



31.08.2016

Kaj/22

§ 222

Detaljplaneändring för tomterna 54055/2 och 54057/2 och 3 och för gatuområde i Nordsjö (nr 12344, Lilla Ullholmsvägen 4)

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för tomten nr 2 i kvarteret nr 54055, tomterna nr 2 och 3 i kvarteret nr 54057 och gatuområde i 54 stadsdelen (Nordsjö) enligt ritning nr 12344, daterad 24.11.2015 och ändrad 13.6.2016, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Ett nytt kvarter med numret 54155 bildas genom detaljplaneändringen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036683
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Bilagor

- 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)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4



31.08.2016

Kaj/22

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Bilaga 5 Bilaga 6 Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Helen Sähköverkko Oy	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen möjliggör bostadsbyggande på en tomt i Mellers-ta Nordsjö som nu är avsedd för affärsbyggnader. Gatunamnen i området har justerats under detaljplaneprocessen. Tanken är i enlighet med stadens strategi att främja högkvalitativa sätt att producera nya bostäder och att planlägga bostadstomter som betingar ett rimligt pris. Avsikten med att en gata ändras och namnges genom detaljplaneändringen är att förbättra räddningssäkerheten och göra adresssystemet i området och infarten till tomterna klarare.

Byggrätten för tomten 54057/3 ökar med 1 090 m² vy (från 360 m² vy till 1 450 m² vy) i och med detaljplaneändringen. Det är tänkt att tjugoen nya bostäder ska byggas i området. Den genomsnittliga storleken är ca 50 m².

Bostadstomten 54057/2 ägs av Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2. Bolaget är ett dotterbolag till Oy Helsingin Asuntohankinta Ab. Staden äger hela aktiestocken i båda bolagen. Detaljplaneområdet är också i övrigt i stadens ägo. LPA-tomten 54055/2 är utarrenderad genom långfristiga arrendeavtal.

Det är fastighetskontoret som tagit initiativet till detaljplaneändringen. Innehållet i detaljpanelösningen har förhandlats fram med den sökande.

Stadsplaneringsnämnden föreslår att detaljplaneförslaget ska godkännas. Förslaget har varit offentligt framlagt och utlåtanden har getts. En del av kommentarerna går ut på att vissa precisa bestämmelser är onödiga och på att nybyggnaden bör passa in i miljön. Detaljplaneförslaget har ändrats, och ändringarna beskrivs ingående i slutet av avsnitt 6 i detaljplanebeskrivningen.

Inga anmärkningar har framställts.



31.08.2016

Kaj/22

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller mot generalplanen med rättsverkningar, Generalplan 2002 för Helsingfors. Den bidrar till att stadens strategiska mål nås.

Detaljplaneändringen är i överensstämmelse med förslaget till ny generalplan för Helsingfors.

Utgångspunkter och nuläge i området

Det finns en tom affärsbyggnad i dåligt skick i detaljplaneområdet. Byggnaden rivs. Vidare finns det i området två lamellhus i tre våningar och två öppna garage. Alla dessa får stå kvar. Det finns dessutom ett kvartersområde för bilplatser (LPA) i området. Genom LPA-området går ett stråk för allmän gång- och cykeltrafik där infart till tomten är tillåten. Vid ändan av LPA-området, som är L-format, finns bostadshus till vilka det är svårt att hitta på grund av oklarheter i adresserna. Enligt räddningsverket har det förekommit problem också i underhåll och service på räddningsvägar av den ifrågavarande typen, som går från en tomt till en annan.

Detaljplan nr 6310 (fastställd 1.7.1970) och detaljplan nr 10687 (fastställd 7.6.2000) gäller för området. Tomten 54057/3 är kvartersområde för affärsbyggnader, och exploateringstalet är 0,5 (byggrätt för 360 m²). Tomten 54057/2 är kvartersområde för flervåningshus, och exploateringstalet är 0,5. Det får byggas en enda våning på tomten för affärsbyggnader och tre våningar på tomten för flervåningshus. Tomten 54055/2 är kvartersområde för bilplatser. I övrigt är området gatuområde.

Växelvekan under detaljplaneberedningen

De ställningstaganden, åsikter och utlåtanden som kom in under detaljplaneberedningen ingår i sammandrag i rapporten över växelverkan (bilaga), och genmälena ingår där i sin helhet.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt (65 § i markanvändnings- och bygglagen)

Stadsplaneringsnämnden beslutade 1.12.2015 att detaljplaneförslaget skulle gå vidare för godkännande. Förslaget hölls offentligt framlagt 29.1–29.2.2016.

Anmärkningar

Inga anmärkningar framställdes mot detaljplaneförslaget.



Utlåtanden

Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötkjänster (HRM), stadsmuseet, räddningsnämnden, byggnadstillsynsverket, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen.

