



31.03.2021

Asia/16

§ 78

Vuosaaren Merikorttikuja 6:n asemakaavan muuttaminen (nro 12553)

HEL 2017-010023 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54048 tontin 2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 16.4.2019 päivätyn piirustuksen nro 12553 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12553 kartta, päivätty 16.4.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12553 selostus, päivätty 16.4.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 16.4.2019 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.1.2019, täydennetty 16.4.2019 ja asukastilaisuuden muistio 18.4.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva 10.9.2018

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1



Kaavamuutoksen haki- ja
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Keski-Vuosaassa Kallvikintien varressa olevan korttelin 54048 tonttia 2 sekä korttelin itäpuolisia puisto- ja katualueita. Muutos mahdollistaa kolmen 8-kerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentamisen Kallvikintien varseen. Tavoitteena on edistää täydennysrakentamista nykyisen bussiliikenteen runkolinjan 560 varrella, jonka korvaamiseen Raide-Jokeri 2 -pikaraitiotiellä Helsingin yleiskaavassa 2016 varaudutaan. Uusien asuinrakennusten täydennysrakentaminen toteutetaan Keski-Vuosaarelle tunnusomaista 1960-luvun arkkitehtuuria kunnioittaen.

Kaavaratkaisun keskimääräinen tonttitehokkuusluku on $e=1,0$. Uutta asuntokerrosalaa on 9 900 k-m² ja liiketilakerrosalaa vähintään 200 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 200–250.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kallvikintien varsi tiivistyy ja rakentuu kaupunkimaisena ympäristönä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta mahdollistamalla täydennysrakentamista hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue kuuluu asuntovaltaiseen alueeseen merkinnöin A2 ja A3. Alueen läpi tulee kulkemaan pikaraitiotie. Maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830 alue kuuluu esikaupunkialueiden pintakallioalueeseen. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kallvikintien suunnitteluperiaatteet käsiteltiin samassa kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa tämän asemakaavamuutoksen kanssa 16.4.2019.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Alue sijaitsee Keski-Vuosaaren keskellä. Ympäristölle ovat ominaisia väljästi rakennetut suuret asuntokorttelit ja niiden välissä sijaitsevat laajat viheralueet. Alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kallvikintie on luokiteltu Helsingin kaupungin sisäisessä luokituksessa III-luokan arvoympäristökohteeksi. Se on 1960-luvun lähiöideologiaa ilmentävä kokoojakatu, jonka ympäristö on osa Keski-Vuosaaren metsälähiötä. Sen reunoilla kasvavat kookkaat männyt ovat olennainen osa arvokasta rakennettua ympäristöä.

Tontilla 54048/2 on nykyisin kuusi asuinkerrostaloa, väljät ja vehreät piha-alueet sekä laajat maantasopysäköintialueet. Kerrostalojen kerrosluvut ovat kolmessa lamellimaisessa kerrostalossa kolme ja kolmessa tontin eteläpäässä olevassa pistetalossa viisi. Lisäksi rakennuksissa on ns. maanpäällinen kellarikerros.

Tontin 54048/2 itä- ja eteläpuolella on korttelia kiertävä puistoalue. Itäpuolella puisto muodostaa metsäisen kaistaleen korttelin ja Kallvikintien katualueen väliin. Eteläpuolella puistossa kulkee yleiselle jalankululle varattu puistoyhteys Kallvikintieltä Vanttikallion puistoalueelle.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, vuosilta 1969 ja 1976.

Helsingin kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat puisto- ja katualueet. Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia yhdyskuntateknisen huollon verkoston muutostarpeista. Tämän kaavan yhteydessä ei arvioida raitiotien kustannuksia.

Kaavan mukainen uusi rakentaminen sijoittuu osittain kaupungin maanomistuksessa olevalle maalle.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksista. Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.2.2021. Sopimus on allekirjoitettu.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

Postiosoite PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kaupunginkanslia	Puhelin +358 9 310 1641 Faksi +358 9 655 783	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI0680001200062637 Alv.nro FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo sekä pelastuslaitos.

Kaupunginmuseolta saatiin tontin nykyisiä asuinkerrostaloja sekä piha-alueita koskeva kannanotto. Asuinkerrostalojen julkisivut on 1980–1990-lukujen vaihteessa "kuorrutettu" alkuperäiseen arkkitehtuuriin sopimattomilla lisälämmöneristys-elementeillä. Piha-alueet ovat kuitenkin paremmin säilyneet ja niiden tilallinen arvo on edelleen todettavissa. Kannanotossa esitetään, että nykyisten asuinkerrostalojen väliset piha-alueet varustetaan suojelumerkinnällä. Kaavaratkaisussa nykyiset piha-alueet on esitetty säilytettäväksi.

