



20.08.2012

Kaj/1

§ 861

V Vuosaaren tontin 54052/3, tontin 54057/4 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden (Keski-Vuosaari, pohjoinen ostoskeskus) asemakaavan muuttaminen (nro 11953)

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin nro 54052 tontin nro 3, korttelin nro 54057 tontin nro 4 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 21.1.2010 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 11953 mukaisena. Muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 54146 ja 54147.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 kartta, päivätty 21.1.2010, muutettu 12.6.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 selostus, päivätty 21.2.2010, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 12.6.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 21.1.2010, täydennetty 12.6.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin nro 54052 tontin nro 3, korttelin nro 54057 tontin nro 4 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 21.1.2010 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 11953 mukaisena. Muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 54146 ja 54147.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa ostoskeskuksen alueen kehittämisen Keski-Vuosaaren kaupallisten ja julkisten lähipalveluiden keskuksena.

Nykyisen ostoskeskuksen itäpuolelle on mahdollista rakentaa uutta liike- ja palvelutilaa. Ostoskeskuksen viereen voidaan rakentaa asuinkerrostalo ikääntyneille.

Huonokuntoinen päiväkotitontti Meritähden rakennus puretaan. Tontti muutetaan puistiksi, mikä mahdollistaa asukaspuiston rakentamisen. Uusi päiväkotitontti on osoitettu ostoskeskuksen viereen Kivisaarentie 1:n asemakaavan muutoksessa. Tässä kaavaehdotuksessa on osoitettu tontti Kivisaarentie 1:n viereen päiväkodin piha-alueen laajentamista varten.

Nykyinen syrjäytyneiden ulkopaikka eli ns. pylvässali sijaitsee uuden liikerakennuksen tontilta. Ilveskorvenpuistoon, lähelle Kallvikintien reunaa, on osoitettu uusi rakennusala ulkokatosta varten.

Nykyisestä Mustalahdentien itäosasta ja siihen rajautuvasta puistoalueesta osa erotetaan pysäköintitonteiksi uusien rakennusten autopaikkoja varten. Metron liityntäbussin päätepysäkki siirretään ostoskeskuksen yhteyteen. Lähiympäristön viihtyisyyttä, kevyen liikenteen yhteyksiä sekä liikkumisympäristön turvallisuutta kehitetään.

Kokonaiskerrosala on 5 250 k-m². Palvelurakennusten korttelialueen kerrosala on yhteensä 2 600 k-m². Asuinkerrostalotontin (senioritalo) kerrosala on yhteensä 2 350 k-m², josta on asumista palvelevaa liike- tai julkista tilaa 250 k-m². Puistoon on osoitettu kerrosalaa



puistorakennusta varten 300 k-m². Julkisten lähipalveluiden tontille ei ole osoitettu kerrosalaa.

Esittelijä

Lähtökohdat

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi ja kaupunkipuistoksi. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa 1.7.1970 vahvistettu asemakaava nro 6310 ja uuden päiväkodin ympäristössä 17.3.2010 vahvistettu asemakaava nro 11984.

Ostoskeskuksen itäpuolinen rakentamaton tontti 54052/3 on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on 1 805 k-m² (tonttitehokkuus e = 0,6). Päiväkoti Meritähden muodostamaton, asemakaavan ja tonttijaon mukainen tontti 54057/4, on merkitty sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 1 770 k-m² (tonttitehokkuus e = 0,3). Muu osa alueesta on katu-, puisto- ja vesialuetta.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Keski-Vuosaaren pohjoisosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu rakentamaton yleisten rakennusten tontti, päiväkotit Meritähden tontti Isonvillasaarentiellä sekä ympäröivät katu- ja puistoalueet. Nykyisen ostoskeskuksen tontti kuului ensimmäiseen kaavaehdotukseen, mutta on poistettu muutetusta kaavaehdotuksesta.

Ympäristölle ovat ominaisia väljästi rakennetut suuret asuntokorttelit ja niiden välissä sijaitsevat laajat vihervyöhykkeet. Vanha ostoskeskus on Lauri Silvennoisen suunnittelema, osittain kaksikerroksinen, tasakattoinen rakennus vuodelta 1965. Ostoskeskuksen länsipuolella Ilveskorven-puisto, Kangaslampi, Mustalahdentietä reunustavat matalat lamellitalot sekä Kivisaarentiellä maamerkinä kohoavat korkeat pistetalot muodostavat kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, joka



edustaa 1960-luvun lähiösuunnittelun periaatteita. Ilveskorvenpuisto on kunnostettu vuonna 1998.

Kaupunginmuseon ostoskeskusinventoinnin mukaan ostoskeskusrakennus on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, historia- ja ympäristöarvoiltaan huomattava ostoskeskus. Kaupunginmuseo on antanut ennakkolausunnon, jonka mukaan rakennus tulisi suojella asemakaavalla.

Alue liittyy Vuosaaren keskuspuistoon, joka muodostaa katkeamattoman puistokäytävän ja kevyen liikenteen reitin etelään Vuosaaren metroasemalle ja meren rantaan sekä laajoille virkistysalueille pohjoisessa. Keskellä keskuspuistoa sijaitsee päiväkotimeritähti. Mustalahdentien ja Isonvillasaarentien päätteenä olevat suuret käänköpaikat toimivat myös pysäköintialueina. Ostoskeskuksen itäpuolinen alue on tilallisesti jäsentymätön ja tunnelmaltaan epämääräinen ja takapihamainen. Rakentamattomalla tontilla on sijainnut ns. pylväsbaari eli syrjäytyneitä varten lähiöprojektin toimesta rakennettu oleskelukatos. Katos on tuhoutunut eikä uutta ole toistaiseksi rakennettu.

Palvelut

Ostoskeskuksessa toimii yksi päivittäistavarakauppa, ravintoloita, joitakin yrityksiä ja muita palveluja, kuten Vuosaaren lähiöasema. Palvelujen tarjonta on vuosien kuluessa yksipuolistunut.

Itä-Helsingin päivittäistavarakaupan verkon kehittämistä koskevassa selvityksessä (Ksv 2004) on todettu muun muassa Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen uudistustarpeet ja päivittäistavarakaupan tilojen lisätarve. Lähimyymläverkon kehittäminen Keski-Vuosaaren osalta on todettu myös alueelliseksi tavoitteeksi.

Nykyinen päiväkotimeritähden rakennus on todettu huonokuntoiseksi ja se tultaneen purkamaan lähivuosina. Päivähoitopalvelujen turvaamiseksi alueelle tarvitaan vähintään vastaavan kokoinen uusi päiväkotimeritähti. Kivisaarentie 1:n asemakaavan muutoksessa on muodostettu päiväkotia varten julkisten lähipalveluiden korttelialue. Päiväkodin rakentaminen alkaa kuluvan vuoden aikana.

Liikenne

Mustalahdentie on päättyvä tonttikatu, jonka päässä ostoskeskuskortteli sijaitsee, ja joka liittyy idässä alueelliseen kokoojakatuun Kallvikintiehen. Mustalahdentien, joka risteää kerrostaloalueelle johtavan Neitsytsaarentien kanssa, nopeusrajoitus on 40 km/h. Mustalahdentien liikennemäärä oli syksyllä 2011 tehtyjen liikennemäärälaskentojen mukaan noin 1 600 ajon/vrk. Kivisaarentien



nykyinen arvioitu liikennemäärä on tietokonesimuloinnein tehtyjen laskentojen perusteella noin 700 ajon/vrk.

Julkisen liikenteen kannalta sijainti on ongelmallinen: nykyisten bussilinjojen 78 ja 90 pysäkit ovat Kallvikintiellä noin 250 metrin päässä ostoskeskuksesta. Jouko-kaupunginosalinjoista J90 käy ostoskeskuksella saakka ja J96 Isonvillasaarentien kääntöpaikalla.

Alueen asuntokadut ovat ns. pistokatuja, joten ajoyhteydet alueen sisällä ovat suoriin etäisyyksiin nähden suhteellisen pitkät. Tästä johtuen alueen kevyen liikenteen reiteillä on esiintynyt jonkin verran luvatonta autoliikennettä.

Mustalahdentien liikennemäärä on nykyisin noin 1 600 ajoneuvoa / vrk ja Kivisaarentien liikennemäärä noin 700 ajoneuvoa / vrk.

Kevyen liikenteen kannalta ostoskeskuksen sijainti Vuosaaren keskuspuiston reunassa on hyvä. Vuosaaren puistopolku on alueen tärkein kevyen liikenteen reitti ja osa Vuosaaren pääreitistöä. Poikittainen kevyen liikenteen yhteys Kallvikintieltä Porslahdentien suuntaan kulkee suunnittelualueen läpi.

Luonnonympäristö

Puistoalueilla ja rakentamattomilla tonteilla kasvaa lähes luonnontilainen, mäntyvaltainen puusto. Kapea keskuspuiston osa päiväkotitontin vieressä on nurmetettu. Kangaslammen ympäristö on rakennettua puistoaluetta.

Suojelukohteet

Kaupunginmuseon ostoskeskusinventoinnin mukaan kaava-alueen vieressä sijaitseva nykyinen ostoskeskusrakennus on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, historia- ja ympäristöarvoiltaan huomattava ostoskeskus. Kaupunginmuseo on antanut rakennuksesta ennakkolausunnon, jonka mukaan rakennus tulisi suojella asemakaavalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Olemassa olevien tietojen mukaan maaperä ostoskeskuksen länsipuolella on savea sekä turvealuetta. Savikerroksen yläpuolisen turvekerroksen paksuus on yli 3 metriä. Ostoskeskuksen alueella on saven lievealue, jossa saven päällä olevan hiekkakerroksen paksuus on yli 3 metriä sekä moreenikerroksen yläpuolinen savialue, jossa



savikerroksen paksuus on 1–3 metriä. Mustalahdentien ja Neitsytsaarentien risteysalueella esiintyy saven yläpuolinen hiekkakerros, jossa hiekkakerroksen arvioitu paksuus on 1–3 metriä. Muualla maaperä on pääosin kitkamaa- aluetta. Mustalahdentien itäpuolella paikoin kallion pinta on lähellä maanpintaa tai osin näkyvissä.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja osin Hautalan vedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä (Helsingin pohjavesialueiden kuntakansio 23.6.1994).

Ympäristöhäiriöt

Kangaslammen pohjoispuolella, osoitteessa Mustalahdentie 3, on aiemmin toiminut huoltoasema, jonka on vuonna 1998 tehdyissä tutkimuksissa todettu pilanneen maaperää ainakin huoltoaseman tontilla.

Tavoitteet

Kaupungin yleiset tavoitteet

Kaupunkisuunnitteluviraston yleisiä tavoitteita ovat muun muassa:

- kaupunkirakenteen käytön tehostaminen
- lähiöiden parantaminen ja olemassa olevien alueiden kehittäminen
- ja täydennysrakentaminen
- rakentamisen ohjaaminen olemassa olevan infrastruktuurin ääreen
- paikallis- ja lähipalvelukeskuksia kehittävä kaavoitus.

Helsingin yleiskaava 2002:n mukaan ostoskeskus ja sen ympäristö on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta 1960-luvun asuntoaluetta. Mahdollisten muutoksien tulee sopeutua alueen alkuperäiseen asemakaavalliseen ja arkkitehtoniseen henkeen.

Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Palvelukeskuksen kehittäminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata toimintaedellytykset ostoskeskuksen nykyisille palveluille, kaupungin palveluille ja mahdolliselle asukaspuistolle sekä luoda edellytykset palveluiden laajentumiselle tulevaisuudessa. Ostoskeskuskorttelin käyttötarkoitus määritetään joustavasti niin, että se sallii sekä julkisten että kaupallisten palveluiden kehittämismahdollisuudet. Rakennusoikeus mitoitetaan palvelutarpeen sekä kaupunkikuvallisten ja rakennussuojelullisten lähtökohtien perusteella. Toiminnallisten



edellytysten ohella tavoitteena on luoda edellytykset ostoskeskuksen lähiympäristön kehittämiseksi viihtyisänä asuimisympäristönä ja oleskeluympäristönä. Tavoitteena on lisäksi parantaa joukkoliikenneyhteyksiä ostoskeskukselle.

Sosiaaliviraston mukaan tulisi varautua palvelujen sijoittamiseen alueelle tulevaisuudessa. Sosiaalivirasto on kiinnostunut sijoittamaan toimintojaan (lähiöasema, vanhuspalvelut ja työllistämispalvelut) laajennettavaan ostoskeskukseen tai kaupungin muiden palvelutilojen yhteyteen. Lisäksi sosiaalivirasto selvittää mahdollisuutta perustaa alueelle asukaspuisto. Asukaspuiston toiminta-ajatus on tarjota toimintamahdollisuuksia perinteistä leikkipuistoa laajemmalle käyttäjäkunnalle.

Täydennysrakentaminen

Ostoskeskuksen lähialueella selvitetään mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen. Tavoitteena on liikuntaesteettömien asuntojen rakentaminen kävelyetäisyydelle ostoskeskuksesta. Täydennysrakentamiseen osoitettava rakennusoikeus mitoitetaan kaupunkikuvallisten lähtökohtien perusteella.

