



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

VUOSAARENTIE 3 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12188

Hankenro 0579_4
HEL 2011-006774

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 14.11.–2.12.2011

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Suulliset mielipiteet kaavapäivystyksessä
- Vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 2.8.–2.9.2013

- Muistutus
 - Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine
- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

LIITE Kaavapäivystyksen 30.11.2011 muistio



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 14.11.–2.12.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Vuotalossa ja kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa 14.11.–2.12.2011 sekä viraston internetsivuilla. Valmistelija oli tavattavissa kaavapäivystyksessä Vuotalossa 30.11.2011.

Viranomaisyhteistyö

Pelastuslaitos on 30.11.2011 ilmoittanut, että koska asia ei ole varsinainen lausuntopyyntö vaan tiedonanto, asiaa ei käsitellä enempää.

Kulttuurikeskus on 22.12.2011 ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa asiasta.

Helsingin Energia on kommentoinut 19.3.2012 aloittaneensa Ahjon käytön 1.3.2012 eivätkä siten ole saaneet lausuntopyyntöä.

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto on ilmoittanut 19.10.2012, että ei anna asiasta lausuntoa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on 1.12.2011 ilmoittanut, että Tyynylaavantien varteen tulevan pysäköintitalon suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida mahdolliset ilmanlaatu- ja meluhaitat vieriselle asumiselle. Vuosaarentien varren asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristävyystarve ja parvekkeiden lasitustarve tulee tarkistaa.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Tyynylaavantie 17:ssä on jo olemassa oleva Edenin Pysäköinti Oy:n pysäköintitalo, jonka ylin kerros ei ole käytössä. Kaavamuuotos koskee vain merkintää, joka kertoo, minkä korttelien autopaikkoja korttelialueelle saa sijoittaa. Vuosaarentien varren asuin-



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden tarve ja parvekkeiden lasitus-tarve on tarkistettu. Kaavaan on lisätty määräykset rakenteiden äänen-eristävyydestä ja parvekkeiden lasittamisesta.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) on 1.12.2011 ilmoit-tanut asutuksen tiivistämisen metroaseman läheisyydessä tukevan ke-vyen liikenteen ja joukkoliikenteen edellytyksiä. Kävely- ja pyöräily-yhteyksien tulee olla suorat, esteettömät ja turvalliset. HSL esittää Tyy-nylaavantie 17:n pysäköintilaitokseen lisättäväksi noin 20 runkolukitta-va pyöräpysäköintipaikkaa liityntäpysäköintiä varten.

Vastine

Tämä kaavamuutos koskee vain alueita, joilla ei ole kävely- ja pyöräily-yhteyksiä lukuun ottamatta korttelien sisäisiä yhteyksiä. Vuosaaren keskustan myöhemmässä kaavoituksessa kannanotossa mainitut es-teettämyys ja turvallisuus on tarkoitus pitää kulkuympäristön keskeisinä tavoitteina. Tyynylaavantie 17:n pysäköintilaitos (n. 170 ap) on koko-naan varattu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ympäröivien tonttien autojen pysäköintiin. Polkupyörien liityntäpysäköinti on tarkoi-tuksenmukaista sijoittaa metroaseman välittömään läheisyyteen, ja tä-mä tarve tullaan ottamaan huomioon Vuosaaren keskustan jatkosuun-nittelussa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY on 16.11.2011 ilmoittanut aluetta palvelevien vesijohtojen ja viemärien olevan valmiiksi rakennettuja ja ne tulee huomioida kaavoituksessa. Rakennusala tulee määritellä niin, että rakennuksen etäisyys Vuosaa-rentien rakennetuista vesihuoltolinjoista on vähintään 3 metriä. Mikäli vesijohtoa ja hulevesiviemäriä joudutaan siirtämään, tulee siirto kus-tantaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella.

Vastine

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Vuosaarentiellä olevien vesi-huoltolinjojen siirtoja. Kadun siirtäminen on perusteltua, koska se tuot-taa merkittävän lisäyksen tontin asuntorakennusoikeuteen ja koska rat-kaisulla on myös kaupunkikuvallisia etuja. Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Helsingin kaupunki.

Rakennusvirasto on 25.11.2011 ilmoittanut, että rakennusalat tulee määritellä niin, että rakennusten routaeristykset, salaojitukset ym. ra-kenteet mahtuvat tontille, ja rakennusten sekä piha-alueiden huolto voi tapahtua tontilla. Näin säästytään monelta lupakäsittelyltä ja poikkeus-menettelyltä. Vuosaarentien johtosiirtojen kustannukset kuuluvat kiin-



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

teistölle. Liikennesuunnitelmassa on huomioitava riittävät näkemät sekä riittävä mitoitus kevyen liikenteen järjestelyille.

Vastine

Rakennusala on Vuosaarentien puoleisella rajalla sijoitettu kiinni tontin ja kadun väliseen rajaan ja Mosaiikkipuiston puoleisella aivan lähelle tontin ja puiston välistä rajaa. Tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä rakennukset on syytä rakentaa kiinni katualueen rajaan, jotta rakennuksen ja jalkakäytävän väliin ei jää epämääräistä ei-kenenkään-tilaa ja jotta käytettävissä oleva tila voidaan hyödyntää rakennuksen pihan puolella. Rakennusjärjestyksen (voimassa 1.11.2010 lukien) 6 §:n mukaan rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle mm. maanpinnan alapuolella. Näkemät ja riittävä mitoitus on liikennesuunnitelmassa otettu huomioon. Kadunvarsirakennuksen länsipääty kurottuu tontin nurkkaan ulokkeena, jolloin tämä massoitteluratkaisu osaltaan mahdollistaa riittävän näkemän. Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Helsingin kaupunki.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 6 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteisiin on esitetty vastineet aihepiireittäin.

Vuosaari-seura ry, Asukastoimikunta ja Vuosaari-säätiö rs (Mi1) (jatkossa yhteisöt) ovat yhdessä esittäneet, että vuoden 2002 yleiskaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Tämän takia alueen kaavoitus tulisi tehdä yhdessä koko Vuosaaren keskustan kaavoituksen kanssa. Keskustan kaavan ollessa vielä kehitysvaiheessa, tulisi Vuosaarentie 3:n kaavamuutoksesta tässä vaiheessa luopua ja palata siihen, kun keskustan kaavoitus on ratkaistu ja koko keskusta-alueen pysäköintitarve ja -järjestelyt on luotettavasti selvitetty.

Esitetty kaavamuutos on selvästi huonompi kuin vuoden 2009 luonnos ja siitä tulee luopua. Siihen sisältyvä Vuosaarentien siirtäminen on kallista ja aiheuttaa veronmaksajille turhia kustannuksia. Se runtelee Vuosaaren tien väljää Keski-Vuosaarelle tyypillistä maisemaa ja imagoa. Mikäli kaavoitusprosessia jatketaan, se tulee tehdä vuoden 2009 kaavaluonnoksessa rajatulla alueella.



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

Yleisenä näkökohtana yhteisöt ovat esittäneet muutosalueen olevan olennainen osa Vuosaaresta ja sen imagosta annettavaa kuvaa. Suunnitellut rakennuspaikat ja korkeudet tulee sovittaa ja mitoittaa siten, että keskustan väljyys säilyy ja ettei Vuosaarentien arkkitehtonista ilmettä huononnetta. Ympäristön rakennukset ovat 4–7-kerroksisia. Yhteisöt arvostelevat rakennusten korkeuden lisäämistä aikaisemmin esitetystä 4–7 kerroksesta 10 kerrokseen sekä tontin kasvattamista pohjoiseen nykyisen Vuosaarentien päälle. Rakennuksen kaarevaa muotoa yhteisöt pitävät huoneistoratkaisujen kannalta epäkäytännöllisenä.

Kaavamuutoksessa ei ole tarkasteltu Vuosaarentien pohjoispuolella olevan Asunto Oy Säästöniemen tontin uuden kaavan vaikutusta Vuosaarentien linjaukseen. Kyseisessä kaavassa on uusi pysäköintialue sijoitettu yhtiön Ulappasaarentien viereisen talon eteläpäädyn ja Vuosaarentien väliin. Muutos pienentää jo ennestään kapeaa, mutta maiseman kannalta tärkeää viheraluetta.

Kaavaluonnoksen perusteella voisi arvella, että Vuosaarentien varren talo on keskikaupunkimaiseen tapaan kiinni suoraan jalkakäytävässä. Muualla Vuosaarentiellä on aina viherkaista kadun ja talojen välissä.

Yhteisöt esittävät, ettei tulevan Jokeri 2 -linjan katuratkaisulle asettamia vaatimuksia ole suunnitelmassa oikein huomioitu ja esittävät, että suunnitellusta mutkasta luovutaan.

Yhteisöt esittävät, ettei asiakaspysäköintipaikkoja eikä Nordsjö-Rastiksen pysäköintipaikkoja ole suunnitelmassa riittävästi.

Yhteisöt esittävät edelleen, ettei luonnoksessa ole mitään arviota asukkaiden autopaikkamääristä. Vuosaaren Urheilutalolle vuokratun pysäköintialueen kaavaa ei pitäisi muuttaa ennen kuin Mosaiikkitorin pysäköintilaitoksen kapasiteetin riittävyys tulevaisuudessa on varmistettu.

Asunto Oy Säästöniemi (Mi2) on esittänyt, ettei sinänsä vastusta alueen kehittämistä ja rakentamista, vaan katsoo, että järkevästi toteutettu lisä- ja täydennysrakentaminen alueella on oikeansuuntainen ratkaisu. Säästöniemi arvosteli jo edellisessä kaavaluonnosvaiheessa paikalle esitettyä 7-kerroksista rakennusta liian massiiviseksi. Vuosaarentie 3:n kaavaluonnoksessa esitettyä 10-kerroksista rakennusmassaa Säästöniemi arvostelee, todeten näin suuren ja entistäkin korkeamman muurin toteutuessaan varjostavan päinvastaisista väitteistä huolimatta ikäväällä tavalla tonttiaan etelän puolelta ja peittävän tehokkaasti nykyisen suhteellisen avaran näkymän etelään. Säästöniemi arvostelee myös esitettyä Vuosaarentien uutta kaarevaa linjausta tonttinsa eteläpuolella arvioiden sen tekevän paikasta ahtaan liikenteen ja myöhemmän raken-



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

tamisen kannalta. Katua pitkin ajaa nykyisinkin monta bussivuoroa ja uuden Jokerilinja 2 käyttöönoton yhteydessä vuonna 2014 isojen bussien liikennöinti kadulla vain lisääntyy.

Asunto Oy Säästöniemi esittää, että kadun linjaus tulisi säilyttää nykyisellään ja suunniteltua rakennusmassaa tulisi pienentää enintään 4-5 kerroksiseksi.

Mielipiteen (Mi3) esittäjä on esittänyt, ettei Vuosaassa tarvita lisää asuntoja vaan palveluyrityksiä työllistämään asukkaita. Vuosaari on pian täyteen ahdettu tila, missä ei ole kuin betonia ja taloja vierieressä. Pysäköintipaikkoja on liian vähän. Vuosaarentie 3 tulisi olla pysäköinti- ja puistoalueena sekä lapsille leikkipuisto pyörätien vieressä.

Lisäksi Mi3 esittää, että Urheilutalon pysäköintiä varten pysäköintipaikat ovat Edenin pysäköintilaitoksessa liian kaukana ja edelleen, että koulujen, kirjaston ja päiväkodin läheisyys tukee enemmän puistoalueita kuin asuinrakentamista.

Mielipiteen (Mi4) esittäjä ihmettelee kovasti kaavoittajan himoa ahtaa koko Vuosaari täyteen taloja ja toteaa, että kohta tästä kauniista ja vehreästä asuinalueesta ei ole mitään jäljellä. Hän vastustaa Vuosaarentien kaavoitusta ja pitää 10-kerroksisia rakennuksia täysin sopimattomina alueelle, jossa kaikki muut talot ovat korkeintaan 6-kerroksisia. Hän vaatii kerrosalan pienentämistä ja vastustaa ehdottomasti turhaa tien siirtämistä.

Lisäksi Mi4 esittää, että Pauligin alueen rakentaminen on jäissä vähäisen asuntojen kysynnän vuoksi ja muistuttaa Jätkäsaaren ja Kalasataman mittavasta asuntotuotannosta todeten lopuksi, ettei koko Suomi voi asua Helsingissä eikä Vuosaaren luontoa saa tuhota tulevilta sukupolvilta.

Mielipiteen (Mi5) esittäjä katsoo, että Vuosaarentie 3:n kaavoitus-suunnitelmat ovat ehdottomasti kannatettavia. Kaavoittaminen ja toivotavasti myös kaavan pikainen toteuttaminen kävelyetäisyyden päähän metroasemalta tarkoittaa sellaista täydennysrakentamista, jossa entistä useampi asukas pääsee hyödyntämään metron tuomia hyviä liikenneyhteyksiä ja Vuosaaren keskustan palveluita. Silti alue tulee edelleen olemaan huomattavasti kantakaupunkia väljemmin rakennettu.

Vuosaassa tulee edelleen riittämään metsää ja luontoa vaikka kilometrin säteellä metroasemista rakennettaisiin mahdollisimman tehokkaasti. Sekä Vuosaarentien että Meri-Rastilan kaavaehdotukset tukevat tätä kestäväää kehitystä.



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

Mielipiteen (Mi6) esittäjä haluaa tietoja Vuosaaren keskustan suunnitteluratkaisuista ja haluaa tulla kuulluksi asuinympäristöä suunniteltaessa. Huolena on, että asioita valmistellaan salassa. Mielipiteen esittäjä ei halua naapuriinsa mitä vaan sosiaalista asumista, asuntolaa tms.. Mosaiikkipuiston valmistumista on jouduttu odottamaan jo 12 vuotta.

Vuosaarentie 3:n osalta mielipiteen esittäjä toteaa, että tontin ratkaisu vaikuttaa heidän näköaloihinsa todella voimakkaasti ja viittaa Vuosaari-lehden artikkeliin ja muhkeisiin asuinneliömetreihin.

Suulliset mielipiteet kaavapäivystyksessä 30.11.2011

Kaavapäivystyksessä kävi noin 10 henkilöä, joista enemmistö esitti kysymyksiä esillä olevasta esittelyaineistosta ja ilmoitti antavansa myöhemmin kirjallisen mielipiteen.

Keskusteluissa esitettiin arvostelua rakentamisen määrän lisääntymisestä alueella yleensä, sen korkeudesta ja sijoittelusta. Kadun esitettyä uutta linjausta ihmeteltiin.

Mahdollisen Vuosaarentie 3 autopaikkojen sijoittamisen Edenin pysäköintilaitoksen tällä hetkellä käyttöön ottamattomaan ylimpään kerrokseen pelättiin aiheuttavan lisääntyvää luvatonta läpiajoa Vuosaarentieltä Ulapparaittia pitkin Tyynylaavankujalle.

Vastineet

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa kaava-alue on kerrostalovaltaista aluetta, asuminen/toimitila. Kaava-alue sijaitsee aivan keskustatoimintojen alueen länsipuolella. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen, keskustan väljyys, puiston läheisyys ja leikkipuisto

Kaupunki muuttuu jatkuvasti. Maankäytön tehostaminen tehokkaan joukkoliikenteen lähellä on erittäin perusteltua. Vuosaarissa keskusta on keskeneräinen, ja rakentaminen tulee aikanaan muuttamaan alueen selvästi kaupunkimaisemmaksi. Maankäytön tehostaminen hallitusti tarkoittaa jatkuvaa kasvua ja siten osaltaan tukee palvelujen säilymistä ja jopa lisääntymistä alueella taaten tuleville sukupolvillekin toimivan kaupunkiympäristön.



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

Asemakaavan muutos koskee nykyistä pysäköintitonttia (LPA). Tehokkaampi maankäyttö merkitsee mm. pysäköinnin sijoittamista laitoksiin. Alueen säilyttäminen maantason pysäköintialueena Vuosaaren keskustassa ei ole perusteltua, koska alueella on vajaakäyttöisiä pysäköintilaitoksia.

Kaavamuutos ei koske nykyistä puistoaluetta (VP), sen sijaan muutoksessa puistoalue kasvaa hiukan. Puistoalueen riittävyyden osalta voidaan todeta, että virkistysalueita Vuosaareissa on asukasta kohti laskettuna keskimäärin yli puolitoistakertaisesti verrattuna koko Helsinkiin. Vuosaaren merellisyys, rantareitit ja laajat virkistysalueet tarjoavat ainutlaatuiset virkistyspalvelut huolimatta siitä, että aluetta täydennysrakennetaan.

Lähimmät leikkipuistot sijaitsevat Punakivenpuistossa noin 300 metriä pohjoiseen ja Mustankivenpuistossa noin 500 metriä etelään, joten alueen palvelutarjonta on myös leikkipuistojen osalta erinomainen. Uuden leikkipuiston perustamiselle Mosaiikkipuistoon ei näin ollen ole perusteita.

Rakennusviraston Keski-Vuosaaren ja Rastilan aluesuunnitelma 2008 - 2017 mukaan tavoitteena Mosaiikkipuistossa on yksinkertainen, hyvin valaistu, selkeä ja suhteellisen avoin vihervyöhyke, joka toimii viihtyisenä kevyen liikenteen risteyskohtana. Mosaiikkipuiston toteutus on viivästynyt ympäristön keskeneräisyyden vuoksi, ja on sidoksissa mm. Vuosaaren urheilutalon ja metroaseman välissä sijaitsevan ns. Mosaiikkikorttelin toteutukseen.

Asuntorakentamisen tarve

Pauligin alueen asuntotonttien rakentaminen Vuotien eteläpuolella on käynnissä, eikä asuntojen kysyntä Helsingissä osoita merkkejä hiipumisesta, pikemminkin päinvastoin. Vaikka merkittävää asuntotuotantoa on parhaillaan käynnissä Jätkäsaareissa ja Kalasatamassa ei se riitä poistamaan pääkaupunkiseudun väestömäärän kasvun aiheuttamaa asuntotarvetta.

Helsingissä asumisen pitkäjänteistä suunnittelua ohjaa valtuustokausittain laadittava ohjelma. Kotikaupunkina Helsinki -ohjelma 2012 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.9.2012. Ohjelman mukaan vuosittain on laadittava asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 450 000 k-m². Kaupunkisuunnitteluviraston alustavan toimintasuunnitelman 2014–2016 mukaan tavoitetta ollaan nostamassa 500 000 k-m²:iin uu-



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

den valtuustostrategian perusteella. Asemakaavan muutos toteuttaa osaltaan kaupunginvaltuuston asettamia tavoitteita.

Asuntojen hallintamuoto ja erityisasuminen

Asemakaavassa ei määrätä tulevien asuntojen hallintamuotoa. Kaavaehdotus sallii tontille sosiaali- ja terveydenhuollon palveluasumista enintään 20 % kerrosalasta. Tämä kaavamääräys perustuu Helsingin asuntotuotantotoimiston hankesuunnitelmaan, jossa rakennuksiin on sijoitettu kehitysvammaisten asumisyksikkö. Tontti on varattu asuntotuotantotoimistolle.

Suhde kaavaluonnokseen 3.12.2009

Vuosaarentie 3:n kaavamuutos on osa laajempaa Vuosaaren keskustan suunnittelualuetta, jota koskevan asemakaavaluonnoksen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 3.12.2009 jatkotyön pohjaksi. Vuosaaren keskustan kaavoitusperiaatteet, mukaan lukien pysäköintijärjestelyt, on päätetty em. kaavaluonnoksessa metroradan pohjoispuolisen alueen osalta. Nyt valmisteltu Vuosaarentie 3:n kaavaehdotus on em. kaavaluonnoksen tavoitteiden mukainen.

Vuoden 2009 kaavaluonnoksen alue on jaettu kolmeen osa-alueeseen, joista Vuosaarentie 3:n kaavoitus on pisimmällä. Seuraavana tulee Mosaiikkikorttelin kaava ja sen jälkeen Vuotalon ja Porslahdentien välisen alueen kaava. Tulevista kaavoista tiedotetaan kaavaluonnosten tullessa nähtäville.

Rakennusten korkeus

Kadun varren rakennuksen korkeutta on vähennetty luonnoksen 4–10 kerroksesta (korkeus max. n. 31 m) 4–8 kerrokseen, joka merkitsee rakennuksen korkeutena noin 25 metriä. Vuosaarentie 3 ympäristössä rakennusten korkeudet vaihtelevat 2 kerroksesta 11 kerrokseen ollen yleisimmin 4–8 kerrosta. Vuosaarentie 2:een on vuonna 2006 valmistunut 8-kerroksinen asuintalo. Kaavaratkaisun kerrosluku ja rakennuksen korkeus noudattavat ympäristön rakentamistapaa.

Varjostus

Vuosaarentie 3:en suunnitellun rakennuksen etäisyys Asunto Oy Sästäniemen eteläisimpiin rakennuksiin on vähintään 45–51 metriä. Rakennusten välissä on leveä Vuosaarentie ja As Oy Sästäniemen uusi pysäköintialue. Suuren etäisyyden vuoksi varjovaikutus Asunto Oy Sästäniemen tontille jää vähäiseksi.



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

Kadun uusi linjaus, Jokeri 2, Vuosaarentien kaupunkikuvan väliiys, naapureiden näkymät ja Asunto Oy Säästöniemen kaavan huomioon ottaminen

Siirtämällä tontin pohjoisrajaa ja koko katulinjausta pohjoisemmaksi ja muotoilemalla katu kaarevaksi on rakennettavalle tontille saatu lisää pinta-alaa ja merkittävä rakennusoikeuden lisäys.

Vuosaarentien avoin, pysäköintialueiden reunustama katutila muuttuu kaupunkimaisemmaksi, ja naapureiden näkymät muuttuvat merkittävästi. Etäisyys lähimpiin asuinrakennuksiin on kuitenkin kohtuullisen suuri, yli 30 m, ja kaupunkikuvan muutosta pysäköintikentästä asuinrakennukseksi voidaan pitää myös myönteisenä ja keskusta-alueella hyvin perusteltuna.

Kadun esitettyä linjausta suunniteltaessa on otettu huomioon Jokeri 2 -bussirunkolinjan sijoittaminen Vuosaarentielle, myöhemmin mahdollisesti myös raiteilla. Kadun leveys on kapeimmillaan 24 m. Myös Asunto Oy Säästöniemen tontilla vuonna 2009 voimaan tullut asemakaavan muutos on huomioitu.

Kaavamuutoksessa rakennus on sijoitettu kiinni kadun reunaan. Tämä perustuu mm. maa-alueen tarkoituksenmukaiseen käyttöön ja kaupunkimaisen ilmeen tavoitteluun. Ratkaisu ei ole ympäristössä mitenkään poikkeuksellinen, samaa periaatetta on noudatettu 1960-luvun Ulapasaarentiellä.

Kadun siirron kustannukset ja kaavatalous

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille investointikustannuksia arviolta 700 000 euroa. Kustannuksissa ei ole huomioitu Vuosaarentien muuttamista raitiolinjan vaatimusten mukaiseksi eikä nykyisen pysäköintilaitoksen korottamista. Kaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden laskennallinen arvo on n. 5,15 milj. euroa (500 e/k-m²). Verrattuna Vuosaaren keskustan kaavaluonnokseen vuodelta 2009, jossa katulinjausta ei ole muutettu, rakennusoikeuden lisäys on 3 300 k-m² ja sen laskennallinen arvo n. 1,65 milj. euroa.

Tontin autopaikkamäärät ja autopaikkojen sijoitus

Kaavassa on määrätty autopaikkamäärät eri käyttötarkoitusten mukaan kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaisesti. Autopaikkamääräksi saadaan kaavamääräysten mukaisesti vähintään 74 autopaikkaa. Ne on kaavan mukaan mahdol-



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

lista sijoittaa joko tontille kellari- ja maanalaisiin tiloihin tai korottamalla Edenin pysäköintilaitosta Tyynylaavantiellä.

Vuosaaren Urheilutalon pysäköinti ja Mosaiikkitorin pysäköintilaitoksen autopaikkojen riittävyys

Vuosaarentie 3 tontilla nyt sijaitsevat Vuosaaren Urheilutalo Oy:n 126 autopaikkaa siirretään Mosaiikkitorin pysäköintilaitokseen. Siirto edellyttää erillistä sopimusta Kiinteistö Oy Mosaiikkitorin pysäköinnin osakaiden Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL), kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Vuosaaren Urheilutalo Oy:n kanssa. Laitoksessa on jo tällä hetkellä 50 urheilutalon autopaikkaa.

Mosaiikkitorin alla sijaitsevasta Mosaiikkitorin pysäköintilaitoksesta on nyt käytössä vain tason +7,3 noin 200 autopaikkaa. Ylempi taso +10,2 on suljettu eivätkä sen noin 200 autopaikkaa ole käytössä. Vuosaaren keskustan rakentamisen edetessä otetaan ylempi taso käyttöön ja mahdollisesti laajennetaan Mosaiikkitorin pysäköintilaitosta yhdellä pysäköintitasolla alaspäin, tasolle +4,5. Tähän on varauduttu pysäköintilaitoksen rakenteissa.

Asiakaspysäköintipaikat

Vuosaarentie 3:n liike- tai ravintolatilan asiakaspysäköinti perustuu alueella olemassa oleviin kadunvarsipaikkoihin ja pysäköintialueisiin. Vuosaarentien katualueen jatkosuunnittelussa voidaan selvittää raidejokerin tilavarauksen käyttömahdollisuutta toistaiseksi pysäköintiin.

