

Yleis- ja elinkaarisuunnittelu/ Risto Seppänen

19.4.2010

1 (1)

Ky/T3A
HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

Khs dnro	2010-197/523
Stn dnro	
Saap./Anl.	30-04-2010

Lausuntopyyntö 2010 – 197 / 523

KESKI-VUOSAARI, POHJOINEN OSTOSKESKUS, ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS (NRO 11953)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELSINGIN ENERGIA

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Seppo Ruohonen
toimitusjohtaja

Risto Harjanne
toimitusjohtaja

LIITTEET

Palautettavat asiakirjat



27.4.2010

Hallintokeskus
Kirjaamo
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2010-197/523
Strn dnr	
Saap./Anl.	03-05-2010
L4	

LAUSUNTO VUOSAAREN POHJOISEN OSTOSKESKUKSEN ASEMA- KAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Hallintokeskus on pyytänyt kaupunginmuseon johtokuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle Vuosaaren pohjoista ostoskeskusta koskevasta asemakaavan muutoksesta.

Kaupunginmuseo on ollut mukana kaavoitusprosessissa sen alusta lähtien. Museon ostoskeskusrakennuksesta esittämät suojelutavoitteet on otettu hyvin huomioon. Arkkitehti Lauri Silvennoisen vuonna 1964 suunnittelema ostoskeskus liittyy läheiseen asuinkerrostaloalueeseen. Yhdessä ne muodostavat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti edustavan 1960-luvun asuin ympäristön. Ostoskeskusrakennus on suojeltu merkinnällä sr-2: *Rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen alkuperäiset rakennusosat, materiaalit, yksityiskohdat ja värit on pyrittävä säilyttämään ja niiden tulee olla myös muutos- ja korjaustöiden lähtökohtana.*

Esitetty täydennysrakentaminen on sovitettu hyvin alueen väljään ympäristöön.

Kaupunginmuseon johtokunta esittää asemakaavaehdotuksen puoltamista.

Lisätiedot:

Saresto Sari, vs. yksikön päällikkö, puhelin 310 36483

KAUPUNGINMUSEON JOHTOKUNTA

Simo Laaksovirta
Johtokunnan puheenjohtaja

Päivi Elonen
hallintopäällikkö



20.4.2010

Ky/173A

Kaupunginhallitus
PL 1

Khs dnro	2010-197/523
Stn dn	
Saap./Anl.	29-04-2010

289 §

LAUSUNTO VUOSAAREN POHJOISEN OSTOSKESKUKSEN ASEMA-
KAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11953)

Kv 2010-401, Khs 2010-197

Kiinteistökartta L5, R3 ja R4, Mustalahdentie 4

Esityslistan asia To/20

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11953 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetään, että 1970-luvun alussa rakennetun Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen viereen osoitetaan uusi liikerakennustontti (2 400 k-m²) ja asuntotontti (2 200 + 250 k-m²). Nykyinen ostoskeskus ja uusi liikerakennus on mahdollista yhdistää yhdeksi kokonaisuudeksi (KM-1) yksikerroksisella osalla edellyttäen, että rakennusten huoltoyhteydet voidaan järjestää keskitetysti nykyisen ostoskeskustontin kautta. Muutosehdotus mahdollistaa kuitenkin toteuttaa uuden liikerakennuksen myös täysin erillisenä yksikkönä.

Nykyisen ostoskeskustontin nro 54052/1 ja sillä sijaitsevan ostoskeskuksen omistaa keskinäisenä yhtiönä toimiva Vuosaaren Liikekeskus Oy. Kaupunginhallitus on 27.10.2008, 1272 § puolestaan varannut välittömästi ostoskeskustontin itäpuolelle suunniteltavan liikerakennustontin YIT Rakennus Oy:lle 30.6.2010 saakka uuden liike- ja palvelukeskuksen suunnittelua varten.

Vuosaaren Liikekeskus Oy ja YIT Rakennus Oy eivät ole onnistuneet löytämään pitkään jatkuneissa keskinäisissä neuvotteluissa yhteisymmärrystä nykyisen keskuksen kehittämisestä ja laajennusosan rakentamisesta alueen lähipalvelujen parantamiseksi. Myöskään edellä mainittujen yhtiöiden ja kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen välillä käydyissä neuvotteluissa ei ole saatu aikaan yhteisymmärrystä nykyisen keskuksen ja suunniteltavan uuden liikerakennuksen yhdistämisestä yhdeksi kokonaisuudeksi. Neu-



20.4.2010

votteluja on osaltaan vaikeuttanut asemakaavamuutokseen sisältyvä nykyisen ostoskeskuksen suojeluvaatimus (sr-2).

Lautakunta pitää tärkeänä, että Keski-Vuosaaren kaupallisia palveluja pyritään lisäämään ja kehittämään alueen asukasmäärän kasvun mukaan. Asukkaille tulee pyrkiä järjestämään tulevaisuudessa riittävän monipuoliset lähipalvelut kävely- ja pyörämatkan päästä, jotta palvelutarjonta ei siirry yhä enenevässä määrin Kolumbuksen ja Itäkeskuksen kauppakeskuksiin. Kaupunkisuunnitteluviraston selvityksen mukaan ostoskeskuksen laajennus parantaa paikallista kaupan tarjontaa ja se vastaa alueella olevaan kysyntään. Samalla se lisää vähittäistavara-kaupan kilpailua alueella.

Lautakunta näkee kuitenkin kaavamuutoksessa myös uhan nykyiselle keskukselle ja sen lähiympäristölle. Neuvotteluissa on käynyt ilmi, että ostoskeskus on peruskorjauksessa, rakennusten korjausvelka on merkittävä ja ostoskeskuksessa on jo tällä hetkellä tyhjiään pieniä liiketiloja. Lisäksi tällaisessa keskinäisessä yhtiössä, jossa kukin yrittäjä- ja sijoittajaosakas hallitsee omaa liiketilaa, osakkaiden intressit sekä taloudellinen kyky ja halu peruskorjauksiin ja uudistuksiin ovat hyvin erilaiset. Niinpä suurista peruskorjauksista päättäminen on vaikeaa ja uudistuksista ja lisärakentamisesta päättäminen jopa mahdotonta. Vaarana on, että tarvittavat peruskorjaukset lykkääntyvät ja toivottavat uudistukset jäävät toteutumatta.

Mikäli korjausikään tullut ostoskeskus vielä asemakaavamuutoksella suojellaan ja nykyisen ostoskeskuksen viereen rakennetaan erillinen liikerakennus parempine palveluineen ja päivittäistavara kauppoineen, on vaarana, että nykyinen ostoskeskus todennäköisesti alkaa heikentyä pikku hiljaa tiukentuvassa kilpailutilanteessa heikentäen samalla myös lähiympäristön viihtyvyyttä. Mikäli ostoskeskus lopettaisi myöhemmin kokonaan toimintansa, sen purkaminen ja kiinteistöyhtiön omistaman tontin muuttaminen toisenlaiseen käyttötarkoitukseen ei lie ne mahdollista esitettävän suojelumerkinnän takia. Asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteena oleva alueen palvelutarjonnan ja viihtyisyyden lisääminen ja nykyisen ostoskeskuksen suojeleminen saattaakin tosiasiassa johtaa pitkällä aikavälillä tavoitteiden vastaiseen lopputulokseen.

Lisäksi lautakunta toteaa, että asemakaavamuutoksessa nykyiselle ostoskeskuksen tontille on osoitettu rakennusala (I-merkintä), jolle saa rakentaa yksikerroksisen rakennuksen osan asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Tämä mahdollistaa nykyisen ostoskeskuksen ja uuden liikerakennuksen yhdistämisen yhdeksi kokonaisuudeksi. Lisära-



20.4.2010

kennusoikeus (noin 200 k-m²) on kuitenkin niin pieni, ettei maapoliittisia neuvotteluja ole käyty tontin omistavan Vuosaaren Liikekeskus Oy:n kanssa.

Lautakunnalla ei ole muuten huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Lehtiö Pasi, kiinteistölakimies, puhelin 310 36448

Pöytäkirja pidetään nähtävänä 5.5.2010

Teuvo Sarin
apulaisosastopäällikkö

LIITTEET

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 21.1.2010 |
| Liite 2 | Asemakaavakartta määräyksineen |
| Liite 3 | Havainnekuva |
| Liite 4 | Lausunto Vuosaaren pohjoisen...päätöshistoria |

*Kaj/TSA*

20.4.2010

Kaupunginhallitus

Khs dnro	2010-197/523
Stn dnro	
Saap./Anl.	22-04-2010

68 §

KESKI-VUOSAARI, POHJOINEN OSTOSKESKUS, ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS (NRO 11953)

Pel 2010-107

Esityslistan asia PEK/7

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoi-
men osalta Keski-Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen aluetta koske-
vaan asemakaavan muutosehdotukseen (nro 11953).

Pöytäkirjanote nro 2010 -107/523 kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Hoivanen Raila, vanhempi palotarkastaja, puhelin 310 31233

Henri Nordenswäń
sihteeri





27.4.2010

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2010-197/523
Stn dnri	
Saap./Anl.	06-05-2010

266 §

LAUSUNTO KESKI-VUOSAAREN, POHJOINEN OSTOSKESKUS,
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11953)

HKR 2010-528, Halke 2010-197/523 9.3.2010
Esityslistan asia Ka/2

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Mustalahdentien päässä oleva bussin päätepysäkki ja kääntöpaikka ovat mitoitukseltaan riittämättömät. Päätepysäkillä tulo- ja lähtöpysäkit ovat samat ja seisonapysäkki ja kuljettajien sosiaaliset tilat puuttuvat. Ajoradan leveys tulee tarkistaa linja-autoliikenteen kääntösäteiden ja etuylityksen vaatiman tilan mukaisiksi myös huonoissa liikenneolosuhteissa. Mustalahdentien ja Neitsytsaarentien liittymäalue on liikennejärjestelyiltään sekava. Bussin kääntöpaikkaan on osoitettu katuliittymän lisäksi kolme eri tonttiliittymää sekä päättyvä polkupyörätie. Liikennejärjestelyt edellyttävät lukuisia opasteita liittymäalueelle. Ne huonontavat katukuvaa. Jyrkät reunakivilinjat aiheuttavat merkittävää haittaa talvikunnossapidolle. LPA-korttelialueeseen rajautuvien istutettavaksi merkittyjen alueiden tulisi olla katualuetta ilman istutusvelvoitetta.

Mustalahdenaukio palvelee ensisijaisesti korttelialueen KM-1 liiketiloja ja korttelialueen AKS ensimmäisen kerroksen kaupallisia tiloja. Kaavan mukaan aluetta saa käyttää myös ulkomyyntitilana.

Julkisen kävelyaukion tarpeellisuus kaavassa esitetyssä paikassa on kyseenalainen. Puhospolku johtaa ainoastaan ostoskeskuksen huolto-
pihaan. Mustalahden aukio tulisi merkitä kaavassa ostoskeskuksen korttelialueeksi.

Kevyen liikenteen väylät sijoittuvat katualueelle, tonteille rasisiteina sekä puistoraitteille. Keskeiset kevyen liikenteen reitit tulisi osoittaa yhden toimijan vastuulle ja reitin osia tontin rasisiteena tulisi välttää. Useat toimet aiheuttavat hankaluuksia rakentamiselle ja kunnossapidolle.



27.4.2010

Rakennusalat tulee määritellä niin, että rakennusten pelastustiet, rou-
taeristykset, salaojitukset ja muut rakenteet mahtuvat tontille ja raken-
nusten sekä piha-alueiden huolto voi tapahtua tontilla. Korttelialueen
keskeltä puuttuu asemakaavamerkintä vesihuollon ja energiahuollon
johdoille varatusta alueen osasta.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle AKS tulee merkitä huoltoajoyhteys
sekä pelastusreitti. Kaavaan osoitettujen rakennusten pelastusreitit on
aina järjestettävä joko katualueelta tai tontin puolelta. Rakennusala ei
saa osoittaa kiinni katualueeseen.

Ilveskorvenpuistoon merkitty katos tulisi siirtää siten, että puistossa liik-
kuminen on turvallista.

YL-korttelialueen kaavamääräyksissä sallitaan tontin aitaaminen. Ton-
tille osoitettu kevyen liikenteen rasite tulee toteuttaa jatkuvana yhteyte-
nä korttelialueen ulkopuolella.

Kaavaan tulisi lisätä merkintä pohjavesialueesta.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen
nro 11953 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

Lisätiedot:

Markkula Jaakko, kaupunginarkkitehti, puhelin 310 38802

Mouhu Nina, aluesuunnittelija, puhelin 310 39838

Sala-Sorsimo Penelope, suunnitteluinsinööri, puhelin 310 39395

Rantanen Pia, suunnitteluvastaava, puhelin 310 38812

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 5.5.2010

Anna-Leena Salo-Halinen
pöytäkirjanpitäjä



25.3.2010

Kuj/TA

Hallintokeskus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2010-197/523
Stn dn	
Saap./Anl.	30-03-2010

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö 1.3.2010

LAUSUNTO KAUPUNGINHALLITUKSELLE KESKI-VUOSAAREN POHJOISEN OSTOSKESKUKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11953)

Ymk 2010-420

Ympäristölautakunta on 23.3.2010 päättänyt, että lausunnon antaa ympäristökeskus.
Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

YMPÄRISTÖKESKUS

Pekka Kansanen
ympäristöjohtaja

Päivi Kippo-Edlund
ympäristötutkimuspäällikkö



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Uusimaa

Lausunto>

UUDELY/490/07.01/2010

4.5.2010

Khs dnro	2010-197/523
Stn dn	
Saap./Anl.	05-05-2010
	28

Helsingin kaupunginhallitus
PL 1, 0009 Helsingin kaupunki

Viite Lausuntopyyntö

Lausunto Vuosaaren korttelien 54052 ja 54057 tontin 4 ja katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksesta, pohjoinen ostoskeskus, nro 11953

Asemakaavalla suojellaan nykyisen ostoskeskuksen rakennus, 3500 k-m². Sen itäpuolelle on osoitettu uutta liike- ja palvelutilaa 2 400 k-m². Kokonaisuus on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö merkinnällä KM. Kaavamääräyksellä sallitaan vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen. Ensimmäisen kerroksen tiloista on oltava vähintään 35 % palvelutiloja tai pien- ja erikoistavaramyymälöitä. Ostoskeskuksen viereen on osoitettu asuinkerrostalon korttelialue ja päiväkotitontti.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista aluetta ja kaupunkipuistoa. Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue.

Kaupunginmuseon ostoskeskusinventoinnin mukaan ostoskeskusrakennus on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, historia- ja ympäristöarvoiltaan huomattava. Se on asemakaavaehdotuksessa osoitettu suojeltavaksi sr-2-merkinnällä. Uudenmaan ELY -keskus katsoo, että suojellun rakennuksen kerrosluvut tulee osoittaa olemassa olevan tilanteen mukaisesti, kuten havainnepiirroksessa on tehtykin.

Liikerakentamisen osalta kyse on myymäläkeskittymästä. MRL:n erityisen ohjauksen piiriin kuuluvat vain myymäläkeskittymät, jotka ovat vaikutuksiltaan suuryksiköihin verrattavia. Tämä tarkoittaa yleensä varsin suurta kokoa. Merkitystä arvioinnissa on myös kaupan laadulla.