1960-luvun alueen suojele- ja kehittämistavoitteet

Ostoskeskus ympäristöineen on tärkeä osa Keski-Vuosaaren 1960-luvun asuntoaluetta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt alueelle seuraavat suojele- ja kehittämistavoitteet:

1. Alueen arvokkaiden ominaispiirteiden tulee olla suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana.
2. Kortteleiden tilarakenne sekä rakennukset ja rakennelmat säilytetään.
3. Täydennysrakentaminen on mahdollista, mikäli se kyetään toteuttamaan siten, että alueen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät.
4. Piha-alueiden alkuperäiset ominaispiirteet säilytetään. Pihoja ei saa aidata. Pysäköintiratkaisuja kehitetään alueen luonteeseen sopivalla tavalla.
5. Viheralueet, keskuspuisto ja urheilupuisto säilytetään laajoina yhtenäisinä alueina ja niiden alkuperäiset ominaispiirteet säilytetään.
6. Metsäluonnon elinvoimaisuus turvataan. Umpeenkasvaneita kasvillisuusalueita ja näkymälinjoja avataan. Laaksopuistojen asema säilytetään ja palautetaan hoidon avulla.



7. Kaupunkikuvan kannalta tärkeiden reunavyöhykkeiden asema säilytetään. Katualueiden tilarakenne säilytetään alueelle ominaisena. Katualueiden reunametsien ja puistojen elinvoimaisuus turvataan hoidon avulla.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos mahdollistaa ostoskeskuksen alueen kehittämisen Keski-Vuosaaren kaupallisten ja julkisten lähipalveluiden keskuksena. Nykyisen ostoskeskuksen viereiselle tontille osoitetaan kaavassa 2 600 k-m² kerrosalaa palvelurakennusta varten.

Ostoskeskuksen yhteyteen palveluiden ääreen on suunniteltu asuinkerrostalotontti ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten.

Metron liityntäbussin päätepysäkki tulee ostoskeskuksen viereen. Ostoskeskuksen lisääntyvää pysäköintitarvetta ja senioritalon asukaspysäköintiä varten osa katu- ja puistoalueesta muutetaan pysäköintitontiksi. Kevyenliikenteen yhteyksiä parannetaan.

Huonokuntoinen päiväkotimeritähden rakennus puretaan. Tontti muutetaan puistoksi, mikä mahdollistaa asukaspuiston ja sitä palvelevan rakennuksen rakentamisen. Vuosaaren keskuspuisto avautuu yhtenäiseksi puistoväyläksi. Uusi päiväkotitontti on osoitettu ostoskeskuksen viereen Kivisaarentie 1:n asemakaavan muutoksessa. Tässä kaavamuutoksessa Kivisaarentie 1:n päiväkotitontin viereen on osoitettu tontti päiväkodin piha-alueen laajentamista varten.

Nykyinen syrjäytyneiden ulkopaikka eli ns. pylvässali poistuu uuden liikerakennuksen tontilta. Ilveskorvenpuistoon, lähelle Kallvikintien reunaan, on varattu uusi rakennusala ulkokatosta varten.

Uudet rakennukset sijoittuvat katu- ja puistokäytävänäkymien päätteiksi keskuspuiston taitekohdassa, ja kaupunkikuvallisesti ne muodostavat Keski-Vuosaaren avoimesta kaupunkirakenteesta poikkeavan, palvelukeskukselle sopivan solmukohdan. Keskeinen kaupunkikuva Ilveskorvenpuiston suunnasta lähestyttäessä säilyy arvokkailta ominaispiirteiltään nykyisenlaisena.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 7,03 ha. Alueesta on palvelurakennusten korttelialuetta 0,45 ha, asuinrakennusten korttelialuetta 0,13 ha, julkisten lähipalveluiden korttelialuetta 0,13 ha, autopaikkojen korttelialuetta 0,11 ha, puistoaluetta 4,69 ha, vesialuetta 1,15 ha ja katualueita 0,38 ha.



Kokonaiskerrosala on 5 250 k-m². Palvelurakennusten korttelialueen kerrosala on yhteensä 2 600 k-m². Asuinkerrostalotontin kerrosala on yhteensä 2 350 k-m², josta on asumista palvelevaa liike- tai julkista tilaa 250 k-m². Puistoon on osoitettu kerrosalaa puistorakennusta varten 300 k-m². Julkisten lähipalveluiden tontille ei ole osoitettu kerrosalaa. Uusia asukkaita alueelle tulee kaavan toteutuessa noin 85 (1 asukas / 40 k-m²).

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Nykyisen rakentamattoman yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tontin ja katualueiden rajoja ja käyttötarkoitusta muutetaan. Uuden tontin 54052/4 rakennusoikeus on 2 600 k-m². Uudisrakennuksen tulee noudattaa viereisen ostoskeskuksen räystäslinjoja ja arkkitehtuuriltaan sopeutua sen alkuperäiseen arkkitehtuuriin.

Korttelialueen läpi muodostetaan ajorasite naapuritonttien huoltoajoa varten. Tontin autopaikat on osoitettu viereisille LPA-tonteille. Tontille on osoitettu kolmella sivulla kevyen liikenteen rasite, joka Vuosaaren puistopolkua vasten levenee aukioksi. Aukio tulee rakentaa korkeatasoiseksi julkiseksi ulkotilaksi pinnoitusmateriaalein, penkein, istutuksin ja valaisimin. Näille tontinosille saa sijoittaa yleisiä teknisen huollon verkoston osia.

Asuinkerrostalojen korttelialue vanhusten asuntoja varten (AKS)

Mustalahdentien itäosaan puisto- ja katualueelle muodostetaan uusi tontti 54052/6, jolle saa rakentaa kuusikerroksisen asuinkerrostalon ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten. Rakennukseen saa 2 100 km² asuntokerrosalan lisäksi rakentaa asukkaita palvelevia julkisia tai kaupallisia tiloja enintään 250 k-m² rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Ullakolle saa rakentaa sauna- ja yhteistiloja asuinkerrosalan lisäksi.

Tontin eteläreunaan on suunniteltu kevyen liikenteen rasite, joka liittyy naapuritontin aukioksi rakennettavaan alueeseen. Tontin autopaikat ja vieraspysäköintipaikat rakennetaan viereisille LPA-tonteille. Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa alueella vallitsevaan tyyliin ja parvekkeet tulee rakentaa julkisivulinjasta sisäänvedettyinä. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista kiviainesta.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Mustalahdentien loppuosaa reunustava kapea puistoalue sekä osa katualueesta muutetaan autopaikkojen korttelialueiksi, joille saa sijoittaa palvelurakennusten korttelin sekä senioritalon (AKS)



autopaikkoja. Korttelialueet tulee jäsentää puuistutuksin ja ne on rakennettava katualueen kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhdelle tonteista tulee voida sijoittaa alueellinen kierrätettävien jätteiden syväkeräyspiste.