Nordsjö-Rastiksen pysäköinti

Nordsjö-Rastiksen kaikki 15 autopaikkaa on vuokrattu Edenin Pysäköinti Oy:ltä, joka vuokraoikeuden nojalla hallitsee viereistä Helsingin kaupungin LPA-tonttia 54175/23. Rastiksen paikat sijaitsevat suoraan Rastiksen pääoven kohdalla. Lisäksi kaavassa on Rastiksen pohjoispuolelle merkitty yleinen pysäköintialue (LP), jonne mahtuu vähintään 10 autopaikkaa. Niitä voidaan käyttää Vuosaarentie 3:n vieraspaikkoina ja myös Rastiksen tarpeisiin.

Läpiajo

Ulapparaitin luvaton läpiajo on tuottanut häiriöitä ja valituksia. Läpäjön estämiseksi on Ulapparaitin eteläpään asetettu puomi liikennesuunnittelupäällikön päätöksellä (Sulkulaitejärjestelyt Ulapparaitilla, Liikennesuunnittelupäällikön päätös 12.10.2012). Mikäli Vuosaarentie 3:n autopaikat sijoitetaan noin 200 metrin päähän Edenin Pysäköinti Oy:n



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

pysäköintitaloon Tyynylaavantie 17:ssä, sinne ajetaan Tyynylaavantien kautta, puomin säilyessä paikallaan Ulapparaitilla.

Kaavamuutoksen valmistelusta tiedottaminen

Vuosaarentie 3:n kaavamuutoksesta on tiedotettu mm. kaavoituskatsauksessa. Tiedotus ja vuorovaikutus on järjestetty kaupunkisuunnitteluviraston tavanomaisten käytäntöjen mukaisesti. Vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu Vuosaari-lehdessä, kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelussa ja kirjeillä, jotka taloyhtiöiden osalta osoitetaan isännöitsijöille.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.8.–2.9.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan ja ympäristökeskuksen sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Helsingin Energia ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

As Oy Helsingin Piilopirtti (Mu1) pitää rakennusten sijoittelua parempana kuin 2011 nähtävillä olleessa luonnoksessa esitettyä rakennusten sijoittelua. Ehdotuksessa esitetty Vuosaarentien mutka ja pohjoiselausuuntaisen rakennusmassan poisto väljentävät muistuttajan mukaan ahtauden tunnetta. Muistutuksessa esitetään seuraavaa:

1. Kerrosluvuissa on palattava aiempaan esitykseen. 8-kerroksinen talo on liian korkea ympäristön muihin rakennuksiin verrattuna (2 - 4 - 6 krs.)
2. Osa rakennuksista on toteutettava osaomistus- ja omistuskohteina, koska vuokra-asumista on Vuosaaren keskusta-alueella jo liikaa. Sosiaalisen rakenteen tasapainottamiseksi alueelle pitäisi saada *vähintään* koko kaupungin tavoitellussa suhteessa omistus ja vuokra-asuntoja.
3. Sosiaalisin ja terveydenhuollon perustein asutettavissa asunnoissa tulee painottaa kehitysvammaisten, vammaisten- ja ikääntyneiden asumista.



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

4. Torialue Tyynylaavankujan, Mosaiikkiraitin ja Ulapparaitin risteyskohdassa tulee muuttaa puistoksi ja sinne tulisi istuttaa mäntyjä. Risteysalueella tapahtuva luvaton pysäköinti ja kaikuisan alueen kesäöinen korkojen kopina ja hiljainen puhe häiritsee asukkaiden nukkumista.
5. Parkkiyhtiö Edenin pysäköinti Oy:n Tyynylaavantien parkkihallin 4. kerros rakentaminen tulee toteuttaa ilman, että se rasittaa parkkiyhtiön aiempia osakkaita. Uusista lisärakenteista on vanhoille osakkaille jatkossa vain lisäkuluja, eikä näin ollen voida puhua tasonparannuksesta.

Vastine

1. Vuosaarentie 3 tontin kerrosluvut 4 ja 8 eivät merkittävästi poikkea lähiympäristön rakennusten kerrosluvuista, jotka ovat 2, 3, 4, 6, 7 ja 8.
2. Asemakaavassa ei määrätä tulevien asuntojen hallintamuotoa. "Kotikaupunkina Helsinki, Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2012" mukaan hallintamuotojakautuman toteutumista tarkastellaan koko kaupungin tasolla. Tasapainoisella asuntotuotannolla ja riittäväällä vuokra-asuntotuotannolla vahvistetaan kaupungin elinvoimaisuutta.

Tontti on varattu kaupunginhallituksen 30.1.2012 päätöksellä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemaa vuokra-asunto- (50 %) ja välimuodon (50 %) asuntotuotantoa varten.
3. Asemakaavassa ei määrätä asukasvalintaa. Kaavaehdotus sallii tontille sosiaalitoimen ja terveydenhuollon palveluasumista enintään 20 % kerrosalasta. Tämä kaavamääräys perustuu Helsingin asuntotuotantotoimiston hankesuunnitelmaan, jossa tontille on sijoitettu kehitysvammaisten asumisyksikkö.
4. Muistutuksessa mainittu alue ei ole asemakaavan muutosalueella. Raittien risteysalue on asemakaavoissa nrot 10300 ja 10765 määrätty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi. Kaduille on kaavoissa määrätty istutettavaksi puurivit. Osalla näistä katualueista on tontille ajo sallittu, koska se on ainut ajoneuvolla ajettava yhteys kortteleihin 54174 ja 54175, siis mm. As Oy Helsingin Piilopirtin



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

pihalle osoitteessa Mosaiikkiraitti 7 / Ulapparaitti 5. Katualueen yksityiskohtaisesta suunnittelusta ja alueen ylläpidosta vastaa rakennusvirasto.

