



31.08.2016

Kaj/22

§ 222

Vuosaaren tonttien 54055/2, 54057/2 ja 3 sekä katualueen asemakaavan muuttaminen (nro 12344, Pienen Villasaaren tie 4)

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54055 tontin nro 2, korttelin nro 54057 tonttien nro 2 ja 3 sekä katualueen asemakaavan muutoksen 24.11.2015 päivätyn ja 13.6.2016 muutetun piirustuksen nro 12344 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 54155.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036683
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12344 kartta, päivätty 24.11.2015, muutettu 13.6.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12344 selostus, päivätty 24.11.2015, muutettu 13.6.2016
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti 24.11.2015, täydennetty 13.6.2016
- 5 Tilastotiedot
- 6 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Postiosoite

PL 10
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



31.08.2016

Kaj/22

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Liite 5
Liite 6
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa kuusikerroksisen pistetalon rakentamisen nykyisen, tyhjiällä olevan ja purettavan liikerakennuksen tontille Keski-Vuosaassa. Tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja ja kaavoittaa kohtuuhintaisia asuntotontteja. Kaavaprosessin yhteydessä on tarkistettu alueen katujen nimistöä. Kaavamuutoksessa mahdollistettavan katumuutoksen ja kadun nimeämisen tavoitteena on parantaa pelastusturvallisuutta ja selkeyttää alueen osoitteistoa sekä tonteille ajoa.

Kaavamuutoksen myötä korttelin 54057 tontin 3 rakennusoikeus kasvaa 1 090 k-m² (360 k-m²:stä 1 450 k-m²:iin). Alueelle on tarkoitus rakentaa 21 uutta asuntoa. Uusien asuntojen keskipinta-ala on noin 50 m².

Asuntotontti 54057/2 on Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2:n omistuksessa. Yhtiö on Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n tytäryhtiö. Kaupunki omistaa yhtiöiden koko osakekannat. Myös muu kaava-alue on kaupungin omistuksessa. LPA-tontti 54055/2 on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Asemakaavan muutos on tehty Helsingin kaupungin kiinteistöviraston aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat erillismääräysten tarpeellisuuteen ja rakennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Muistutuksia ei esitetty.

Esittelijän perustelut



Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2002:n mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavamuutos on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaava-alueella on tyhjiään oleva, huonokuntoinen liikerakennus, joka puretaan. Lisäksi alueella on kaksi kolmekerroksista lamellikerrostaloa sekä kaksi autokatosta. Nämä rakennukset ja katokset jäävät ennalleen. Alueella sijaitsee myös autopaikkojen korttelialue, jonka läpi kulkee yleinen jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. L:n muotoisen LPA-alueen loppupäässä on asuinrakennuksia, joihin on vaikea löytää perille osoitteistoon liittyvien epäselvyyksien vuoksi. Tämänkaltaisilla, tontilta tontille ulottuvilla pelastusteillä on pelastuslaitoksen mukaan esiintynyt ongelmia myös kunnossapidossa ja huollossa.

Alueella on voimassa asemakaava numero 6310 (vahvistettu 1.7.1970) sekä asemakaava numero 10687 (vahvistettu 7.6.2000). Kaavan mukaan korttelin 54057 tontti 3 on liikerakennusten korttelialuetta, tonttitehokkuudella $e=0,5$ (rakennusoikeus 360 m²) ja korttelin 54057 tontti 2 asuinkerrostalojen korttelialuetta tonttitehokkuudella $e=0,5$. Voimassa olevan kaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku liikerakennusten korttelin tontilla on yksi ja asuinkerrostalojen korttelialueella kolme. Korttelin 54055 tontti 2 on autopaikkojen korttelialuetta. Muu osa alueesta on katualuetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 1.12.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–29.2.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot



Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), kaupunginmuseo, pelastuslautakunta, rakennusvalvontavirasto, yleisten töiden lautakunta ja ympäristökeskus.

Kaupunginmuseo ilmoittaa lausunnossaan, että tontille suunniteltu pistetalo ottaa huomioon alueen keskeiset kaupunkirakenteelliset arvot jättämällä pitkät puistomaiset näkymät ja pihojen avaruuden ennalleen ja että pistetalo on myös alkuperäisen kaavan mukaan tyypillinen rakennustyyppi Keski-Vuosaassa. Kaupunginmuseon mukaan tontin ja kadunvarren alkuperäinen luonne kuitenkin merkittäväällä tavalla muuttuu, kun lamellitalojen välissä olleen yksikerroksisen liikerakennuksen tilalle rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Kaupunginmuseo huomauttaa, että koska uudisrakennus sijoittuu metsäpihavyöhykkeelle, tummat, pystyaiheet toisivat esiin metsäpihavyöhykkeen erityisyyttä suhteessa vaaleiden lamellitalojen vyöhykkeeseen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tumma julkisivuväri korostaisi vaaleaa paremmin alueelle tyypillistä alkuperäistä arkkitehtuuria.

HSY ilmoittaa lausunnossaan, että kaavamuuotos ei edellytä olemassa olevien, aluetta palvelevien yleisten vesijohtojen ja viemäreiden siirtämistä. Lisäksi lausunnossa huomautetaan, että Pienen Villasaaren tien ja Niinisaarentien välisellä alueella johtokuja-alueen sijoittelu tulee tarkistaa siten, että vapaa etäisyys hulevesiviemärin reunasta johtokujan reunaan on vähintään 2 metriä.

Rakennusvalvontavirasto ilmoittaa, että asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu yhdessä kaavoittajan ja viiteseurannan laatineen konsultin kanssa. Lausunnossa huomautetaan, että yleismääräyksen lisäksi julkisivukäsittelystä on annettu varsin tarkkoja erillismääräyksiä, vaikka yleismääräys ohjaisi rakennussuunnittelua lähes riittävästi ympäristöön sopeuttavasti. Lisäksi mainitaan, että porrashuoneisiin kohdistuvia helpottavia määräyksiä ei kaavassa ole. Lausunnossa huomautetaan, että yleisemmin autopaikkojen mitoitus koskeva asia olisi ratkaistava asemakaavassa, eikä sitä pitäisi jättää erillisen tulkinna varaan.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta ja ilmoittaa lausunnossaan, että Villasaarenpolku tulee kaupungin katualueeksi rakennusviraston vastuulle ja että ylläpitokustannukset ovat noin 2 000 euroa vuodessa.

Pelastuslaitoksen lausunnossa mainitaan, että katumuutoksen suunnittelussa tulee varmistaa, että kaduksi muutettava osuus (Villasaarenpolku) on ominaisuuksiensa puolesta myös pelastusajoneuvoilla ajettavissa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.



31.08.2016

Kaj/22

Kiinteistövirasto ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 13.6.2016 muuttanut kaavaehdotusta seuraavasti kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston lausuntojen johdosta:

- Kaavaehdotuksessa on muutettu rakennuksen julkisivun väritystä koskeva määräys. Määräyksestä on poistettu julkisivun väri. Korjatun määräyksen mukaan rakennuksen tulee olla yksivärinen.

Muut lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

Kaavakarttaan on tehty korjauksia muutetun kaavamääräyksen osalta. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä muutetun määräyksen osalta. Selostukseen on tehty myös teknisluonteisia korjauksia ja lisätty liitteeksi korttelikortti. Kaavamuutokseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää rasitesopimusten solmimista muun muassa pihan ja pihavälineiden yhteiskäytöstä ja yhteisestä jätehuollosta. Katu- ja LPA-alueen muutos aiheuttaa muutoksia maanvuokrasopimuksiin.

