



29.03.2021

Asia/4

§ 221

V 21.4.2021 Vuosaaren Kurkimoision asemakaavan muuttaminen (nro 12645)

HEL 2019-003489 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54144 osaa tonttia 4 ja katu-, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita koskevan asemakaavan muutoksen 2.2.2021 päivätyn piirustuksen nro 12645 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12645 kartta, päivätty 2.2.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12645 selostus, päivätty 2.2.2021, päivitetty Kylk:n 16.2.2021 päätöksen mukaiseksi, korjattu 22.3.2021
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 25.6.2020, täydennetty 2.2.2021 ja asukastilaisuuden muistio 5.6.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 19.5.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäris-
töpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-



29.03.2021

Asia/4

kus van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Hyväksymispäätöksestä Esitysteksti
tiedon pyytäneet Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kurkimoision aluetta, joka sijaitsee Vuosaaren pohjoisosassa lähellä Vuosaaren pohjoista ostoskeskusta. Kaavaratkaisu on tehty, koska alueella olevia rakentamattomia kaupungin tontteja koskien on myönnetty suunnitteluvaraus Rakennusliike Reponen Oy:lle sekä Roslings Manor Gardensille asunohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Kyseessä on viherrakentamisen kehityshanke, jossa toteutetaan uudenlaisia viherkattorakenteita asuinrakennusten kattopinnoille ja parvekkeille.

Kaavaratkaisussa on erityisesti keskitytty ratkaisemaan se, miten asuinrakennusten kattopintoihin ja parvekkeisiin liittyvät viherrakenteet voidaan toteuttaa poikkeuksellisen laadukkaina ja runsaina. Lisäksi asuinrakennukset on sijoitettu vaativaan rinnemaastoon, jotta alueen avokalliopintoja ja puustoa voidaan kalliolla lakialueella säilyttää.

Asuntokerrosalaa on yhteensä 16 800 k-m² ja asukasmäärän lisäys on noin 350 asukasta. Alueen nykyinen korttelitehokkuus on ek = 0,50, ja kaavaratkaisussa se on ek = 0,96.

Kaavaratkaisu vaikuttaa etenkin siten, että alueelle voidaan rakentaa uusia asuntoja, joiden ainutlaatuisena vetovoimatekijänä ovat ekologisesti ja toiminnallisesti monipuoliset kattopuutarhat.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista lisäämällä ja monipuolistamalla Vuosaaren asuntotuotantoa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on pääosin asuntovaltaista aluetta merkinnöin A3 ja A2. Maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830 alue on esikaupunkien pintakallioaluetta. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.



Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 16.4.2019 päivätyt Kallvikintien suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 21.5.2019.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Vuosaaren pohjoisosassa Kurkimoisiossa osana asuinrakennusten korttelialuetta 54144, joka on 2010-luvulla osittain rakentunut II-kerroksisena pientaloalueena voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaava-alue sisältää korttelin 54144 rakentamattomat tontit sekä niitä ympäröivät puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet. Tonttien kallioinen rinnemaasto Broändan purolaakson reunalla muodostaa kaava-alueen maisemallisen luonteen.

Alueen pohjois- ja itäpuolella on Kallvikintie, joka on alueellinen kokoojakatu sekä paikallinen pohjois-eteläsuuntainen pääreitti kohti Vuosaaren keskustaa.

Kurkimoision nykyiset rakennukset ovat II-kerroksisia, kytettyjä tasakattoisia pientaloja. Asunnoilla on pienet omat etupihat tai parvekkeet, ja pysäköinti on maantasossa hajasijoitettuna pieniin pysäköintikenttiin sekä -katoksiin. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on paikallamuurattu punatiili, jota on täydennetty pihajulkisivuissa puulauoituksella, sekä erilaisilla värikkäillä julkisivulevyillä.

Alueella on voimassa asemakaavat nro 10810 ja 11696 vuosilta 2004 ja 2008). Vuoden 2008 kaavan mukaisesti korttelialueet ovat asuinrakennusten korttelialuetta. Vuoden 2004 kaavan mukaisesti korttelialueita ympäröivät alueet ovat puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita sekä katualueita.

Helsingin kaupunki omistaa kaavoitettavan alueen kokonaan. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavoitettavan alueen läpi rakennettavan kaukolämpölinjan kustannusten on arvioitu olevan noin 0,2 milj. euroa. Kustannusten jaosta osapuolten kesken neuvotellaan jatkossa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoiden arvo on karkeasti arvioiden 5–10 milj. euroa, joten kaavaa voidaan pitää taloudellisesti kannattavana. Kaupunginhallituksen varauspäätöksen perusteella tontit on tarkoitus vuokrata.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



29.03.2021

Asia/4

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen, joihin myös pelastuslaitos kuuluu, lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa: Helsingin Satama, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, kaupunginmuseo.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lähivirkistysalueen kasvillisuuden suojeluun, Broändanpuron arkeologisiin arvoihin, vesihuoltolinjojen suunnitteluun, asuntojen pelastusjärjestelyihin, joukkoliikenteen saavutettavuuteen sekä Kallvikintien toimivuuteen Vuosaaren sataman ajoneuvoreittinä, kun aluetta täydennysrakennetaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että muodostuvan asuinkorttelialueen rajauksessa on säilytetty lähivirkistysalueen kasvillisuuden suojeluarvot, Broändan puroalueesta on keskusteltu kaupunginmuseon arkeologin kanssa, eikä puroon kohdistu muutoksia, alueen vesihuolto ja pelastustiet on huomioitu suunnittelussa ja täydennysrakentamisen sijoittumisessa suhteessa Kallvikintien katutilaan on jätetty tilavaraus sataman ajoneuvoliikennettä ja tulevaa pikaraitiotieyhteys Jokeri 2:ta varten.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kasvillisuuden säilyttämiseen sekä luonnonarvoihin, esitetyn rakentamisen tehokkuuteen sekä hallintamuotojakaumaan ja suunniteltuun reitistöön sekä liikenteeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten sijoittumista ja kerrosmääriä on tarkistettu, asuinkerrostalojen korttelialuetta on pienennetty ja julkisivuja sekä parvekkeita koskien on kirjattu määräykset, joiden avulla rakennusten ulkonäkö sovitetaan kaupunkikuvaan ja maisemaan. Korttelialueen ja viereisen lähialueen ulkoilureittejä on täsmennetty.

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä alueen laajuutta koskien saapui 12 kpl, joista 7 koski tämän asemakaavan muutoksen aluetta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.6.– 24.7.2020, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 26 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamisen vaikutuksiin koskien pohjaveden suojelua, lahokaviosammalta, alueen luontoarvoja ja virkistyskäyttöä, Vartiokylänlahden ja Mustavuoren välistä viheryhteyttä, Kurkimoisionpuiston lintuja ja puron kaloja, rinnelehdon puustoa ja kasvillisuutta, julkisen liikenteen toimivuutta ja korttelialueen läpikulkuliikennettä, rakentamisen mittakaavaa ja Kurkimoision jätevesijärjestelmän toimivuutta sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolon ajankohtaa kesälomakaudella. Viimeksi mainittua seikkaa sekä täydennysrakentamisen vaikutuksia Vartiokylänlahden ja Mustavuoren väliseen viheryhteyteen kritisoitiin myös em. kirjeessä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, HSY sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus). Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kunnallisteknisiin johtoihin, pohjaveden suojeluun, pintavesiin, meluntorjuntaan sekä lahokaviosammaleeseen ja luonnonympäristöön. HSL ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

ELY-keskus edellytti lausunnossaan mm. pohjavesimääräysten tämentämistä ja erittäin uhanalaiseksi luokitellun lahokaviosammaleen osalta kaavan vaikutusten arviointia ja vaihtoehtoisia suunnitelmia sen kaava-alueelle sijoittuvien elinympäristöjen suojelemiseksi. Laaditun selvityksen mukaan Vuosaaren alueella on noin 193 ha sellaista aluetta, jossa em. lajia esiintyy ja kaava-alueelle sijoittuvasta esiintymästä rakentaminen pienentäisi 0,2 ha eli noin 0,1 %. Mikäli tuo alue kokonaan suojeltaisiin rakentamiselta, se vähentäisi kaava-alueen tulevaa asukasmäärää lähes kolmanneksella. Enin osa kaava-alueelle sijoittuvista esiintymistä sijoittuu sen rakentamatta jääville alueille, kuten virkistys- ja puistoalueille. Vuosaaren laajimmat ja arvokkaimmat esiintymät sijoittuvat Mustavuoren ja Uutelan alueille.



Muistutuksissa jokaisessa arvosteltiin kaavan julkisen nähtävillä pidon ajoittumista keskelle parasta lomakautta. Kaupunkiympäristön toimialalla pyritäänkin jatkossa kohdistamaan kesäkaudelle ajoittuvaa nähtävilläpitoa siten, että korkeintaan kaksi viikkoa siitä ajoittuisi heinäkuulle. Vaihtoehtoisesti nähtävilläpitoa voidaan kesäkaudella myös pidentää tarvittaessa jonkin verran ja samalla pyritään huolehtimaan siitä, että nähtävilläolon aikana tavoitettavissa on ainakin kahden viikon ajan henkilö, jolta saa suunnitelmasta lisätietoa. Kurkimoision kaavan ollessa nähtävillä kaavoittaja oli tavoitettavissa koko nähtävilläolon ajan.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, mm. täsmennettiin pohjavesien suojelua koskevaa määräystä. Ne on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa ja ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12645 kartta, päivätty 2.2.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12645 selostus, päivätty 2.2.2021, päivitetty Kylv:n 16.2.2021 päätöksen mukaiseksi, korjattu 22.3.2021
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 25.6.2020, täydennetty 2.2.2021 ja asukastilaisuuden muistio 5.6.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 19.5.2020

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset
- 4 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



29.03.2021

Asia/4

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäris-
töpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Hyväksymispäätöksestä
tiedon pyytäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Asemakaavoitus
Kaupunginmuseo

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.02.2021 § 69

HEL 2019-003489 T 10 03 03

Hankennumero 0592_17

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.2.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12645 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelia 54144 osa tonttia 4 ja katu-, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita.

Lisäksi lautakunta päätti

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.03.2021

Asia/4

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösa-siakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäris-tön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko
www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi
- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavas-ta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

16.02.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Jussi Ukkonen. Asiantuntija pois-tui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

09.02.2021 Pöydälle

02.02.2021 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 20516
jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi

Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349

elise.lohman(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 14.01.2021 § 2

HEL 2019-003489 T 10 03 03

Päätös

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12645 pohjakartan kaupunginosassa 54 Vuosaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12645

Kaupunginosa: 54 Vuosaari

Kartoituksen työnumero: 43/2019

Pohjakartta valmistunut: 13.1.2021 Uusinta (ensitilaus 2019)

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus
Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö
09.04.2020 § 24

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi