



27.4.2015

Virastopäällikkö

**Kaupunkisuunnitteluviraston tarkistettu ehdotus
kaupunginhallitukselle, Keski-Vuosaaren Punakiventie 1-11:n
asemakaavan muutokseksi (nro 12280)**

HEL 2011-005442 T 10 03 03

Ksv 0592_2

54. kaupunginosan (Keski-Vuosaari) kortteleita 54079 tonttia 1, korttelin 54082 tonttia 3 sekä katu- ja puistoaluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 23.9.2014 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan asuinkerrostalokorttelin lisärakentamisen.

Uudet nelikerroksiset lamellikerrostalot kiertävät Viljo Revellin ja Heikki Castrenin vuonna 1965 suunnittelemaa pistetalojen kokonaisuutta, joka säilyy alueen maamerkinä. Tavoitteena on täydentää korttelia alueen 60-luvun arkkitehtuuria kunnioittaen. Kaavamuuos liittyy lähialueilla vireillä oleviin Vuosaarentie 10:n ja Lökkisaarenpuiston asemakaavamuutoksiin. Viereinen Punakiventie muutetaan uusien rakennusten kohdalla pihakaduksi.

Alueelle rakennetaan 8 200 k-m² asuntoja noin 200 asukkaalle.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 17.10.–17.11.2014.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, kaupunginmuseon johtokunta, rakennusvalvontavirasto sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ilmoitti, ettei sillä ei ole edellisestä vaiheesta annettuun lausuntoon lisättävää. Helsingin Energia -liikelaitos (10.12.2014) ilmoitti, ettei sillä ole asiaan huomautettavaa.

Pelastuslautakunnalla (4.11.2014), kaupunginmuseon johtokunnalla (25.11.2014), ympäristökeskuksella (9.12.2014) ja kiinteistölautakunnalla (11.12.2014) ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.



27.4.2015

Virastopäällikkö

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnossa (2.12.2014) esitetään kaavakarttaan johtoaluemerkintää yleistä sähkönjakelua palvelevalle kaapelireitille.

HSY:n vesihuolto toteaa (9.12.2014) lausunnossaan, että vesijohdon siirto yksityiseltä tontilta Punakiventielle tulee toteuttaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella. Suunnittelu ja toteutus tulee sopia HSY:n kanssa. Kaava-alueella tulee noudattaa rakennusvalvontaviraston laatimaa rakentamistapaohjetta tärkeällä pohjavesialueella.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa (2.12.2014) pyydetään varmistamaan, että rakennuksen rakenteet ja ulokkeet pysyvät tontilla. Hulevesien ohjauksen jatkosuunnittelu on tehtävä tiiviissä yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Lausunnossa todetaan, että viherkattojen rakentamisen edistäminen Helsingissä on kannatettavaa. Kaavamuutoksesta aiheutuu pihakadun ja kääntöpaikkojen rakentamisesta noin 400 000 euron kustannukset rakennusvirastolle.

Rakennusvalvontavirasto toteaa lausunnossaan (30.10.2014), että pihakannen suojelumääräystä (pka/s) tulee täsmentää niin, että sen purkaminen on mahdollista ainoastaan perustelluista syistä. Lausunnon mukaan uudisrakennuksen (AK) sekä parvekkeiden (par) rakennusalat on varsin tarkkaan muotoiltu ja rajattu. Ratkaisu ei anna variointimahdollisuutta rakennussuunnitteluun. Rakennusalat ja viherkatto johtavat taloudellisesti haasteelliseen toteutukseen ja määräyksillä tulisi olla perusteluna tarkka kustannustarkastelu. Viherkatto tulisi määrittellä tarkemmin.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että lausunnot johtoaluemerkinnästä, viherkatoista ja toteutuksen taloudellisuudesta on otettu huomioon kaavakartan muutoksissa. Pihakannen suojelumääräystä ei ole täsmennetty maankäyttö- ja rakennuslaissa mainittujen purkamisluvan myöntämisen edellytysten vuoksi (MRL 139 §). Jatkosuunnittelun ja toteutuksen ohjauksesta vastaavat rakennus- ja rakennusvalvontavirasto. Jatkosuunnittelua ja toteutusta koskevat huomautukset on kirjattu kaavadokumentteihin.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa (4.12.2014) todetaan, että asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja täydentää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen kulttuuriympäristön reunaehdot on huomioitu asemakaavaratkaisussa asianmukaisesti. Kaavamuutosalue sijaitsee tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella. Syntyvien hulevesien määrä ei kaava-alueen rakentamisen myötä oleellisesti muutu ja viherkatot tasaavat osaltaan hulevesihuippuja. Lausunnon mukaan



27.4.2015

Virastopäällikkö

viherkatoilta tulevat vedet tulee johtaa viereiselle puistoalueelle. Putkitusten sijaan tulee puistoalueella suosia mahdollisuuksien mukaan avouomia. Tarpeellisten maanalaisten hulevesilinjojen putkikoot tulee mitoittaa niin, etteivät ne aiheuta haitallista padotusta.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että puhtaiden kattovesien johtaminen viereiselle puistoalueelle on mahdollistettu alueen vesihuoltosuunnitelmassa. Puiston suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa rakennusvirasto.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Rakennusvalvontaviraston lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakartan viherkattomääräystä on tarkennettu ja on lisätty määräys kattomuodosta
- kaavakartan uudisrakennuksen rakennusalaan on annettu tulkintavapautta siirtämällä kiinni rakentamisen linjan osoittava merkintä parvekkeiden ulkorajaan
- rakennukseen jätettävän kulkuaukon merkintää on jatkettu parvekkeiden rakennusalalle.

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakarttaan on lisätty johtokujamerkintä
- ajoyhteyden kaavamääräykseen on tehty lisäys, joka sallii tonttien teknisten johtojen sijoittamisen sen alueelle.

Muut tehdyt muutokset:

- selostuksen kohdan 3 TAVOITTEET Keski-Vuosaarta koskevat täydennysrakentamisen periaatteet on korjattu Keski-Vuosaaren renessanssi, Lähtötiedot ja kehittämistavoitteet raportin mukaisiksi
- lisäksi kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Jatkotoimenpiteet



27.4.2015

Virastopäällikkö

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

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.

Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37243
laura.viljakainen(a)hel.fi

Mikko Aho
virastopäällikkö

Olavi Veltheim
asemakaavapäällikkö

Liitteet

- 1 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12280 kartta, päivätty 23.9.2014, muutettu 27.4.2015](#)
- 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12280 selostus, päivätty 23.9.2014, muutettu 27.4.2015](#)
- 3 [Havainnekuva, 21.4.2015](#)
- 4 [Vuorovaikutusraportti 23.9.2014 liitteineen, täydennetty 27.4.2015](#)
- 5 [Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)