Lopuksi

Asemakaavan muutokseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036683



31.08.2016

Kaj/22

hannu.hyttinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12344 kartta, päivätty 24.11.2015, muutettu 13.6.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12344 selostus, päivätty 24.11.2015, muutettu 13.6.2016
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti 24.11.2015, täydennetty 13.6.2016
- 5 Tilastotiedot
- 6 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta

Postiosoite

PL 10
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



31.08.2016

Kaj/22

Kaupunginmuseo
Ympäristökeskus
Asuntotuotantotoimisto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 08.08.2016 § 667

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54055 tontin nro 2, korttelin nro 54057 tonttien nro 2 ja 3 sekä katualueen asemakaavan muutoksen 24.11.2015 päivätyn ja 13.6.2016 muutetun piirustuksen nro 12344 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 54155.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 13.6.2016

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Ksv 0592_10, karttaruutu L5

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 24.11.2015 päivättyä 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleiden 54055 tontin 2, korttelin 54057 tonttien 2 ja 3, korttelin 54155 sekä katualueen asemakaavan muutos-ehdotusta. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville

Tiivistelmä

Postiosoite

PL 10
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



Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntorakentamisen Keski-Vuosaaren nykyiselle liikerakennusten tontille. Kaavaprosessin yhteydessä on tarkistettu alueen katujen nimistöä. Tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja ja kaavoittaa kohtuuhintaisia asuntotontteja. Kaavamuutoksessa mahdollistettavan katumuutoksen ja kadun nimeämisen tavoitteena on parantaa pelastusturvallisuutta ja selkeyttää alueen osoitteistoa sekä tonteille ajoa.

Kaavamuutoksen myötä korttelin 54057 tontin 3 rakennusoikeus kasvaa 1 090 k-m² (360 k-m²:stä 1 450 k-m²:iin). Alueelle on tarkoitus rakentaa 21 uutta asuntoa. Uusien asuntojen keskipinta-ala on noin 50 m².

Asuntotontti 54057/2 on Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2:n omistuksessa. Yhtiö on Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n tytäryhtiö. Kaupunki omistaa yhtiöiden koko osakekannat. Myös muu kaava-alue on kaupungin omistuksessa. LPA-tontti 54055/2 on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Asemakaavan muutos on tehty Helsingin kaupungin kiinteistöviraston aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat erillismääräysten tarpeellisuuteen ja rakennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Muistutuksia ei esitetty.

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2002:n mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaava-alueella on tyhjillään oleva, huonokuntoinen liikerakennus, joka puretaan. Lisäksi alueella on kaksi kolmekerroksista lamelli-kerrostaloa sekä kaksi autokatosta. Nämä rakennukset ja katokset jäävät ennalleen. Alueella sijaitsee myös autopaikkojen korttelialue, jonka läpi kulkee yleinen jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. L:n muotoisen LPA-alueen loppupäässä on asuinrakennuksia, joihin on vaikea löytää perille osoitteistoon liittyvien epäselvyyksien vuoksi. Tämänkaltaisilla, tontilta tontille ulottuvilla pe-



lastusteillä on pelastuslaitoksen mukaan esiintynyt ongelmia myös kunnossapidossa ja huollossa.

Alueella on voimassa asemakaava numero 6310 (vahvistettu 1.7.1970) sekä asemakaava numero 10687 (vahvistettu 7.6.2000). Kaavan mukaan korttelin 54057 tontti 3 on liikerakennusten korttelialuetta, tonttitehokkuudella $e=0,5$ (rakennusoikeus 360 m²) ja korttelin 54057 tontti 2 asuinkerrostalojen korttelialuetta tonttitehokkuudella $e=0,5$. Voimassa olevan kaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku liikerakennusten korttelin tontilla on yksi ja asuinkerrostalojen korttelialueella kolme. Korttelin 54055 tontti 2 on autopaikkojen korttelialuetta. Muu osa alueesta on katualuetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 1.12.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–29.2.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Yhteenveto lausunnoista

Kaupunginmuseo ilmoittaa lausunnossaan, että tontille suunniteltu pistetalo ottaa huomioon alueen keskeiset kaupunkirakenteelliset arvot jättämällä pitkät puistomaiset näkymät ja pihojen avaruuden ennalleen ja että pistetalo on myös alkuperäisen kaavan mukaan tyypillinen rakennustyyppi Keski-Vuosaassa. Kaupunginmuseon mukaan tontin ja



kadunvarren alkuperäinen luonne kuitenkin merkittävällä tavalla muuttuu, kun lamellitalojen välissä olleen yksikerroksisen liikerakennuksen tilalle rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Kaupunginmuseo huomauttaa, että koska uudisrakennus sijoittuu metsäpihavyöhykkeelle, tummat, pystyaiheet toisivat esiin metsäpihavyöhykkeen erityisyyttä suhteessa vaaleiden lamellitalojen vyöhykkeeseen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tumma julkisivuvaritys korostaisi vaaleaa paremmin alueelle tyypillistä alkuperäistä arkkitehtuuria.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausunnon, että muutosehdotus ei edellytä olemassa olevien, aluetta palvelevien yleisten vesijohtojen ja viemäreiden siirtämistä. Lisäksi lausunnossa huomautetaan, että Pienen Villasaaren tien ja Niinisaarentien välisellä alueella johtokuja-alueen sijoittelu tulee tarkistaa siten, että vapaa etäisyys hulevesiviemäriin reunasta johtokujan reunaan on vähintään 2 metriä.

Rakennusvalvontavirasto ilmoittaa, että asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu yhdessä kaavoittajan ja viitesuunnitelman laatineen konsultin kanssa. Lausunnossa huomautetaan, että yleismääräyksen lisäksi julkisivukäsittelystä on annettu varsin tarkkoja erillismääräyksiä, vaikka yleismääräys ohjaisi rakennussuunnittelua lähes riittävästi ympäristöön sopeuttavasti. Lisäksi mainitaan, että porrashuoneisiin kohdistuvia helpottavia määräyksiä ei kaavassa ole. Lausunnossa huomautetaan, että yleisemmin autopaikkojen mitoitusta koskeva asia olisi ratkaistava asemakaavassa, eikä sitä pitäisi jättää erillisen tulkinnan varaan.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta ja ilmoittaa lausunnossaan, että Villasaarenpolku tulee kaupungin katualueeksi rakennusviraston vastuulle ja että ylläpitokustannukset ovat noin 2 000 euroa vuodessa.

Pelastuslaitoksen lausunnossa mainitaan, että katumuutoksen suunnittelussa tulee varmistaa, että kaduksi muutettava osuus (Villasaarenpolku) on ominaisuuksiensa puolesta myös pelastusajoneuvoilla ajettavissa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kiinteistövirasto ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen 13.6.2016 tehdyt muutokset:

Postiosoite

PL 10
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



Kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston lausuntojen johdosta

- Kaavaehdotuksessa on muutettu rakennuksen julkisivun väritystä koskeva määräys. Määräyksestä on poistettu julkisivun väri. Korjattun määräyksen mukaan rakennuksen tulee olla yksivärinen.

Muut lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

Kaavakarttaan on tehty korjauksia muutetun kaavamääräyksen osalta. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä muutetun määräyksen osalta. Selostukseen on tehty myös teknisuonteisia korjauksia ja lisätty liitteeksi korttelikortti.

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Esittelijätiedot

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087
inga.valjakka(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 16.02.2016 § 26

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Keski-Vuosaaren (54.ko) asemakaavan muutoksesta nro 12344, Pienen Villasaaren tie 4:

Kaavaprosessin yhteydessä suunnitellaan autopaikkojen korttelialueen (LPA) muuttamista osittain yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu. Suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa, että kyseinen katuosuus (Villasaarenpolku) on ominaisuuksiensa puolesta myös pelastusajoneuvoilla ajettavissa.



Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31237
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 09.02.2016 § 55

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Pienen Villasaaren tie 4:n kaavahankkeen yhteydessä osa korttelin 54055 tontilla 2 sijaitsevan nykyisen autopaikkojen korttelialueen (LPA) alkuosasta muutetaan katualueeksi (kaavamerkintä pp/t). Muutettava alue rajautuu Pienen Villasaaren tien taitekohdan ja Niinisaarentien väliin noin 100 metrin matkalle.

Tämän myötä kadun hallintaoikeus muuttuu ja kunnossapito- ja huoltovastuu siirtyy kaupungille. Muutos selkiyttää osoitteistoa ja helpottaa muun muassa pelastusajoneuvojen perille löytämistä sekä varmistaa pelustusreittien turvallisuus- ja kunnossapitovastuut. Uuden katualueen kulku- ja ajoyhteydet, ympäristö sekä pysäköintipaikat säilyvät nykyisessä muodossaan. Uudelle, noin 100 metrin pituiselle katualueelle annetaan nimeksi Villasaarenpolku.

Villasaarenpolku tulee kaupungin katualueeksi rakennusviraston vastuulle. Vuositason ylläpitokustannukset ovat noin 2 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12344 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 02.02.2016 § 36

Postiosoite

PL 10
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



HEL 2014-002512 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.1.2016

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 11.12.2015

Kaava-alue sijaitsee Keski-Vuosaaren koillisosassa. Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntojen rakentamisen Keski-Vuosaaren tontille, joka on aiemmin osoitettu liikerakennusta varten.

Uusi asuinkerrostalo korvaksi 1965 rakennetun yksikerroksisen liikerrakennuksen. Tontin käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (AL) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Suunnittelualue kuuluu Keski-Vuosaaren asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen. Keski-Vuosaassa vallitsevana rakennustyyppinä ovat pitkät kolmikerroksiset lamellitalot, joiden lisäksi alueella on korkeita pistetaloja sekä rivitaloja. Lamellitalot sijoittuvat maastoon väljästi ja rakennusten väleihin jää pitkiä, puistomaisia tai metsäisiä pihatiloja. Pistetalot on tyypillisesti sijoitettu mäelle korostamaan alueen kumpuilevaa maastoa.

Kuusikerroksinen uudisrakennus on kaavan mukaan muodoltaan yksinkertainen ja kappaleimainen sekä ilmeeltään vähäeleinen. Se voi kaavamääräyksen mukaan olla väritykseltään valkoinen tai tumman harmaa.

Tontille suunniteltu pistetalo ottaa huomioon alueen keskeiset kaupunkirakenteelliset arvot jättämällä pitkät puistomaiset näkymät ja pihojen avaruuden ennalleen. Pistetalo on myös alkuperäisen kaavan mukaan tyypillinen rakennustyyppi Keski-Vuosaassa. Tontin ja kadunvarren



alkuperäinen luonne kuitenkin merkittäväällä tavalla muuttuu, kun lamellitalojen välissä olleen yksikerroksisen liikerakennuksen tilalle rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo.

Uudisrakennus sijoittuu metsäpihavyöhykkeelle. Tummat, pystyaiheet toisivat esiin metsäpihavyöhykkeen erityisyyttä suhteessa vaaleiden lamellitalojen vyöhykkeeseen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tumma julkisivuväritys korostaisi vaaleaa paremmin alueelle tyypillistä alkuperäistä arkkitehtuuria.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.12.2015 § 365

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Ksv 0592_10, Pienen Villasaaren tie 4, karttaruutu L5

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.11.2015 päivätyn 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54055 tontin 2, korttelin 54057 tontin 2 ja 3 sekä katualueen (muodostuu uusi kortteli 54155) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12344 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

24.11.2015 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



Lisätiedot

Eeva Pirhonen, arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087
inga.valjakka(a)hel.fi

Rakennusvirasto 4.5.2015

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1199-00/15, Pienen Villasaaren tie 4, 4.5.2015 mennessä.

Yleistä

Asemakaavan muutos koskee Pienen Villasaaren tien varrella sijaitsevaa korttelia 54057 tonttia 2 ja 3, autopaikkojen korttelialuetta 54055 (LPA) sekä Pienen Villasaaren tien katualuetta.