Yleisten rakennusten korttelialue (YL)

Kaava-alueen viereen Kivisaarentielle on laadittu asemakaavanmuutos uutta päiväkotitonttia varten. Päiväkodin kaavamuuotosalue on erotettu ostoskeskuksen alueen kaavamuuotosalueesta aikataulullisista syistä. Päiväkotitontin piha-aluetta laajennetaan ostoskeskuksen kaava-alueelle osoittamalla puistoaluetta yleisten rakennusten tontiksi. Muodostuu uusi tontti 54058/4, jolla ei ole rakennusoikeutta. Tontin pohjoisosalle on osoitettu kevyen liikenteen rasite ja johtokuja yleisiä teknisen huollon verkostoa osia varten.

Liikenne

Metron liityntäbussin päätepysäkki siirretään Kallvikintien varresta Mustalahdentien päätyyn. Mustalahdentien loppupää muutetaan myös osittain autopaikkojen korttelialueiksi. Pyöräily- ja jalankulkureitit järjestetään kaava-alueella siten, että yhteydet eri kohteisiin säilyvät kattavina ja turvallisina.

Nykyinen kevyen liikenteen raitti Puhospolku muuttuu tontinosaksi, jolle sijoittuu kevyen liikenteen rasite ja jolle saa rakentaa yleisen teknisen huollon verkoston osia. Liikerakennusten huoltoajo on järjestetty Mustalahdentieltä tontin 54052/4 kautta kulkevana ajorasitteena, joka palvelee niiden lisäksi päiväkodin tonttia.

Vuosaaren puistopolkua siirretään. Kaava-alueella se muuttuu katualueesta puistoalueella sijaitsevaksi jalankululle sekä polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi. Isonvillasaarentien nykyisestä laajasta kääntöpaikasta osa muuttuu puistoalueeksi. Pienennetylle kääntöpaikalle varataan myös kuorma-autopaikkoja asukkaiden kuorma-autoja varten.

Palvelut

Ostoskeskuskorttelin laajentuessa päivittäistavarakaupan tarjonta kasvaa: kaava mahdollistaa yhden uuden noin 1 500 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittumisen korttelialueelle. Lisäksi ostoskeskusta täydennetään pienliikkeillä ja kaupungin palveluilla (mm. sosiaaliviraston lähiöasema).

Alueen vanhenevaa väestöä tukevat vanhusten palvelut paranevat palvelurakennuksen ja senioritalon myötä. Puistoksi muutettavalle päiväkotitontille voidaan rakentaa asukaspuisto sisätiloineen.



Ilveskorvenpuiston luoteisnurkkaan voidaan rakentaa uusi syrjäytyneiden oleskelukatos, jonka toimintaa ohjataan lähiöasemalta käsin.

Luonnonympäristö

Puistoksi merkityillä alueilla luonnonympäristö säilyy päiväkotiki-
Meritähden poistuvaa tonttia lukuun ottamatta nykyisellään.
Luonnonympäristö nykyisillä rakentamattomilla tonteilla ja niiden välisellä puistovyöhykkeellä muuttuu rakennetuksi, kuitenkin niin, että osa nykyisestä puustosta uuden päiväkodin tontilla säilyy.
Mustalahdentien pohjoisreunan kapea, luonnontilainen puistometsä rakennetaan osaksi pysäköintitonttia.

Pohjavesi

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden likaantumista, pinnan alenemista tai virtauksen vähenemistä. Rakentamisessa on noudatettava rakentamistapaohjetta tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta (rakennusvalvontavirasto 15.6.1999/30.11.2004, tarkistettu 10.11.2008).

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva yhdyskuntatekninen verkosto.

Asemakaavan toteuttaminen vaatii johtosiirtoja sekä muutoksia olemassa olevaan verkostoon. Tontille 54052/4 on rakennettava muuntamotila sähkönjakelua varten.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä jakaantuu kitkamaa- alueeseen ja pehmeikköalueisiin. Rakennukset perustetaan kitkamaa- alueella maanvaraisesti, pehmeikköalueella tukipaaluin kantavan kerroksen varaan.

Kangaslammen pohjoispuolella, osoitteessa Mustalammentie 3, on aikaisemmin toiminut huoltoasema, joka on aiheuttanut maaperän pilaantumista ainakin huoltoasematontin alueella.
Asemakaavamuutoksen mukaiset uudet rakentamisalueet sijaitsevat yli 250 metrin etäisyydellä huoltoaseman tontista. Pohjaveden päävirtaussuunta on Vartiokylän pohjavesialueella etelään ja kohti Vartiokylänlahtea siten, että öljyhdisteiden kulkeutuminen entisen huoltoaseman tontilta kohti rakennettavia alueita on arvioitu epätodennäköiseksi.

Hulevedet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaava-alueella rakennuksiin tulee rakentaa viherkatto ja puhtaat kattovedet imeyttää tonteille.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta luoden edellytyksiä nykyisen ostoskeskuksen laajentumiselle ja kehittymiselle lähialuekeskuksena.

Kaavamuutos mahdollistaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän sijoittumisen alueelle. Ostoskeskuksen laajentamisen vaikutuksia Vuosaaren paikalliskeskuksen kehittymiselle on arvioitu erillisessä selvityksessä "Vuosaaren päivittäistavarakaupan nykytarjonta ja uudet hankkeet" (Ksv 2009). Selvityksen mukaan nyt mahdollistettava hanke ei yhdessä lähialueelle tulevankaan liikerakennushankkeen kanssa muodosta uhkaa läheiselle paikalliskeskukselle tai kauppakeskus Columbuksen kehittymiselle. Muutetussa kaavaehdotuksessa myymäläkerrosala on 500 km² pienempi kuin em. selvityksessä, joten vaikutukset ovat vähäisemmät eikä niiden katsota olevan suuruudeltaan rinnastettavissa laissa tarkoitettuun vähittäiskaupan suuryksikköön.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ostoskeskuskorttelin koon ja palveluvalikoiman kasvaminen sekä senioritalon rakentaminen lisää henkilöautoliikennettä Mustalahdentiellä noin 1 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Toisaalta parantuvat lähialueet voivat vähentää liikennettä aluekeskukseen. Lisäksi kaavaehdotus mahdollistaa metron liityntäbussin pysäkin siirtämisen ostoskeskuksen viereen, mikä toteutuessaan parantaa joukkoliikenneyhteyttä alueelle.

Vuonna 2010 tehdyn Vuosaaren kuorma-autojen pysäköintiselvityksen mukaan ostoskeskuksen lähiympäristössä on muutamia pysäköiviä kuorma-autoja. Selvityksen ja asukaspalautteen perusteella Isonvillasaarentien käänntöpaikalle varataan muutamia kuorma-autopaikkoja, jotta vältettäisiin kuorma-autojen pysäköintiongelmien jatkossa.

AKS-tontin toteuttamisen jälkeen ei keskuspuiston laitaa pitkin enää voida rakentaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittua joukkoliikenneyhteyttä ostoskeskuksen ja Pohjois-Vuosaaren välille.

Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa oleviin teknisiin verkostoihin, joiden johtoja joudutaan vähäisessä määrin siirtämään rakentamisen



vuoksi. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää muuntamotilan rakentamista asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialueelle.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Nykyiset metsäinen, rakentamaton Y-tontti ja osa puistoaluetta rakennetaan. Yhtäältä tämä vähentää paikallisesti osaksi Vuosaaren keskuspuista miellettyä metsäluontoa mutta toisaalta keskuspuisto levenee nykyisen päiväkotitontin muuttuessa puistoksi. Ostoskeskuksen pohjoispuolen pysäköinti- ja katujärjestelyt edellyttävät puiden kaatamista nykyisestä kadunreunapuistosta, mitä kompensoidaan istutettavilla puuriveillä pysäköintitontilla.

Pohjavesien suojelua ja hulevesien johtamista on käsitelty jo edellä omina kohtinaan.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uudet palvelut, esteetön senioritalo ja asukaspuisto parantavat asukkaiden ja erityisesti lapsiperheiden ja vanhusten elinoloja ja toimintamahdollisuuksia alueella.

Puistoalue ja ostoskeskus muuttuvat nykyistä turvallisemmiksi kaupunkitilan selkeytyessä ja sosiaalisen valvonnan lisääntyessä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Lisärakentaminen tehostaa olemassa olevan yhdyskuntateknisen infrastruktuurin käyttöä.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 600 000 euroa. Kustannukset jakaantuvat seuraavasti: kadut ja yleiset alueet 300 000 euroa, sähköverkko 80 000 euroa, vesihuollon johtosiirrot 200 000 euroa ja kaukolämmön johtosiirrot 20 000 euroa.

Kustannukset eivät sisällä mahdollista telekaapelin siirtoa autopaikkojen korttelialueilla.

Vaikutukset palveluihin ja elinkeinotoimintaan

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa myönteisesti alueen kaupallisiin ja sosiaalisiin palveluihin. Selvityksen mukaan Vuosaaren ostoskeskuksen laajennus parantaa paikallista kaupan tarjontaa ja se vastaa alueella olevaan kysyntään. Samoin päivittäistavarakaupan kilpailu lisääntyy alueella. Uusi myymälä on kuitenkin samaa kokoluokkaa kuin olemassa oleva myymälä ostoskeskuksessa ja sen mahdollinen laajennus. Siten kilpailuasetelma on tasapainoinen.



Ostoskeskuksen laajennuksella ei ole tehdyn selvityksen perusteella merkittäviä vaikutuksia aluekeskus Columbuksen palveluihin, koska Vuosaaren asukasluku kasvaa lähivuosina eniten Aurinkolahden ja Meri-Rastilan alueilla.

Toteutus

Alueen toteuttaminen edellyttää teknisten verkostojen vähäisiä siirtoja.

YIT Rakennus Oy on varannut palvelurakennusten tontin.

Kaupungin palvelutilatarpeet voidaan toteuttaa joustavasti siten, että tiloja voidaan sijoittaa niin liikerakennusten korttelialueelle, Kivisaarentien päiväkotirakennukseen kuin senioritalon pohjakerrokseenkin.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Ostoskeskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä suunnitteluperiaatteiden valmisteluun liittyvä vuorovaikutus on järjestetty yhdessä Pohjois-Vuosaaren alueen suunnittelun kanssa.

Virelletulosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 18.12.2002). Hanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 21.1.2003. Kaavan valmistelusta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuodesta 2003 alkaen.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 24.3.2006) lähetettiin osallisille maaliskuussa 2006. Sitä sekä palvelutilojen sijoittumisvaihtoehtoja esiteltiin yleisötilaisuudessa 5.4.2006.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päiväty 26.2.2009) mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 4.3.–24.3.2009. Luonnosta koskeva kaavapäivystys pidettiin 9.3.2009 lähiöasemalla.

Kaavaluonnoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluvirasto on järjestänyt yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n kanssa kaksi sidosryhmätapaamista Vuosaaren lähiöasemalla (23.10.2008 ja 6.4.2009). Tilaisuuksiin on osallistunut alueen asunto-osakeyhtiöiden, Vuosaaren asukasjärjestöjen, Vuosaaren Liikekeskus Oy:n ja sosiaaliviraston edustajia.

Viranomaisyhteistyö

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin sosiaaliviraston, opetusviraston, kiinteistöviraston, kaupunginmuseon, rakennusviraston, liikennelaitos-liikennelaitoksen (HKL) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa. Ennen kaavaluonnoksen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunto kaupunginmuseolta ja sosiaalivirastolta.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat nykyisen ostoskeskusrakennuksen suojelutarpeeseen, mahdolliseen maaperän pilaantuneisuuteen, palvelutilojen riittävyteen tulevaisuudessa, tarkemman liikennesuunnitelman tarpeeseen sekä kaavateknisiin yksityiskohtiin.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen saatiin 63 mielipidettä, joista 41 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja suunnitteluperiaatteita, 18 kaavaluonnosta ja 4 muutettua kaavaehdotusta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat alueen kehittämiseen ja palveluihin, nykyisen ostoskeskuksen asemaan hankkeessa, liikenteen ja pysäköinnin järjestelyihin, 60-luvun alueen arvoihin ja täydentämisperiaatteisiin, päiväkodin muotoon ja sijaintiin, kierrätyspisteen sijaintiin, nuorisotalon puutteeseen ja syrjäytyneille suunnitellun katoksen sijaintiin.

Muutetusta kaavaehdotuksesta saadut mielipiteet kohdistuivat asukaspuiston toiminnan luonteeseen, kuorma-autojen pysäköintipaikkaan, senioritalon korkeuteen ja sijaintiin, pysäköintipaikkojen määrään sekä päiväkodin, kierrätyspisteen ja syrjäytyneiden katoksen sijaintiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että liikenne- ja pysäköintiratkaisuja sekä katoksen ja kierrätyspisteen paikkaa on tarkistettu.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät kaavaluonnosta koskevista mielipiteistä ja niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävillä olo, lausunnot ja muistutus

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.2.2010-22.3.2010. Ehdotuksesta antoivat lausuntonsa Helsingin Energia -liikelaitos, kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.



Lausunnot

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa liikerakentamisen osalta kyseessä olevan myymäläkeskittymän, jonka vaikutukset eivät ole verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikön vaikutuksiin. Kaavamääräystä kaupan suuryksiköstä ei tarvita.

Kaavamääräyksissä tulisi suojelusyistä näkyä erikseen kummankin tontin päivittäistavarakaupan enimmäiskerrosala. Tilojen sijasta määräysten tulisi koskea kerrosalaa. Pienemmistä myymälöistä kaavaehdotuksessa käytettyjä termejä tulisi selkeyttää ympäristöministeriön oppaan mukaisiksi. Kaavassa tulisi huomioida Helsingin kaupungin hulevesistrategian mukaiset toimintaperiaatteet kaavamääräyksiin ja selostukseen liitettävien selvityksien.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että kaavassa on otettu hyvin huomioon arvokkaan ostoskeskusrakennuksen suojelutavoitteet. Täydennysrakentaminen on sovitettu hyvin alueen väljään ympäristöön.

Kiinteistölautakunta näkee ehdotuksen suojelumerkinnän aiheuttavan uhan nykyiselle ostoskeskukselle ja sen lähiympäristölle. Suojelupyrkimys on vaikeuttanut neuvotteluja Vuosaaren Liikekeskus Oy:n ja tontinvaraaja YIT Rakennus Oy:n välillä, eikä yhteisymmärrystä yhdessä tapahtuvasta korttelin kehittämisestä ole syntynyt. Suojelu saattaa myös estää keskinäisessä kiinteistöyhtiössä vaikeiden peruskorjauspäätösten- ja investointien syntymistä ja johtaa rakennuksen rappeutumiseen ja lähiympäristön viihtyvyyden heikkenemiseen. Tällöin suojelumääräys saattaa johtaa tavoitteiden vastaiseen lopputulokseen.

Yleisten töiden lautakunta toteaa linja-auton päätepysäkin ja kääntöpaikan olevan liian pieniä ja liittymäalueen liikennejärjestelyiltään sekava. LPA -alueen istutettavien alueiden tulisi olla katualuetta ilman istutuksia. Mustalahden aukio tulisi merkitä korttelialueeseen kuuluvaksi. Keskeiset kevyen liikenteen reitit tulisi osoittaa yhden toimijan vastuulle eikä reittejä tulisi merkitä tonteille rasiiteina. Rakennusalat tulisi merkitä niin, että rakennukset ja niiden ja pihojen huolto ja pelastusreitit mahtuvat tonteille. AKS-korttelialueelle tulisi merkitä kaavaan huoltoajoyhteys ja pelastusreitti. Pelastusreittejä ei tule järjestää puiston kautta. Kaavasta puuttuu merkintä vesi- ja energiahuoltojen johdoille varatusta alueen osasta.

Pelastuslautakunnalla, ympäristökeskuksella, Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Lausuntojen johdosta kaavamääräyksiä on muutettu muun muassa liikerakentamisen ja hulevesien käsittelyn osalta. Alueen liikennejärjestelyjä on muutettu ja selkeytetty.

Nykyisen ostoskeskuksen tontti on muistutuksen johdosta poistettu kaava-alueesta, minkä johdosta kysymys suojelusta on poistunut tästä kaavaehdotuksesta. Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1) on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi. Pinta-alarajoitukset on muutettu koskemaan kerrosaloja. Kaavaehdotukseen on lisätty määräyksiä hulevesien käsittelystä.

Linja-auton päätepysäkki kääntöpaikkoineen on siirretty Mustalahdentien päähän ja sen kokoa on tarkistettu. Lausunnon johdosta aukio ja yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten varattu katu on muutettu korttelialueeksi, jolla sijaitsee jalankululle ja pyöräilylle varattu, korkeatasoiseksi julkiseksi ulkotilaksi rakennettava alue. Kun vanhan ostoskeskuksen tontti on poistettu kaava-alueesta, ei alueen läpi meneviä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä voida enää toteuttaa rasitteita. AKS-korttelialuetta on muutettu niin, että sen sisällä on mahdollista järjestää pelastusreitit ja huoltoyhteys. Niiden paikkoja ei kuitenkaan ole tarvetta merkitä kaavaan. Kaavaehdotuksen teknisen huollon verkostoja koskevia merkintöjä on täydennetty.

Muistutus

Vuosaaren Liikekeskus Oy jätti 21.1.2010 päivätyn kaavaehdotuksen johdosta muistutuksen, jossa se katsoo alkuperäisen ostoskeskuksen suojelumääräyksen olevan kohtuuton. Suojelumääräyksen ei katsottu edistävän kaavan tavoitteita. Kaavaehdotus ei mahdollista turvallisia huoltoyhteyksiä eikä katettua huoltoaluetta. Liikekeskuksella ei ole syytä eikä tarvetta kaavaehdotuksessa esitettyihin pysäköinnin järjestelyihin, jotka tapahtuvat sen tontilla. Yhtiö esittää lisäalueen hankkimista kaupungilta huollon järjestelyjä varten.

Kaavassa esitetylle uudelle liikerakennukselle ei yhtiön mukaan ole alueella tarvetta esitetyn suuruisena, koska uutta kaupallista kysyntää ei ole syntynyt ns. Mustavuoren ja Niinisaarentien alueen täydennysrakentamisen peruuntumisen vuoksi. Liikekeskuksessa on nykyin tyhjää liiketilaa.

Vuosaaren Liikekeskus Oy vaatii kaavamuutoksen palauttamista uudelleen valmisteltavaksi ja toivoo liikekeskuksen ja kaupungin selvittävän yhteistyössä alueen käyttömahdollisuuksia.

Vastine



Muistutuksen johdosta Vuosaaren Liikekeskus Oy:n tontti on poistettu muutetusta kaavaehdotuksesta. Huoltoalue on järjestetty ajorasitteena viereiselle tontille.

Muutetun ehdotuksen nähtävillä olo, mielipiteet ja kannanotot

Lausuntojen johdosta muutettu ehdotus on ollut uudelleen nähtävillä 27.2.2012–19.3.2012. Ehdotuksesta saatiin kuusi kannanottoa ja neljä kirjallista mielipidettä. Tämän lisäksi kirjattiin suullisia mielipiteitä.

Mielipiteet

Mielipiteissä katsotaan kaavan muutosehdotuksen olevan sisällöltään oikeansuuntainen ja alueen kehittämistä pidetään kannatettavana. Mielipiteissä otetaan kantaa muun muassa toimintojen sijoittamiseen ja pysäköinnin järjestämiseen kaava-alueella.

Kannanotot

Pelastuslaitoksella ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Kiinteistöviraston tilakeskuksella, nuorisosiiankeskuksella, liikennelaitoksella, opetusvirastolla ja sosiaalivirastolla ei ole ollut lausuttavaa muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo pitää valitettavana, ettei kaavamuutoksella ole onnistuttu turvaamaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostoskeskuksen säilymistä vaan se on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. ALY -korttelin uudisrakentamista koskevilla määräyksillä pyritään kuitenkin aikaansaamaan kokonaisuus, jossa alkuperäinen Lauri Silvennoisen suunnittelema ostoskeskusrakennus on suunnittelun lähtökohtana.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa vanhan ostoskeskuksen lähiympäristön lisärakentamisen olevan kannatettavaa, mutta esittää pohdittavaksi Mustalahdentien itäpäähän toteuttamista kokonaisuudessaan LPA -alueena, jonka eteläosaan tulisi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Näin alueesta saattaisi muodostua visuaalisesti ja toiminnallisesti yhtenäisempi, kun sen toteuttaisi ja sitä ylläpitäisi yksi toimija. Esitettyä vaihtoehtoa tutkittaessa on selvitettävä kunnallistekniikan toteuttajien kanta ratkaisuun.