Toinen kannanotto saatiin HSL:ltä. Kannanotossa todettiin kaava-alueen sijainnin olevan joukkoliikenteen kannalta hyvä. Lisäksi kannanotossa mainittiin, että täydennysrakentaminen ja asukasohjan kasvattaminen tukevat myös suunnitelmia runkolinjan muuttamisesta pikaraitiotieksi.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakennusten sijoitteluun, asuntojakaumaan, kokoon ja sopivuuteen nykyiseen väljään kaupunkirakenteseen sekä arvoympäristöluonteeseen. Lisäksi liikenteen ja jätehuollon sekä liiketilan ratkaisuja kommentoitiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusten sijoittelua on täsmennetty, niiden pohjapinta-aloja on pienennetty ja ajoyhteys täydennysrakennettavaan kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen voidaan ottaa suoraan Kallvikintieltä. Lisäksi nykyiset vehreät piha-alueet on esitetty kaavassa säilytettäväksi ja uudet piha-alueet on sovitettava olemassa olevaan arvoympäristöön.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.1.–5.2.2019, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, HSL, Helsingin seudun ympäristöpalvelut



(HSY) sekä kaupunginmuseo. Helen Oy:n ja HSY:n lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaava-alueen koilliskulmassa ja pohjoispuolella oleviin kunnallistekniikan johtoihin.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12553 kartta, päivätty 16.4.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12553 selostus, päivätty 16.4.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 16.4.2019 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.1.2019, täydennetty 16.4.2019 ja asukastilaisuuden muistio 18.4.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva 10.9.2018

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Fastighets Ab Babord, asemakaavan muutoshakemus, Merikorttikuja 6
- 4 Fastighets Ab Bobord, maankäyttösopimus

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



31.03.2021

Asia/16

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamuutoksen hakija

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 22.03.2021 § 197

HEL 2017-010023 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54048 tontin 2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 16.4.2019 päivätyn piirustuksen nro 12553 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.



31.03.2021

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 16.04.2019 § 207

HEL 2017-010023 T 10 03 03

Hankenumero 0592_13

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 16.4.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12553 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54048 tonttia 2 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Fastighets Ab Babord: 7 000 euroa

Käsittely

16.04.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Jussi Ukkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 20516

jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 20355

janne.antila(a)hel.fi

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 39838

nina.mouhu(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 6.2.2019

HEL 2017-010023 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Merikorttikuja 6:n asemakaavan muutosehdotuksesta. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Vuosaassa, Kallvikintien varrella ja koskee Merikorttikuja 6:n tonttia (54048/2) sekä sen ja Kallvikintien väliin jäävää vihervyöhykettä, jolle kaavamuutos mahdollistaa kolmen 8-kerroksisen asuintalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kaavamuutoksen myötä Kallvikintien varsi tiivistyy ja rakentuu Merikorttikuja 6:n kohdalla kantakaupunkimaisena ympäristönä. Uuden asuntokerrosalan määrä on 9 900 kerrosneliometriä ja liiketila-kerrosalan määrä vähintään 200 kerrosneliometriä. Asukasmäärän lisäys on 200–250 henkilöä. Alue on osa maakunnallisesti arvokasta Keski-Vuosaaren kulttuuriympäristöä, ja Kallvikintie on arvoluokkaan III kuuluva arvoympäristö.

Museo on lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (25.6.2018), missä yhteydessä museo painotti Merikorttikuja 6:n rakennuskokonaisuuteen liittyviä huomattavia ympäristöllisiä arvoja. Kokonaisuus koostuu Hilding Ekelundin vuosina 1970–71 suunnittelemissa Fastighets Ab Babordin kolmesta pistetalosta sekä niihin kiinteästi liitetyistä lamelleista. Rakennusten sijoittelu suhteessa toisiinsa ja olemaan olevaan rinnemaastoon on poikkeuksellisen herkkäviritteistä. Museon ehdotuksen mukaisesti kaavaehdotuksessa ovat maisemallisesti arvokkaimmat piha-alueet saaneet suojelumerkinnän s: ”Alueen osa, jolla maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat pihajärjes-



telyt ja kasvillisuus tulee säilyttää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää mäntyjen säilyttämiseen.”

Myös Kallvikintien varren uudisrakentamisen yhteydessä on kaavaehdotuksessa huomioitu alkuperäisen ympäristön arvojen säilyttäminen ja esimerkiksi Keski-Vuosaarelle sekä Kallvikintien arvoympäristölle ominaisen mäntyvaltaisen puuston säilyminen. Esitetty uudisrakentaminen on luonteeltaan sellaista, että se noudattaa Kallvikintien suunnitteluperiaatteiden päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä toteutetun Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokosen Kallvikintien katutilan maisemaselvityksen ja viitesuunnitelman linjauksia. Kallvikintien suunnitteluperiaatteiden päivittelyä OAS:aa koskevassa lausunnossaan (25.1.2019) kaupunginmuseo linjasi, että Byman & Ruokosen selvitys tarjoaa kestävän peruslähtökohdan Kallvikintien ympäristön jatkosuunnitteluun.

Kaupunginmuseolla ei ole Merikorttikuja 6:n asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 25.6.2018

Lisätiedot

Petteri Kummala, tutkija, puhelin: 310 36940
petteri.kummala(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 28.11.2018 § 50

HEL 2017-010023 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12553 pohjakartan kaupunginosassa 54 Vuosaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12553
Kaupunginosa: 54 Vuosaari
Kartoituksen työnumero: 34/2018
Pohjakartta valmistunut: 7.9.2018
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



31.03.2021

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

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

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967

merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi