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

Lisätiedot

Pia Sjöroos, asemakaava-arkkitehti, puhelin: 310 37281
pia.sjoroos(a)hel.fi
Jenni Aalto, suunnittelija, puhelin: 310 37225
jenni.aalto(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

Mikko Aho
virastopäällikkö

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Liitteet



19.5.2017

Virastopäällikkö

-
- | | |
|---|---|
| 1 | Asemakaavan muutosehdotuksen kartta 12429, päivätty 8.11.2016, muutettu 19.5.2017 |
| 2 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12429 selostus, päivätty 8.11.2016, muutettu 19.5.2017 |
| 3 | Vuorovaikutusraportti 8.11.2016, täydennetty 19.5.2017 |
| 4 | Tehdyt muutokset |