Rakennusvirasto pitää aukion ja siihen liittyvien polkujen liittämistä tontteihin hyvänä ja perusteltuna. Linja-auton kääntöpaikkaa ja pysäkkiä pidetään ahtaana ja toivotaan mitoituksen ja pysäköintipaikkamäärän tarkistamista. Kaavaehdotus ottaa hyvin huomioon keskuspuiston arvon ja jatkuvuuden. Syrjäytyneitä varten



kaavaan merkittyä ohjeellista katosta pidetään ongelmallisena ja kehoitetaan harkitsemaan merkintää.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) muistuttaa, että linjalle 90 pitää varata vaihtoehtoinen ja riittävä suuri päätepysäkin paikka puistoksi kaavoitettavan pysäkin tilalle. Linjalla liikennöidään telikalustolla. Pysäkit tulee suunnitella yhteistyössä HSL:n kanssa. HSL edellyttää lisäksi suoraa, esteettämiä ja turvallisia kävely- ja pyöräilyyhteyksiä. Joukkoliikennettä koskevat suunnitteluratkaisut tulee laatia tiiviissä yhteistyössä HSL:n kanssa.

Vastine

Tonttiosaston esittämästä yhtenäisestä LPA -alueesta on luovuttu valmistelutyössä Vuosaaren keskuspuiston laidan täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi. Katualue on tarkoituksenmukaista ulottaa idässä senioritalon tonttiin asti, jotta sen pohjoispuolelle voitaisiin jatkossa kaavoittaa kaksi peräkkäistä asuintalotonttia. LPA -alueen kautta ei ole mahdollista järjestää ajoyhteyttä toisen tontin läpi rasiiteena. Myös rakennusviraston aiempi lausunto tukee valittua ratkaisua kuin myös yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen osan liittämistä tontteihin. Linja-autopysäkki on kaavaehdotuksessa mitoitettu telikalustoa varten. Liikennesuunnitelmaa pysäkkeineen on kannanoton jälkeen laadittu yhteistyössä HSL:n kanssa.

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

Kaupungin hallintokunnilla ja liikelaitoksilla ei ollut huomauttamista muutettuun kaavaehdotukseen lukuun ottamatta kiinteistöviraston tonttiosaston toivomusta yhtenäisestä autopaikkojen korttelialueesta Mustalahdentien päässä ja rakennusviraston ja Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymän toivomuksia linja-autoreitin ja pysäköintipaikkojen mitoituksen riittävyys tarkistamisesta. Saatujen mielipiteiden vuoksi Isonvillasaarentien kääntöpaikkaa on muutetussa kaavaehdotuksessa suurennettu kuorma-autojen nykyisten pysäköintipaikkojen osittaiseksi säilyttämiseksi.

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu lausuntojen ja muistutuksen johdosta seuraavasti:

Kaavakartta:

- Tontti 54052/4 on poistettu asemakaavan muutosehdotuksesta merkintöineen ja määräyksineen.
- Autopaikkojen korttelialue 54054/3 on jaettu neljään osaan ja katualueeksi.



- Mustalahden aukio ja Mustalahdenpolku on muutettu korttelialueiden osiksi.
- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiön (KM-1) on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P).
- Vanhusten asuntoja varten tarkoitetun asuinrakennusten korttelialueen, puistoalueen ja katualueen rajoja on muutettu.
- Rakennusalojen sijainteja korttelialueilla on tarkistettu.

Määräykset ja merkinnät:

- Määräyksistä on poistettu merkintä ehdottomasti käytettävästä rakennuksen kerrosluvusta.
- Merkintä rakennusosalasta, jolle saa kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisen rakennuksen osan on poistettu.
- On lisätty merkintä ilmanvaihtokonehuoneiden ja muiden laittilojen rakennusosalasta (tek).
- On lisätty merkintä ohjeellisesta kierrätyspisteestä (jä).
- Aukion ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun kaavamerkinnät on poistettu.
- Koko kaava-alueella koskien on lisätty määräys puhtaiden kattovesien imeyttämisestä maaperään tontilla.
- Autopaikkojen ja polkupyörien pysäköimispaikkojen vähimmäismäärää koskevista määräyksistä on poistettu asuntoloita ja ravintolatiloja koskeneet määräykset ja asuntoja koskevat määräykset on muutettu muotoon "asunnot 1ap/110k-m2, kaupungin vuokra-asunnot 1 ap/125 k-m2".

AKS-korttelialuetta koskien

- On lisätty määräys parvekkeiden toteuttamisesta julkisivulinjasta sisäänvedettyinä ja poistettu asumista palvelevat tilat kerrosalan lisäksi sallivasta määräyksestä rajoitus "enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta".
- On lisätty määräys vesikattojen toteuttamisesta viherkattoina.

Entistä KM-1-, nykyistä P-korttelialuetta koskien

- On lisätty määräys vesikattojen toteuttamisesta viherkattoina.

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty pieniä teknisluontoisia tarkistuksia.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



20.08.2012

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 kartta, päivätty 21.1.2010, muutettu 12.6.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 selostus, päivätty 21.2.2010, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 12.6.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 21.1.2010, täydennetty 12.6.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Rakennusvirasto
Kaupunginmuseon johtokunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2012 § 840

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Pöydälle 13.08.2012

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.06.2012 § 240

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Ksv 0592_1, Mustalahdentie 2, karttaruutu L5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 21.1.2010 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54052 tontin 3, korttelin 54057 tontin 4 sekä katu-, puisto-, ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 54146 ja 54147) nro 11953 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

Kaavakartta:

- tontti 54052/4 on poistettu asemakaavan muutosehdotuksesta merkintöineen ja määräyksineen.
- autopaikkojen korttelialue 54054/3 on jaettu neljään osaan ja katualueeksi.
- Mustalahden aukio ja Mustalahdenpolku on muutettu korttelialueiden osiksi.
- liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiön (KM-1) on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P).



- vanhusten asuntoja varten tarkoitetun asuinrakennusten korttelialueen, puistoalueen ja katualueen rajoja on muutettu.
- rakennusalojen sijainteja korttelialueilla on tarkistettu.