Sallittavan päivittäistavarakaupan määrä ei ole määräyksellä säännelty. Selostuksessa todetaan mahdolliseksi joko yksi 3500 k-m²:n päivittäistavarakauppa yhdistämällä vanha ja uusi osa tai kaksi pienempää alle 2000 k-m²:n myymälää. Selostuksen mukaan ostoskeskukseen ei ole nykyisten suunnitelmien mukaan tulossa yli 2000 k-m² myymälöitä. Selostuksen muistiossa 20.4.2009, päivitys 10.12.2009 todetaan suojellun rakennuksen mahdollistavan enintään 1700 k-m² ja uuden osan 1560 k-m² päivittäistavarakauppaa. Uudenmaan ELY -keskus katsoo, että tämä lähtökohta tulee näkyä myös kaavamääräyksessä päivittäistavarakaupan enimmäiskerrosalana

kummankin rakennuksen osalta olemassa olevan ostoskeskuksen rakennustaiteellisten arvojen vuoksi.

Rakennuksen säilymistä ostoskeskuksena on haluttu turvata määräämällä ensimmäisen kerroksen rakennettavista tiloista kussakin rakentamisvaiheessa 35 % palvelutiloja tai pien- ja erikoistavarakauppaa varten. Määräys olisi syytä selkeyttää koskemaan tilojen sijasta rakennettavaa kerrosalaa. Myös sanamuotoja olisi varmaankin tarpeen vielä kehittää, koska YM:n Kauppa kaavoituksessa -oppaan mukaan pienmyymälä on myyntipinta-alaltaan alle 100 m²: ja myynnistä 2/3 on elintarvikkeiden myyntiä.

Uudenmaan ELY -keskus toteaa, ettei kaavaratkaisussa ole kyse vähittäiskaupan suuryksiköstä mikäli edellä mainitut tarkennukset otetaan huomioon. Koska esitetyn kaavaratkaisun vaikutukset eivät ole verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikön vaikutuksiin, kerrosala on Vuosaaren mittakaavassa pienehkö ja kaupan laatu ei ole omiaan heikentämään keskustatoimintojen alueen palveluita. Esitetty toiminta on mahdollista KL kaavamääräyksellä.

Kaavassa ei ole otettu kantaa hulevesien johtamiseen. Paikka ja maaperä mahdollistaisivat imeyttämistä ja viivyttämistä. Helsingin kaupungin hulevesistrategian mukaiset toimintaperiaatteet tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja lisätä tähän kaavaan tarvittavat hulevesimääräykset sekä kaavaselostukseen selvitys hulevesien johtamisesta.

Yksikön päällikkö

Tarja Laine

Ylitarkastaja

Brita Dahlqvist-Solin

Asiaa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh. 0400 291 642

JAKELU

Heikki Kurki

TIEDOKSI

Katri Tulkki YM/RYMO

Anne Jarva YM/RYMO



21.1.2010

3

KESKI-VUOSAARI, POHJOINEN OSTOSKESKUS, ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS (NRO 11953)

Kslk 2002-2366, 2005-1767

Mustalahdentie 4, karttaruutu L5, hankenro 0592_1

EHDOTUS

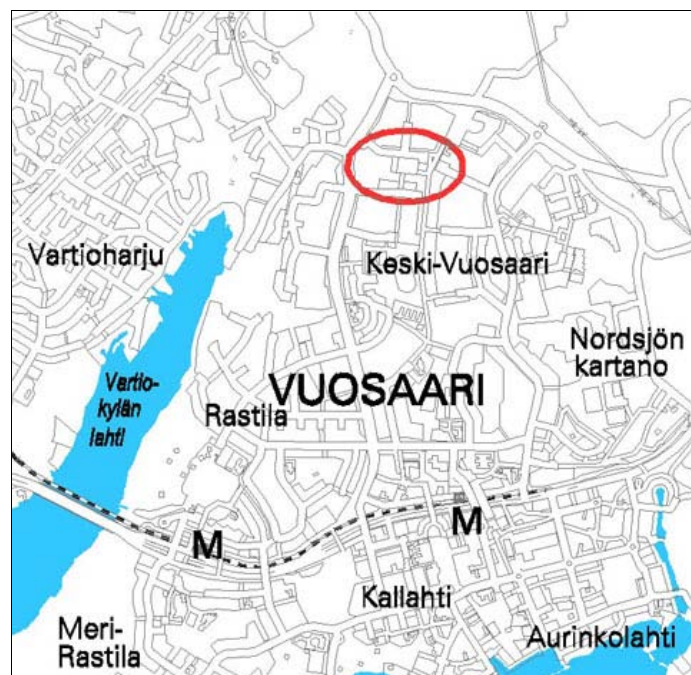
Kaupunkisuunnittelulautakunta päättänee

- hyväksyä 21.1.2010 päivätyn 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) kortteleita 54052 ja 54057 sekä katu-, puisto- ja vesialueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättänee esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Alueen sijainti





21.1.2010

Tiivistelmä

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

Nykyisen ostoskeskuksen rakennus suojellaan. Sen itäpuolelle on mahdollista rakentaa uutta liike- ja palvelutilaa 2 400 k-m², ja uudisrakennus voidaan haluttaessa yhdistää nykyiseen ostoskeskukseen. Ostoskeskuksen viereen voidaan rakentaa asuinkerrostalo ikääntyneille.

Huonokuntainen päiväkotitontti Meritähden rakennus puretaan. Tontti muutetaan puistoksi, mikä mahdollistaa asukaspuiston rakentamisen. Uusi päiväkotitontti on osoitettu ostoskeskuksen viereen Kivisaarentie 1:n asemakaavan muutoksessa. Tässä pohjoisen ostoskeskuksen 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 reunaan, on osoitettu uusi rakennusala ulkokatosta varten.