5. Edenin Pysäköinti Oy:n omistaman pysäköintitalon rakennustöiden loppuunsaattamisen rahoitus ratkaistaan päätettäessä rakennustöiden loppuunsaattamisesta.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole huomautettavaa **pelastuslautakunnalla** (18.6.2013), **ympäristökeskuksella** (25.6.2013) eikä **kiinteistövirastolla** (8.8.2013).

Helen Sähköverkko Oy huomauttaa lausunnossaan (31.5.2013), että kaksi keskijännitejakeluverkon kaapelia on siirrettävä ennen rakennustöiden aloittamista. Kustannusarvio on 70 000 euroa. Tontin uuden liittymän rakentaminen vaatii lisäksi pienjänniteverkon järjestelyjä, joten Helen Sähköverkko esittää, että hankkeen sähkösuunnittelija on yhteydessä liittymispalveluun jo hankkeen luonnossuunnitteluvaiheessa.

Vastine

Kaavaselostuksen sähköverkon johtosiirtojen kustannusarvio on korjattu Helen sähköverkon lausunnossaan ilmoittaman kustannusarvion mukaiseksi.

HSY:n vesihuolto huomauttaa lausunnossaan (22.7.2013), että asemakaavan muutos edellyttää vesijohdon ja viemäriin siirtämistä, jonka kustannukseksi on asemakaavaselostuksessa alustavasti arvioitu 100 000 euroa. koska vesijohdon ja viemäriin siirrossa on kysymys asemakaavan muutoksen edellyttämästä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta, tulee siirron suunnittelu ja toteutus kustantaa tontin omistajahallintokunnan rahoituksella (Khn päätös § 805, 5.5.1997).

Vastine

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Vuosaarentiellä olevien vesihuoltolinjojen siirtoja. Kadun siirtäminen on perusteltua, koska se tuottaa merkittävän lisäyksen tontin asuntorakennusoikeuteen ja koska ratkaisulla on myös kaupunkikuvallisia etuja. Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Helsingin kaupunki.



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

Yleisten töiden lautakunta huomauttaa lausunnossaan (13.8.2013) esitetystä pysäköinnin järjestelystä, puuttuvasta kannasta hulevesien järjestelyyn, esteettömyydestä ja kustannuksista.

Pysäköinti

Lausunnossa arvostellaan LPA-alueen eteläosan muuttamista LP-alueeksi, joka on rakennusviraston kustannus- ja toteutusvastuulla. Lausunnon mukaan pysäköintialue palvelee suurimmaksi osaksi uuden rakentuvan korttelin tarpeita. Yleiselle pysäköintialueelle ei tule osoittaa ajo -rasitteita tai pysäköintikellarin luiskia. Lausunnon mukaan viereisen asuinkorttelin vieraspaikat tulee sijoittaa tontille eikä LP-alueelle. Jos pysäköintialue aiotaan toteuttaa yleisenä alueena, tulee tämä perustella rakennusvirastolle.

Tällä hetkellä tontin kohdalla kadun varsi on osoitettu bussien pysäköintiin eikä selostuksessa ole otettu kantaa mihin korvaavat paikat sijoitetaan.

Hulevedet

Selostuksessa ei ole otettu kantaa siihen, miten asemakaavan muutos vaikuttaa alueen hulevesiin.

Esteettömyys

2005 laaditussa Keski-Vuosaaren esteettömyyssuunnitelmassa Vuosaarentie on kaava-alueen kohdalla osoitettu erikoistason esteettömyysalueeksi.

Kustannukset

Kaava tuottaa yleisille alueille noin 1,02 miljoonan euron kustannukset (alv 0 %). Hintaan ei ole laskettu johtosiirtoja.

Vastine

Pysäköinti

Nykyisen LPA-tontin, jonka tilalle uusi korttelialue 54157 on esitetty, ajoyhteys on järjestetty voimassa olevassa asemakaavassa viereisen tontin 54175/23 ajorasitteen kautta. Vuosaarentie on katuluokaltaan paikallinen kokoojakatu, jolle on asemakaavaehdotuksessa esitetty tilavaraus mahdollista Jokeri 2 pikaraitiotietä varten.

Pysäköintialue Vuosaarentie 3:n eteläpuolella on ollut esitettynä yleisenä pysäköintialueena kaavamerkinnällä LP jo kaavoitusprosessin luonnosvaiheesta syksystä 2011. Koska asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelin 54157 autopaikat sijoitetaan tontille maanalaisiin tiloihin, on teknisesti ja liikenteellisesti kannattavaa järjestää ajoyhteys tontille vä-



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

hälliikenteisen yleisen pysäköintialueen päädyistä. Yleinen pysäköinti-alue palvelee samalla Rastiksen monitoimitalon ja päiväkodin sekä urheilutalon huoltoliikennettä sekä antaa jatkossa mahdollisuuksia ympäröivien tonttien ja alueiden kehittämiseen maankäytön näkökulmasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymässä asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeessa mainitaan, että asukkaiden vieraiden autopaikat voidaan sijoittaa katu- ja yleisille alueille. Maanalaisen pysäköintialueen rakentamiskustannukset nousevat usein korkeiksi, joten tästäkin syystä vieraspaikkojen sijoittaminen LP-alueelle on perusteltua. LP-alueelle sijoittuvat pysäköintipaikat tulevat olemaan kaikkien vapaassa käytössä, mutta niiden merkitsemisestä päätetään myöhemmin liikenteen ohjaussuunnitelman yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.8.1996 hyväksymässä ja voimassa olevassa Vuosaaren keskustan liikenteen ohjaussuunnitelmassa Vuosaarentien eteläpuolella sijaitseva syvennys on alun perin tarkoitettu pysäköintiin, jolla on pysäköintikiekon käyttövelvollisuus. Tällä hetkellä syvennyksessä sallitaan ainoastaan linja-autolla pysäköinti, mistä ei löydy kaupunkisuunnitteluvirastossa päätöstä eli syvennyksen käyttötarkoitus tulee muuttaa vastaamaan voimassa olevaa liikenteen ohjaussuunnitelmaa.

Hulevedet

Selostukseen on lisätty Yhdyskuntateknisen huollon kappaleeseen maininta hulevesien johtamisesta viettoviemärissä mereen, koska niiden imeyttämiseksi ei ole tilaa tontilla.

Esteettömyys

Vuosaaren keskusta kuuluu pääosin vuonna 2005 laaditun esteettömyyssuunnitelman mukaan esteettömyysvaatimuksiltaan korkeampaan erikoistason. Kaava aiheuttaa muutoksia katualueiden ja yleisten alueiden liikennejärjestelyihin, joista tullaan laatimaan liikennesuunnitelma kaupunkisuunnitteluvirastossa katusuunnitelman laatimisen pohjaksi. Liikennesuunnitelmassa esteettömyysvaatimukset tullaan ottamaan huomioon siinä tarkkuudessa kuin se on mahdollista vuonna 2009 Helsingin kaikille -projektin yhteydessä hyväksytyin Helsingin esteettömyysmittariston mukaisesti. Esteettömyysvaatimuksista laaditut suunnitteluohjeet (mm. SuRaKu -kriteerit ja ohjekortit) ovat sovellettavissa parhaiten liikennesuunnittelua yksityiskohtaisemmassa suunnitteluvaiheessa.

Kustannukset

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset on muutettu selostukseen lausunnossa esitetyn mukaiseksi.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



14.5.2013, täydennetty 10.12.2013

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus huomauttaa lausunnossaan (9.7.2013), että kaava-aineisto ei sisältänyt meluselvitystä. EU meluselvitysten aineiston perusteella 32 dB kaavamääräys julkisivun äänen eristävydestä on riittävä. Kohtuullisen matalasta melutasosta huolimatta parvekkeita ei tule sijoittaa kadun puolelle rakennuksia ja asuntojen ei tule aueta pelkästään kadun puolelle.

Mahdollisen Raide-Jokerin toteutumisen tuoma melu, tärinä ja runkomeluasiat tulee selvittää.

Vastine

Liikennemelu

Kaavaehdotuksessa on määrätty, että rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys on oltava vähintään 32 dB Vuosaarentien puoleisissa asunnoissa ja työtiloissa. Ääneneristävyysvaatimuksella saadaan mahdollisesta raideliikenteen melusta huolimatta keskiäänitasot sisällä asuinhuoneissa hyväksyttävälle tasolle. Parvekkeet on määrätty lasitettavaksi.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty kaksi melua koskevaa määräystä. Vuosaarentiehen rajoittuvaa rakennusta koskevilla määräyksillä on estetty asuntojen suuntaaminen yksinomaan Vuosaarentien suuntaan sekä parvekkeiden sijoittaminen Vuosaarentien puoleiseen julkisivuun.

Vuosaarentien puoleinen rakennus suojaa liikenteen melulta oleskelupihan sekä tontin etelän puoleisen rakennuksen. Näin ollen asuinhuoneistojen suuntaamista koskeva määräys tulee kohdistaa vain Vuosaarentien puoleista rakennusta koskeviksi.

Raide-Jokeri 2

Mahdollisen Raide-Jokeri 2 -linjan raiteiden perustamistavan johdosta tärinän ja runkomelun vaikutuksia ei tule verrata esim. nykyisiin kanta-kaupungin raitioliikenteen aiheuttamiin häiriöihin. Käyttöön otettavasta kalustosta ei ole vielä suunnitelmia. Uudet raitiolinjat suunnitellaan ja perustetaan siten, että niiden mahdollisesti aiheuttaman tärinän ja runkoäänien leviäminen lähiympäristöön estetään.

Kaupunkisuunnitteluvirasto

30.11.2011

Vuosaariprojekti

Veli-Pekka Kärkkäinen

Muistio

VUOSAARENTIE 3

Kaavapäivystys 30.11.2011 klo 16 - 18 Vuotalossa

Läsnä esittelijä Veli-Pekka Kärkkäinen

n. 10 kävijää

Kommentit osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan muutosluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta:

- rakentaminen yleensä turhaa
- rakentamisen määrä liian suuri
- rakentamisen korkeus liian suuri
- luvaton, häiritsevä läpiajo Vuosaarentieltä Ulapparaittia pitkin Tyynylaavankujalle
- kadun linjaus tulisi säilyttää