Stadsmuseet framhåller att det planerade punkthuset på tomten 54057/3 är sådant att de viktiga värdena i stadsstrukturen i området blir beaktade, närmare bestämt bevaras de långa parkvyerna och luftighe- ten på gårdsplanerna. Punkthus är dessutom en typisk byggnadstyp i den ursprungliga detaljplanen för Mellersta Nordsjö. Enligt stadsmuseet förändras den ursprungliga karaktären hos tomten och det som finns närmast gatan emellertid avsevärt i och med att den nuvarande affärs- byggnaden i en enda våning mellan lamellhus ersätts med ett flervå- ningshus i sex våningar. Stadsmuseet påpekar, med hänvisning till att nybyggnaden uppförs i ett område med skogliga gårdsplaner, att mörka vertikala inslag skulle framhäva olikheten mellan området med skogliga gårdsplaner och området med ljusa lamellhus. Enligt stadsmuseets mening skulle en mörk fasadfärg bättre än en ljus få nybyggnaden att verka anpassad efter den typiska ursprungliga arkitekturen i området.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötkjänster meddelar att detalj- planeförslaget inte kräver att de allmänna vatten- och avloppsledning- arna för området flyttas. HRM påpekar att läget för ledningsgränden in- om området mellan Lilla Ullholmsvägen och Bastövägen bör justeras så att det fria avståndet från kanten av dagvattenledningen till kanten av ledningsgränden blir minst 2 m.

Byggnadstillsynsverket meddelar att verket har diskuterat detaljpla- neändringen med planläggaren och den konsultbyrå som utarbetat re- ferensplanen. Verket påpekar att den allmänna bestämmelsen om fa- sadbehandling är kompletterad med rätt ingående bestämmelser trots att den allmänna bestämmelsen i närapå tillräckligt hög grad skulle sty- ra utformningen av nybyggnaden så att den passar in i miljön. Bestäm- melser som underlättar lösningar för trapphus saknas i detaljplanen. Verket anser att det som allmänt gäller antalet bilplatser bör finnas med i detaljplanen och inte bli föremål för särskild tolkning.

Nämnden för allmänna arbeten tillstyrker detaljplaneändringen och meddelar att Ullholmsstigen blir ett gatuområde i stadens ägo och att byggnadskontoret ansvarar för detta område. Underhållskostnaderna uppgår till ca 2 000 euro om året.

Räddningsverket framhåller att det när den nya gatan Ullholmsstigen planeras ska ses till att den har sådana egenskaper som räddningsfor- don kräver.



31.08.2016

Kaj/22

Ingenting särskilt påpekas i de andra utlåtandena.

Fastighetskontoret säger sig i ett meddelande inte ha några kommentarer.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hållits offentligt framlagt

Det som tas upp i utlåtandena har beaktats i möjligaste mån. Genmälena till utlåtandena finns i rapporten över växelverkan.

Stadsplaneringskontoret ändrade 13.6.2016 detaljplaneförslaget på nedanstående sätt med anledning av utlåtandena från stadsmuseet och byggnadstillsynsverket.

- Bestämmelsen om färgen på nybyggnadens fasader ändrades på så sätt att passusen om en speciell färg ströks och det endast är angivet att fasaderna ska vara enfärgade.

De andra utlåtandena föranledde inte ändringar i detaljplaneförslaget.

Den ovannämnda bestämmelsen har korrigerats på detaljplanekartan. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om avsnittet "Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet" och den ändrade bestämmelsen. Korrigeringar av teknisk natur har också gjorts i detaljplanebeskrivningen. Ett kvarterskort har införts som bilaga. Ändringarna framgår närmare av en bilaga och av detaljplanebeskrivningen.

Rapporten över växelverkan utgör bilaga.

Kostnader för detaljpanelösningen

Det blir inga kostnader för staden när detaljplanen genomförs.

Avtal i anslutning till att detaljplanen genomförs

För att detaljplanen ska kunna genomföras måste servitutsavtal träffas bl.a. om gemensam användning av gårdsplanen och gårdsredskap och om gemensam avfallshantering. Arrendeavtalen måste ändras med anledning av den ändring som gäller gatu- och LPA-område.

Slutkommentarer

Ändringarna i detaljplaneförslaget är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens framställning. Nämnden fattade beslutet om framställningen enhälligt.

Föredragande

Stadsstyrelsen



31.08.2016

Kaj/22

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036683
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Bilagor

- 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)

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta



31.08.2016

Kaj/22

Pelastuslautakunta
Kaupunginmuseo
Ympäristökeskus
Asuntotuotantotoimisto

Beslutshistoria

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

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntorakentamisen Keski-Vuosaareen 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 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 liittyvi-



en 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 valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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

Yhteenvedo 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 ra-



kennustyyppi 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.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausunnoissaan, että muutosehdotus ei edellytä olemassa olevien, aluetta palvelevien yleisten vesijohtojen ja viemäreiden siirtämistä. Lisäksi lausunnoissa 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 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.

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:

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.

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 var-



mistaa, että kyseinen katuosuus (Villasaarenpolku) on ominaisuuksien-
sa 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 seuraava-
van 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 huolto-
vastuu siirtyy kaupungille. Muutos selkiyttää osoitteistoa ja helpottaa
muun muassa pelastusajoneuvojen perille löytämistä sekä varmistaa
pelastusreittien turvallisuus- ja kunnossapitovastuut. Uuden katualueen
kulku- ja ajoyhteydet, ympäristö sekä pysäköintipaikat säilyvät nykyi-
sessä muodossaan. Uudelle, noin 100 metrin pituiselle katualueelle an-
netaan nimeksi Villasaarenpolku.

Villasaarenpolku tulee kaupungin katualueeksi rakennusviraston vastu-
ulle. 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

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 korvasi 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 julkisivuväri 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 tyhjillään ja huonokuntoinen. Rakennus on tarkoitus 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 tyhjillään. 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 rakentamiseksi 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 täydennyssuunnitelmassa todetaan, että täydennysrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa alueen ominaispiirteet huomioon 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- kuisikerroksista 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