Nykyinen Mustalahdentien itäosa liitetään osaksi pysäköintitonttia ja metron liityntäbussin päätepysäkki siirretään ostoskeskuksen yhteyteen. Lähiympäristön viihtyisyyttä, kevyen liikenteen yhteyksiä sekä liikkumisympäristön turvallisuutta kehitetään.

Kokonaiskerrosala on 8 650 k-m². Liikerakennusten korttelin kerrosala on yhteensä 5 900 k-m², mikä on 2 400 k-m² enemmän kuin nykyinen liikerakentamisen kerrosala. Uuden asuinkerrostalotontin kerrosala on yhteensä 2 450 k-m², josta on asumista palvelevaa liike- tai julkista tilaa 250 k-m². Puistoon on osoitettu kerrosalaa asukaspuistorakennusta varten 300 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisemmat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 28.5.2009 Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 4.5.2006 Keski-Vuosaaren 1960-luvun alueen suojelu- ja kehittämistavoitteet. Niitä käsitellään tarkemmin kohdassa tavoitteet.

Muut päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt 27.10.2008 varata ostoskeskustontin itäpuoleisen tontin 54052/2 ympäristöineen YIT Rakennus Oyj:lle uu-



21.1.2010

den liike- ja palvelukeskuksen suunnittelua varten. Yhtiön tavoitteena on kehittää uusi lähipalvelukeskuksen konsepti, johon kaupallisten palveluiden ohella sijoitettaisiin kaupungin ja seurakunnan tiloja.

Lähtökohdat

Yleiskaava ja asemakaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alueen länsiosa on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jota kehitetään mm. asumisen, virkistykseen, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön. Alueen itäosa on merkitty kaupunkipuistiksi. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa 1.7.1970 vahvistettu asemakaava nro 6310. Kaavan mukaan ostoskeskuksen tontti 54052/1 on liikerakennusten korttelialuetta, jonka kerrosala on 3 500 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 250 k-m². Ostoskeskuksen itäpuolinen rakentamaton tontti 54052/2 on kunnallisteknisten laitosten ja rakennusten korttelialuetta, jonka kerrosala on 1 805 k-m² (tonttitehokkuus e = 0,6). Päiväkotimeritähden tontti 54057/4 on sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tontin rakennusoikeus on noin 1 770 k-m² (tonttitehokkuus e = 0,3), josta käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 450 k-m². Muu osa alueesta on katu-, puisto- ja vesialuetta.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut selvityksen "Vuosaaren päivittäistavarakaupan nykytarjonta ja uudet hankkeet" (Ksv 2009).

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut ostoskeskuksen alueelle suunnitteluperiaatteet, jotka ovat olleet nähtävänä keväällä 2006.

Keski-Vuosaaren maisema- ja kaupunkikuvallisessa selvityksessä (Ksv 2006) alue on esitetty erityisenä ongelma-alueena, jonka tilallisuutta ja toiminnallisuutta tulisi kehittää.

Muita aluetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä ovat:

- Keski-Vuosaaren rakennusinventointi 1999 (Riitta Salastie (toim.), Hanna Varjola-Galtat, Ksv 1999).
- Vanha Vuosaari: Keskuspuiston ja keskeisten kortteleiden kehittämissuunnitelma (lähiöprojekti; kaupunkisuunnittelu-



21.1.2010

- virasto, rakennusvirasto/viherosasto, Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy / Staffan Lodenius, Ksv 1997).
Vanhan Vuosaaren kehittämisohjelma 1996–2000 (lähiöprojekti/Ulla Korhonen-Wälmä, Ksv 1996).

Maanomistus

Ostokeskuksen tontti on Vuosaaren liikekeskus Oy:n omistuksessa. Muu alue on kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Keski-Vuosaaren pohjoisosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyinen ostoskeskus, sen viereinen rakentamaton yleisten rakennusten tontti, Meritähden päiväkotitontti Isonvillasaarentiellä sekä ympäröivät katu- ja puistoalueet.

Ympäristölle ovat ominaisia väljästi rakennetut suuret asutokorttelit ja niiden välissä sijaitsevat laajat vihervyöhykkeet. Ostoskeskus on Lauri Silvennoisen suunnittelema, osittain kaksikerroksinen, tasakattoinen rakennus vuodelta 1965. Ostoskeskuksen länsipuolella Ilveskorvenpuisto, Kangaslampi, Mustalahdentietä reunustavat matalat lamellitalot sekä Kivisaarentiellä maamerkkinä 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 päiväkotit Meritähti. Mustalahdentien ja Isonvillasaarentien päätteenä olevat suuret kääntöpaikat toimivat myös pysäköintialueina. Ostoskeskuksen itäpuolinen alue on tilallisesti jäsenmäärätön 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.



21.1.2010

Palvelut Ostoskeskuksessa toimii yksi päivittäistavarakauppa (S-market), ravintoloita, joitakin yrityksiä ja muita palveluja, mm. Vuosaaren lähiöasema. Palvelujen tarjonta on vuosien kuluessa yksipuolistunut.

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

Nykyinen päiväkotitoimitus Meritähden rakennus on todettu huonokuntoiseksi ja tultaneen purkamaan lähivuosina. Päivähoitopalvelujen turvaamiseksi alueelle tarvitaan vähintään vastaavan kokoinen uusi päiväkotitoimitus.

Liikenne Ostoskeskus sijaitsee Mustalahdentien päässä, sivussa Keski-Vuosaaren alueellisesta kokoojakadusta Kallvikintiestä. 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, 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 luvaton autoliikennettä.

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



21.1.2010

Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja osin Hautalan vedenot-
tamon kaukosuojavyöhykkeellä (Helsingin pohjavesialueiden kunta-
kansio 23.6.1994).

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen ulkopuolella, 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 mm.:

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

Palvelukeskuksen kehittäminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata toimintaedellytykset
ostoskeskuksen nykyisille palveluille, kaupungin palveluille ja mahdoli-
selle asukaspuistolle sekä luoda edellytykset palveluiden laajentumisel-
le tulevaisuudessa. Ostoskeskuskorttelin käyttötarkoitus määritetään
joustavasti niin, että se sallii sekä julkisten että kaupallisten palveluiden
kehittämismahdollisuudet. Rakennusoikeus mitoitetaan palvelutarpeen
sekä kaupunkikuvallisten ja rakennussuojelullisten lähtökohtien perus-
teella. Toiminnallisten edellytysten ohella tavoitteena on luoda edelly-
tykset ostoskeskuksen lähiympäristön kehittämiseksi viihtyisänä asioi-
mis- ja oleskeluympäristönä. Tavoitteena on lisäksi parantaa joukkoli-
kenneyhteyksiä ostoskeskukselle.

Sosiaaliviraston mukaan tulisi varautua palvelujen sijoittamiseen alu-
eelle tulevaisuudessa. Sosiaalivirasto on kiinnostunut sijoittamaan toi-
mintojaan (lähiöasema, vanhuspalvelut ja työllistämispalvelut) laajen-
nettavaan ostoskeskukseen tai kaupungin muiden palvelutilojen yhtey-
teen. Lisäksi sosiaalivirasto selvittää mahdollisuutta perustaa alueelle



21.1.2010

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 kytetään 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. Laakso-
puistojen 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

Nykyisen ostoskeskuksen rakennus suojellaan. Sen itäpuolelle on mahdollista rakentaa uutta liiketilaa ensimmäisessä vaiheessa

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 00100 HELSINKI http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



21.1.2010

2 400 k-m²:n erillisenä rakennuksena. Rakennukset on mahdollista yhdistää yksikerroksisella lisärakennuksella, mikäli huoltoajoyhteydet voidaan järjestää keskitetysti nykyisen ostoskeskuksen tontin kautta. Ostoskeskuskortteliin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja sekä vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelin ensimmäiseen kerrokseen rakennettavasta myymäläpinta-alasta on jokaisessa rakennusvaiheessa oltava kuitenkin vähintään 35 % pien- ja erikoistavaramyymälöitä sekä palvelutiloja. Ostoskeskuksen viereen, palveluiden välittömään läheisyyteen voidaan rakentaa asuinkerrostalo ikääntyneille.

Metron liityntäbussin päätepysäkki osoitetaan ostoskeskuksen viereen. Ostoskeskuskorttelin ja senioritalon pysäköintiä varten osa nykyistä ostoskeskustontista sekä osa katu- ja puistoalueesta muutetaan pysäköintitontiksi. Kevyenliikenteen yhteyksiä parannetaan.

Huonokuntainen päiväkotitontti Meritähden 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 kaavamutoksessa Kivisaarentie 1:n päiväkotitontin viereen on osoitettu tontti päiväkodin piha-alueen laajentamista varten.

Nykyinen syrjäytyneiden ulkopaikka eli ns. pylvässali poistuu uuden lii-kerakennuksen tontilta. Ilveskorvenpuistoon, lähelle Kallvikintien reuna, on osoitettu 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 ominaispiirteittäin nykyisenlaisena.

Mitoitus Muutosalueen pinta-ala on 8,16 ha. Kokonaiskerrosala on 8 650 k-m². Liikerakennusten korttelin kerrosala on yhteensä 5 900 k-m², mikä on 2 400 k-m² enemmän kuin nykyinen liikerakentamisen kerrosala. Asuinkerrostalotontin kerrosala on yhteensä 2 450 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, koska sen on tarkoitettu viereisen päiväkotitontin piha-alueen laajennukseksi.



21.1.2010

Uusia asukkaita alueelle tulee kaavan toteutuessa noin 55 (1 asukas / 40 k-m²).

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos edistää nykyisen yhdyskuntarakenteen kestäväää kehittymistä luoden edellytyksiä nykyisen ostoskeskuksen laajentumiselle ja kehittymiselle lähipalvelukeskuksena.

Kaavamuutos mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen ostoskeskuksen korttelialueelle siten, että korttelin ensimmäiseen kerrokseen rakennettavasta myymäläpinta-alasta on jokaisessa rakennusvaiheessa oltava vähintään 35 % pien- ja erikoistavaramyymälöitä sekä palvelutiloja. Ostoskeskuksen laajentamisen vaikutuksia Vuosaaren paikalliskeskuksen kehittymiselle on arvioitu erillisessä selvityksessä "Vuosaaren päivittäistavarakaupan nykytarjonta ja uudet hankkeet" (Ksv 2009). Selvityksen mukaan nykyisen noin 3 500 k-m²:n suuruisen ostoskeskuksen noin 2 800 k-m²:n laajennuksesta tai erillisestä 2 400 k-m²:n liiketilan lisärakentamisesta yhdessä toisen alueella vireillä olevan liikerakennushankkeen kanssa ei ole nähtävissä merkittävää vaikutusta läheisen paikalliskeskuksen ja kauppakeskus Columbuksen kehittymiselle.

Väljä kaupunkikuva nykyisen ostoskeskuksen ympärillä tiivistyy. Toisaalta keskuspuiston laajentuessa nykyisen päiväkodin tontille viheryhteys etelästä pohjoiseen levenee. Kaavamuutos luo edellytykset lähiympäristön viihtyisyyden kohentamiselle.

Ostoskeskuksen nykyisen osan suojelu kaavamerkinillä säilyttää ympäristön rakennustaiteellisia ja paikallishistoriallisia arvoja.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ostoskeskuskorttelin koon ja palveluvalikoiman kasvaminen sekä senioritalon rakentaminen lisää henkilöautoliikennettä Mustalahdentiellä noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Toisaalta parantuvat lähipalvelut voivat vähentää liikennettä aluekeskukseen. Lisäksi kaavaehdotus mahdollistaa metron liityntäbussin pysäkin siirtämisen ostoskeskuksen viereen, mikä toteutuessaan parantaa joukkoliikenneyhteyttä alueelle.



21.1.2010

Päiväkodin henkilökunnan pysäköinti ja saattoliikenne lisäävät liikennettä Kivisaarentiellä noin 150–250 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Päiväkodin siirryttyä liikenne Isonvillasaarentiellä vastaavasti vähenee.

Tekeillä olevan Vuosaaren kuorma-autojen pysäköintiselvityksen mukaan nykyiselle kuorma-autojen pysäköintipaikoille Isonvillasaarentien kääntöpaikalla ei ole alueella tarvetta. Kääntöpaikan pienentämisellä ei siten ole merkittävää vaikutusta kuorma-autojen pysäköintimahdollisuuksiin alueella.

Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa oleviin teknisiin verkostoihin, joiden johtoja joudutaan vähäisessä määrin siirtämään rakentamisen vuoksi. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää muuntamotilan rakentamista ostoskeskuksen korttelialueelle.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Nykyiset metsäinen, rakentamaton Y-tontti ja osa puistoaluetta rakennetaan. Tämä vähentää paikallisesti keskuspuiston ja sen osaksi miellettyä metsäluontoa. Toisaalta keskuspuisto levenee nykyisen päiväkotitontin muuttuessa puistoksi. Ostoskeskuksen pohjoispuolen pysäköinti- ja katujärjestelyt edellyttävät puiden kaatamista nykyisestä kadunreunapuistosta, mitä kompensoidaan istutettavilla puuriveillä pysäköintitontilla.

Rakentaminen ei aiheuta haittaa pohjavedelle, mikäli rakentamisessa noudatetaan rakentamistapaohjetta tärkeille pohjavesialueille. Kaavassa on määräys koskien pohjaveden suojelua.

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.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 00100 HELSINKI http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



21.1.2010

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia 940 000 euroa, ilman arvonlisäveroa noin 860 000 euroa. Kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

Kadut ja yleiset alueet	660 000 euroa
Sähkö	80 000 euroa
Vesihuollon johtosiirrot	160 000 euroa
Kaukolämmön johtosiirrot	40 000 euroa
Yhteensä	940 000 euroa

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. Vuosaaren asukasluku kasvaa lähivuosina eniten Aurinkolahden ja Meri-Ras-tilan alueilla.

Toteutus

Asemakaavan toteutuminen Mustalahdentien katujärjestelyjen ja Mustalahdenpolun ja LPA-tontin osalta edellyttää neuvotteluja kaupungin ja Vuosaaren Liikekeskus Oy:n kesken.

Liikerakennusten korttelialueella uudisrakentaminen voidaan toteuttaa joko erillisenä liikerakennuksena tai, kiinteistöyhtiöiden niin halutessa, yhtenäisenä liikekorttelina. Yhtenäisen ostoskeskuskorttelin toteutuminen edellyttää neuvotteluja Vuosaaren Liikekeskus Oy:n ja YIT Oyj:n kesken.

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



21.1.2010

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta vuonna 2002, ja siitä 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.

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

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

Asemakaavaluonnos, selostusluonnos ja uudelleen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.2.2009) olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Vuotalossa ja Vuosaaren lähiöasemalla 4.3.–24.3.2009 sekä viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva kaava-päivystys 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.

Kaavan valmistelun aikana hanketta on esitelty useita kertoja Vuosaaren asukastoimikunnalle. Vuosaaren liikekeskus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa on käyty useita neuvotteluja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutoslunnonksen 28.5.2009 jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavaehdotus poikkeaa kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymästä kaavaluonnoksesta siten, että

- autopaikkojen korttelialuetta on pienennetty
- Kivisaarentien yleisten rakennusten tontin piha-alueetta on laajennettu ostoskeskuksen kaava-alueelle (tontti 54058/4)
- ajorasitteet ja osa kevyen liikenteen rasitteista on poistettu Vuosaaren Liikekeskus Oy:n tontilta 54052/4 ja tontin eteläpuoleinen tontinraja on säilytetty nykyisellään



21.1.2010

- tonttien 54052/5 ja 54054/2 tontinrajoja ja rakennusalojen rajoja on muutettu.

Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisten kannanotot esiteltiin lautakunnalle 28.5.2009 ostoskeskuksen alueen kaavaluonnoksen yhteydessä. Kannanotot kohdistuivat nykyisen ostoskeskusrakennuksen suojelutarpeeseen, mahdolliseen maaperän pilaantuneisuuteen, palvelutilojen riittävyyteen tulevaisuudessa, tarkemman liikennesuunnitelman tarpeeseen sekä kaavatekniisiin yksityiskohtiin.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaavoituksen eri vaiheissa yhteensä 59 mielipidettä, joista 41 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä suunnitteluperiaatteita. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä suunnitteluperiaatteita koskevat mielipiteet ja vastineet, vuosien 2003 ja 2006 yleisötilaisuusmuistiot sekä vuoden 2006 ostoskeskukseen ja joukkoliikenteeseen liittyvät internetkysymykset ja niihin annetut vastaukset on koottu asiakirjaan, joka esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 28.5.2009 kaavaluonnoksen yhteydessä. Osallistumisjärjestelyihin liittyvä palaute on koottu Pohjois-Vuosaaren osallistumisjärjestelyjä koskevaan asiakirjaan, joka esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.2.2008 Pohjois-Vuosaaren kaavaluonnoksen yhteydessä.

Kaavaluonnoksesta saadut kirjalliset (15 kpl) ja suulliset mielipiteet esiteltiin lautakunnalle 28.5.2009 ja ne kohdistuivat pääosin seuraaviin asioihin:

- maisemaan, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen
- palveluihin
- YIT:n tontinvaraukseen
- nykyisen ostoskeskusrakennuksen suojeluun



21.1.2010

- nykyiseen ostoskeskusrakennukseen kiinni rakentamiseen
- huoltoliikenteen järjestämiseen ja sen aiheuttamiin melu- ja pakokaasupäästöihin
- asiakaspysäköintiin ja raskaan liikenteen pysäköimismahdollisuuksiin
- ns. syrjäytyneiden oleskelukatoksen sijaintiin ja tarpeellisuuteen
- senioritaloon
- uuden päiväkodin sijaintiin, kokoon, kerroslukuun ja pihaan
- Kivisaarentien liikenteeseen
- läpiajoon puistoalueilla
- asumisviihtyvyyteen.

Lisäksi lautakuntakäsittelyn jälkeen kaavaluonnoksesta saatiin 3 kirjettä, jotka kohdistuivat pääsoin seuraaviin asioihin:

- liiketilojen lisärakentamiseen
- nykyisen ostoskeskusyhtiön toimintaedellytysten turvaamiseen
- huoltoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestämiseen nykyisen ostoskeskuksen tontilla
- maisemaan, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen
- päiväkodin sijaintiin
- ns. syrjäytyneiden oleskelukatoksen sijaintiin ja tarpeellisuuteen
- ostoskeskuskorttelin pysäköintitontin mitoittamiseen
- senioritalon sijoittamiseen liikekorttelin yhteyteen
- bussipysäkin sijaintiin.

Kirjeet (3 kpl) ovat esityslistan (Kslk 21.1.2010) liitteenä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että ns. syrjäytyneiden katos on siirretty etäämmälle asuinrakennuksista. Myös päiväkodin piha-alue on laajennettu. Lisäksi Vuosaaren liikekeskuksen tontilta on poistettu ajorasitteet ja osa kevyen liikenteen rasitteista sekä palautettu etelänpuoleinen tontinraja nykyiselleen.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät kaavaluonnosta koskevista mielipiteistä ja niiden vastineet laajemmin.



21.1.2010

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala m ²
Liikerakennusten korttelialue (AL)	7 690	3 500
Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT)	3 009	1 805
Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS)	5 900	1 770
Puisto (VP)	44 615	0
Vesialue (W)	11 484	0
Katu	8 924	0
Yhteensä	81 622	8 488

Asemakaavan muutosluonnos

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Liikerakennusten korttelialue (KM-1)	9 663	5 900
Asuinkerrostalojen korttelialue (AKS)	968	2 450
Julkisten lähipalveluiden korttelialue (YL)	1 268	0
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	4 000	0
Puisto (VP)	47 066	300
Vesialue (W)	11 484	0
Katu	7 173	0
Yhteensä	81 622	8 650

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Ehdotuksesta pyydetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



21.1.2010

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 kartta, päivätty 21.1.2010,
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 selostus, päivätty 21.1.2010 ja
- vuorovaikutusraportti 21.1.2010

Pöytäkirjanote ja jäljennös vuorovaikutusraportista niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Lisätiedot:

Jaakonaho Ulla, arkkitehti, puhelin 310 37113

Laine Ilkka, projektipäällikkö, puhelin 310 37055

Kiljunen-Siirola Raisa, maisema-arkkitehti, puhelin 310 37209

Laine Veera, diplomi-insinööri, puhelin 310 37118, liikennesuunnittelu

Salonen Peik, insinööri, puhelin 310 37248, teknistaloudellinen suunnittelu

Karlsson Anne, yleiskaavasunnittelija, puhelin 310 37444, kaupalliset selvitykset

LIITTEET

- Liite 1 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 kartta, päivätty 21.1.2010](#)
- Liite 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 selostus, päivätty 21.1.2010 \(vain linkkinä\)](#)
- Liite 3 [Havainnekuva](#)
- Liite 4 [Vuorovaikutusraportti 21.1.2010](#)
- Liite 5 [Mielipidekirjeet](#)