Korttelin 54057 tontilla 3, osoitteessa Pienen Villasaaren tie 4, on vuonna 1965 rakennettu liikerakennus, joka on tyhjiällä ja huonokuntoinen. Rakennus on tarkoitettu purkaa ja sen paikalle suunnitellaan 5–6 -kerroksista asuintaloa. Pysäköinti pyritään toteuttamaan omalla tontilla.

Kaavaprosessin yhteydessä tarkistetaan alueen katujen nimistöä ja tutkitaan korttelissa 54055 sijaitsevan autopaikkojen korttelialueen (LPA) muuttamista osittain katualueeksi. Tavoitteena on selkeyttää alueen osoitteistoa sekä tontille ajoa.

Kannanotto

Rakennusvirasto kannattaa ajatusta, että osa autopaikkojen korttelialueesta 54055 (LPA) muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi, jolla tontille ajo on sallittua. Tämä on tarpeen, jotta alueen osoitteisto selkiytyy ja perille löytäminen helpottuu. Tulevan Villasaarenpolun laatutaso, mitoitus, mahdolliset johtosiirrot ja ylläpitovastuu on selvitettävä kaavaprosessin aikana. Rakennusviraston hoitoon siirtyisi myös polun vieressä oleva pieni metsäalue.



Rakennusviraston yhteyshenkilöt kaavayhteistyössä ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.4.2015

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 27.3.2015

Suunnittelualue sijaitsee Keski-Vuosaaren koillisosassa. Asemakaavan muutos koskee Pienen Villasaaren tien varrella sijaitsevaa korttelia 54057 tonttia 2 ja 3, autopaikkojen korttelialuetta 54055 (LPA) sekä Pienen Villasaaren tien katualuetta. Alueen täydennysrakentamisen suunnittelu pohjautuu Esikaupunkien renessanssi -työn yhteydessä asetettuihin tavoitteisiin ja periaatteisiin. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus mahdollistaa asuntorakentaminen nykyiselle liikerakennusten tontille.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1970. Osoitteessa Pienen Villasaaren tie 4, on vuonna 1965 rakennettu liikerakennus, joka on tyhjiällä. Rakennus on tarkoitus purkaa ja sen paikalle suunnitellaan viisi-kuusi -kerroksista asuintaloa. Pysäköinti pyritään toteuttamaan omalla tontilla.

Keski-Vuosaari on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Ilsonvillansaarentien pohjoispuolella ja Pienen Villasaaren tien varrella olevat rakennukset kuuluvat arkkitehtitoimisto Pentti Syväojan vuonna 1963 suunnittelemaan kokonaisuuteen.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan purettavaksi esitetyllä matalalla liikerakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä osana 1960-luvun metsälähiöiden rakentamisideologiaa ja liikerakennusten sijoittelua. Kadun varressa, näkyvällä paikalla sijaitseva rakennus on mielenkiintoinen osa matalien, kolmikerroksisten lamellitalojen muodostamaa kokonaisuutta. Yksikerroksisella modernistisella liikerakennuksella on merkitystä myös osana katutilaa.

Osallistumis- ja täydennysuunnitelmassa todetaan, että täydennysrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa alueen ominaispiirteet hu-



31.08.2016

mioon ottaen. Käytännössä tavoite on vaikea toteuttaa. Kyseessä on pieni tontti lamellitalojen välissä, jossa sijaitsee matala 1960-luvulle tyypillinen pieni liikerakennus. Nyt sen paikalle hahmotellaan viisi- kuusi-kerroksista pistetaloa, joka poikkeaa täysin alkuperäisestä asemakaavallisesta ja arkkitehtonisesta kokonaisuudesta.

Laadukkaalla ja paikkaansa sovitetulla suunnittelulla tulee etsiä sellaista ratkaisua, että uudisrakennuksesta tulisi uusi, rikastava osa kokonaisuutta.

Lisätiedot

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