Määräykset ja merkinnät:

- määräyksistä on poistettu merkintä ehdottomasti käytettävästä rakennuksen kerrosluvusta.
- merkintä rakennusalasta, jolle saa kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisen rakennuksen osan on poistettu.
- on lisätty merkintä ilmanvaihtokonehuoneiden ja muiden laittilojen rakennusalasta (tek).
- on lisätty merkintä ohjeellisesta kierrätyspisteestä (jä).
- aukion ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun kaavamerkinntät on poistettu.
- koko kaava-aluetta koskien on lisätty määräys puhtaiden kattovesien imeyttämisestä maaperään tontilla.
- autopaikkojen ja polkupyörien pysäköimispaikkojen vähimmäismäärää koskevisista määräyksistä on poistettu asuntoloita ja ravintolatiloja koskeneet määräykset ja asuntoja koskevat määräykset on muutettu muotoon "asunnot 1ap/110k-m2, kaupungin vuokra-asunnot 1 ap/125 k-m2".

AKS-korttelialuetta koskien

- on lisätty määräys parvekkeiden toteuttamisesta julkisivulinjasta sisäänvedettyinä ja poistettu asumista palvelevat tilat kerrosalan lisäksi sallivasta määräyksestä rajoitus "enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta".

- on lisätty määräys vesikattojen toteuttamisesta viherkattoina.

entistä KM-1-, nykyistä P-korttelialuetta koskien

- on lisätty määräys vesikattojen toteuttamisesta viherkattoina.

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty pieniä teknisluontoisia tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.



Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Antti Varkemaa, arkkitehti, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Marko Härkönen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37229
marko.harkonen(a)hel.fi
Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: +358931037087
inga.valjakka(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 17.4.2012

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kiinteistöviraston tonttiosastolta lausuntoa Pohjois-Vuosaaren vanhan ostoskeskuksen lähiympäristön asemakaavamuutosehdotuksesta nro 11953. Lopullinen asemakaavamuutosehdotus on tarkoitus viedä kaupunkisuunnittelulautakuntaan ennen kesää.

Tonttiosasto toteaa, että asemakaavamuutosehdotuksessa nro 11953 esitetty Pohjois-Vuosaaren vanhan ostokeskuksen lähiympäristön lisärakentaminen ja kehittäminen on kannatettavaa. Vanhan ostoskeskuksen omistajan kanssa ei ole päästy jo vuosia jatkuneissa neuvotteluissa yhteisymmärrykseen vanhan ostokeskuksen ja sen lähiympäristön kokonaisvaltaisesta kehittämisestä, joten se on jätetty luonnoksen ulkopuolelle.

Tonttiosasto esittää vielä pohdittavaksi, olisiko tarkoituksenmukaista muodostaa yhteinen LPA-alue esitettyjen uudisrakennusten ja vanhan ostoskeskuksen tontin eteen, mikä vuokrattaisiin ALY-tontille nro 54052/3 autopaikka-alueeksi toteutettavaksi, käytettäväksi ja



ylläpidettäväksi. Kaavaan ja tämän kanssa tehtävään pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen otettaisiin kuitenkin määräys kaupungin tai tämän määräämän oikeudesta käyttää aluetta bussiliikenteen pääte pysäkinä ja LPA-alueen eteläreunaan osoitettaisiin yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tonttialueen osa. Tontin nro 54052/3 vuokralainen olisi velvollinen luovuttamaan AKS-tontille autopaikat käyttöön niiden toteutus- ja ylläpitokustannuksia vastaan. Tontti nro 54052/3 saisi käyttää koko alueelle toteuttamia autopaikkoja AKS-tontin valmistumiseen saakka.

Edellä mainitulla tavalla saattaisi muodostua uudisrakennusten eteen visuaalisesti ja toiminnallisesti yhtenäisempi alue verrattuna siihen, että se toteutetaan kahden eri hankkeen ja rakennusviraston toimesta mahdollisesti useammassa vaiheessa. Lisäksi alueen keskittäminen yhdelle todennäköisesti tehostaa alueen ylläpitoa varsinkin talvisin. Mikäli tällaista yhtenäistä LPA-aluetta päätetään tutkia, tulisi selvittää suotuvatko kunnallistekniikan toteuttajat toteuttamaan po. uudisrakennustonteille tarvittavan kunnallistekniikan yhtenäisen LPA-alueen läpi, jos niiden pysyvyys taataan maanvuokrasopimuksen ehdolla tai erillisellä rasitesopimuksella.

Tonttiosasto ei ole keskustelut yhtenäisestä LPA-alueesta tontin varauksensaajan kanssa.

Lisätiedot

Lehtiö Pasi, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Yksikön päällikkö 14.3.2012

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 28.2.2012

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa korttelia 54052 ja tonttia 54057/4 sekä katu-, puisto- ja vesialueita koskevasta muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Pohjoisen ostoskeskuksen aluetta kehitetään Keski-Vuosaaren kaupallisten ja julkisten palveluiden keskuksena. Alueelle haluttaisiin rakentaa myös seniori- ja palveluasuntoja. Kaavaehdotusta on muutettu ja nykyisen ostoskeskuksen tontti on rajattu kaavam muutoksen ulkopuolelle.

Kaupunginmuseon ostoskeskusinventoinnissa (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004) Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus luokiteltiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



rakennukseksi. Sen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä, rakennus on hyvin säilynyt ja sen ympäristöarvo on erittäin merkittävä. Ostoskeskus on arkkitehti Lauri Silvennoisen suunnittelema. Modernistinen liikerakennus valmistui vuonna 1965. Rakennus liittyy olennaisesti Lauri Silvennoisen suunnittelemaan asuinkerrostaloalueeseen.

Aiemmassa kaavavaiheessa ostoskeskus kuului mukaan kaava-alueeseen ja sille esitettiin suojelutavoitteen mukaisesti sr-2 suojelumääräystä. Ostoskeskuksen omistava Vuosaaren Liikekeskus Oy kuitenkin vastusti suojelua, minkä seurauksena nyt esillä olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta ostoskeskuksen tontti on rajattu pois.

Vanhan ostoskeskuksen viereen, sen itäpuolelle, esitetään ALY-kortteliä, asuin-, liike- ja julkisten palveluiden kortteli. Kortteliin voi rakentaa kahden kerroksen korkuisen rakennuksen, mutta osa pohjoissivua tulee olla yksikerroksinen. Vanhan ostoskeskuksen arkkitehtuurin mukaisesti myös uudisrakennusta kiertää katos. Määräyksissä todetaan, että räystäslinjan tulee noudattaa vanhan ostoskeskuksen räystäslinjoja ja arkkitehtuurin tulee sopeutua alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Myös ilmanvaihtokonehuoneista määrätään, ettei niitä saa sijoittaa toisen kerroksen yläpuolelle.

ALY—korttelin uudisrakentamista koskevilla määräyksillä pyritään aikaansaamaan kokonaisuus, jossa alkuperäisen Lauri Silvennoisen ostoskeskusrakennuksen on suunnittelun lähtökohtana. Kaupunginmuseo pitää kuitenkin erittäin valitettavana, ettei kaavamuutoksella ole onnistuttu turvaamaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostoskeskuksen säilymistä vaan se on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lisätiedot

Saresto Sari, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi