

Vuorovaikutusraportti

Villenkallio, asemakaava ja asemakaavan muutos

Päiväty 26.10.2021, täydennetty 26.4.2022

Diaarinumero HEL 2019-002374

Hankenumero 0592_16

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Liite

Asukastilaisuuden 4.6.2019 muistio

Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunginmuseon ja asemakaavoituksen kesken 18.1.2022 pidetyn yhteistyökokouksen muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin 54012/1 omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa oli nähtävillä 3.6.– 28.6.2019, asukastilaisuus pidettiin 4.6.2019 Vuosaaren lukiossa
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Vuosaari-lehdessä
- päivitetty OAS ja muuta aineistoa on nähtävillä 15.3.– 9.4.2021
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteensä yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.11. – 13.12.2021
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Vuosaari-lehdessä
- oli mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle huhtikuussa 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 3.6.– 28.6.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen mittakaavaan ja sijoitteluun, pelastustoiminnan järjestelyihin sekä olemassa olevien rakennusten purkamiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suunniteltujen rakennusten sijoittelua ja kerrosmääriä on muutettu, pelastusteilteille on hahmotettu riittävät tilavaraukset jatkosuunnittelua varten ja olemassa olevien rakennusten purkamisen hiilipäästöistä ollaan laatimassa selvitys.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

As Oy Säästörastin tontin täydennysrakentamisen sopeutuminen Keski-Vuosaaren kulttuuriympäristöön

Kaupunginmuseon kannanotossa todetaan, ettei viitesuunnitelmissa esitetty tiivis ja suljettu kantakaupunkimainen korttelimalli sovellu Keski-Vuosaaren väljään metsäkaupunkiympäristöön. Kallvikintien varressa nousevat suorat muurimaiset rakennusrivistöt ovat ristiriidassa alueen alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden ja ominaispiirteiden kanssa. Täydennysrakentamisen lähtökohtana tulisi olla lähiympäristön rakennusmassojen suhteet, rakennustyyppien keskinäinen hierarkia ja suurkortteleille tyypillinen huokoisuus, joka avaa näkymiä vehreisiin korttelipihoihin.

Vastine

Suunniteltujen asuinrakennusten sijoittelua on muutettu, jotta korttelirakenne on avoimempi. Rastilantien puoleiselta korttelisivulta on täydennysrakentaminen poistettu kokonaan nykyisen pysäköintilaitoksen kohdalta, jolloin kortteli on pohjois-eteläsuunnassa täysin auki. Itä-länsisuunnassa rakennusrivistöt on muutettu yksittäisiksi rakennuksiksi, joiden välistä avautuu pitkiä näkymiä metsäiseen ympäristöön. Rakennusten välissä olevaa maiseman kannalta arvokasta mäntypuustoa voidaan säästää ja istuttaa tarvittaessa lisää. Korttelin keskialueella ole-

vien asuinkerrostalojen kaupunkikuvallinen rooli on huomioitu suunniteltavien rakennusten kerrosmäärissä ja räystäskoroissa, jotta olemassa olevat asuinkerrostalot pysyvät alueen korkeimpina rakennuksina.

Airoparintien tontin kehittäminen ja olemassa olevien rakennusten purkaminen

Kaupunginmuseon kannanotossa todetaan, että tontilla olevat nykyiset rakennukset on huolellisesti sommiteltu olemassa olevaan maastoon ja rakennusten mittakaava sopeutuu hyvin Kallvikintien lounaispuolen pientalomiljööseen. Alue toimii nyky muodossaan välittävänä vyöhykkeenä Kallvikinkien varren kerrostaloalueiden ja Kallvikintien länsipuolen pientaloalueen välillä. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Airoparintien rakennuskokonaisuuden purkamisen mahdollistava asemakaava ei ole kestävä kehityksen mukainen.

Vastine

Airoparintien tonttien suunnittelu pohjautuu yleiskaava 2016:n aluetta koskeviin määräyksiin, joissa Kallvikintien puoli tontista on asuntovaltaista aluetta A2 ja länsipuoli asuntovaltaista aluetta A4. A2-merkintä osoittaa korttelitehokkuudeksi pääasiassa 1,0-2,0 ja A4-merkintä pääasiassa alle 0,4. Yleiskaava ohjaa tehokasta täydennysrakentamista Kallvikintien läheisyyteen, koska Kallvikintielle on yleiskaavassa merkitty pikaraitiotieyhteys Jokeri 2.

Suunnitteluratkaisussa on yhdistetty yleiskaavan tavoitteiden mukainen tehokkuus sekä viereisten pienimittakaavaisempien pientaloalueiden huomioiminen. Suunnitellut rakennukset ovat kerrosmääriltään nykyisiä suurempia, mutta rakennusten sijoittelulla on varmistettu riittävä etäisyys viereisiin pientaloihin. Rakennusten asuntojen suuntaamisella ja puuston säilyttämisellä on huolehdittu riittävästä yksityisyyden suojasta pientaloasukkaille. Osa suunnitteluratkaisun rakennuksista liittyy rakennetun aukion kautta Kallvikintiehen, jolloin katutilaan saadaan tuotettua asuntoja ja liiketiloja hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen. Suunniteltua korttelialuetta on pienennetty länsipuolella, jotta puistoaluetta on voitu kasvattaa uutta puistoyhteyttä varten.

Kallvikintien varressa oleva metsäinen avokallioalue on tarkoitus säilyttää puistona. Alueen pinta-alaa myös kasvatetaan hieman korttelialuetta pienentämällä. Korttelialueella olevaa maisemallisesti arvokasta mäntypuustoa säilytetään ja istutetaan tarvittaessa lisää. Suunniteltujen asuinrakennusten sijoittuminen noudattelee Keski-Vuosaaren metsälähiön suunnitteluperiaatteita: muodostuvat korttelialue on väljä ja avoin, mutta liittyy myös yleiskaavan periaatteiden mukaisesti Kallvikintien kehittyvään katutilaan.

Airoparintien nykyisten rakennusten purkamiseen ja korvaamiseen liittyen on tekeillä selvitys muutoksen aiheuttamista hiilipäästöistä. Muutoksen kestävyyttä arvioidaan selvityksen pohjalta. Yleiskaava 2016:n tavoitteena on lisätä asukasmäärää ja palveluita hyvien joukkoliikenneyhteysien varrella, koska joukkoliikenne on kestävä liikkumismuoto. Kohteen sijainti Kallvikintien kehittyvien joukkoliikenneyhteysien läheisyydessä pohjautuu tähän asiaan.

Pelastusjärjestelyt

Pelastuslaitoksen kannanotossa todetaan, että suunnitteluratkaisua on täydennettävä tarkemmalla selvityksellä pelastustie- ja varatiejärjestelyistä, jonka pohjalta voidaan tarkistaa mm. riittävät tilavaraukset pelastusajoneuvojen kääntymiselle.

Vastine

Suunnitteluratkaisua tarkennetaan tarvittavin osin.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen laajuuteen, sijoittumiseen ja korkeuteen sekä näiden aiheuttamaan vaikutukseen alueen väljään metsälähiömaisemaan, korttelialueen viereisiin puistoalueisiin sekä alueella olevien asuntojen näkyymiin. Lisäksi mielipiteissä vastustettiin Airoparintien nykyisten asuinrakennusten purkamista ja korvaamista tehokkaammalla rakentamisella, koska nykyiset II-kerroksiset rakennukset ovat hyvässä kunnossa ja sopivat pientaloalueen läheisyyteen. Asukasmäärän myötä lisääntyvän liikenteen vaikutuksia pidettiin huolestuttavina. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunniteltujen rakennusten laajuutta, sijoittumista ja kerrosmääriä on muutettu. Suunniteltujen rakennusten väliin on jätetty aiempaa suuremmat välit. Piha- ja puistoalueiden suunnittelussa on huomioitu alueen maisemalliset arvot, ja puustoa ja kasvillisuutta on esitetty säilytettäväksi. Airoparintien kohteessa korttelialuetta on pienennetty länsipuolella, jotta lähivirkistysaluetta on voitu kasvattaa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui OAS-vaiheessa 31 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Mielipiteisiin on vastattu kootusti yhdessä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden kanssa. Kts. kohta alla.

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 15.3.– 9.4.2021

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen tehokkuuteen, mittakaavaan ja sijoitteluun, pelastustoiminnan järjestelyihin, olemassa olevien rakennusten purkamiseen ja Jokeri 2 -pikaraitiotieyhteyden tilavarauksiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suunniteltujen rakennusten sijoittelua, kokoa ja kerrosmääriä on muutettu, pelastamisjärjestelyt on esitetty, riittävät tilavaraukset pikaraitiotieyhteydelle on varattu ja rakennusten purkamiseen liittyvät hiilipäästöt on selvitetty.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

As Oy Säästörastin tontin täydennysrakentamisen sopeutuminen Keski-Vuosaaren kulttuuriympäristöön

Kaupunginmuseon kannanotossa todetaan, ettei yleiskaava 2016 mukaisella korttelitehokkuudella toteutettu täydennysrakentaminen tuota kulttuuriympäristö kannalta onnistunutta toteutusta. Vaikka korttelirakenteen avoimuutta on viitesuunnitelmissa lisätty, on rakennusmassaa lisätty tontin länsipuolella. Kaavasunnittelun aikana tulisi huolellisesti selvittää, miten Kallvikintien suunnitteluperiaatteiden mukainen uusi kaupunkikuvallinen kerros, joka kunnioittaa olemassa olevaa kulttuuriympäristöä voidaan toteuttaa.

Vastine

Kaavaratkaisun korttelitehokkuutta on pienennetty ja rakennusten mittoja muutettu, jotta alueen maiseman ja kulttuurihistorian kannalta oleellista kaupunkirakenteellista väljyyttä ja istutettavaa piha-aluetta on saatu enemmän. Korttelin luoteiskulman asuinkerrostalosta on poistettu yksi kerros ja koilliskulman asuinkerrostaloa on lyhennetty ja muotoiltu, jolloin rakennusten välejä Kallvikintiellä on voitu kasvattaa, ja jotta olemassa olevat rakennukset näkyvät paremmin katutilaan.

Uusien rakennusten julkisivuarkkitehtuuri sovitetaan ympäröivään 60-luvun kaupunkikuvaan. Piha-alueet suunnitellaan alueen metsälähiömaisema huomioiden ja rakennusten välisille maanvaraisille piha-alueille istutetaan mäntypuita. Osa mäntypuustosta voidaan säästää.

Airoparintien tontin kehittäminen ja olemassa olevien rakennusten purkaminen

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Airoparintien rakennuskokonaisuuden purkamisen mahdollistava asemakaava ei ole kestävän ympäristöllisen ja kulttuurisen kehityksen mukainen.

Vastine

Airoparintien korttelia koskevasta purkavasta täydennysrakentamisesta on teetetty selvitys Ramboll Finland Oy:llä, jossa on verrattu nykyisten rakennusten hiilipäästöjä purkavan täydennysrakentamisen vaihtoehtoon. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnin kohdassa ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista koskien on selostettu eri vaihtoehtojen hiilipäästöt ja laskentatapa.

Purkavan täydennysrakentamisen kumulatiiviset hiilipäästöt ovat noin 15 vuoden kuluttua rakentamisajankohdasta pienemmät, kuin nykyisten rakennusten päästöt, kun kokonaispäästöjä tarkastellaan vuosittain asukasmäärälle jaettuna. Tämä johtuu siitä, että täydennysrakennusvaihtoehdossa tuotetaan nykytilanteeseen nähden lukumäärällisesti enemmän energiatehokkaampia asuntoja, jolloin rakennusten elinkaaren aikaiset hiilipäästöt jäävät asukkaalle jaettuna nykyisiä rakennuksia pienemmiksi.

Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen valmiin kaupunkirakenteen sekä kunnallisten verkostojen piirissä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Bussiliikenteen poikittaisen runkolinjan 560 pysäkit ovat osittain kaavamuuotosalueella ja kaavakaavamuuotosalue on linnuntietä noin 700 metrin päässä Vuosaaren metroasemalta. Hyvä sijainti edesauttaa palvelujen säilymistä alueella ja vähentää osittain tarvetta yksityisautoiluun.

Pelastusjärjestelyt

Pelastuslaitoksen kannanotossa todetaan, että suunnitteluratkaisua on täydennettävä tarkemmalla selvityksellä pelastustie- ja varatiejärjestelyistä, jonka pohjalta voidaan tarkistaa mm. riittävät tilavaraukset pelastusajoneuvojen kääntymiselle.

Vastine

Kaavaratkaisun viitesuunnitelmissa on pelastustiekaaviot, joissa on esitettyä tarvittavat pelastusjärjestelyt.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet alkuperäisestä ja päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen laajuuteen, sijoittumiseen ja korkeuteen sekä näiden aiheuttamaan vaikutukseen alueen väljään metsälähiömaisemaan, korttelialueen viereisiin puistoalueisiin sekä alueella olevien asuntojen näkymiin. Lisäksi mielipiteissä vastustettiin Airoparintien nykyisten asuinrakennusten purkamista ja korvaamista tehokkaammalla rakentamisella, koska nykyiset II-kerroksiset rakennukset ovat hyvässä kunnossa ja sopivat pientaloalueen läheisyyteen. Asukasmäärän myötä lisääntyvän liikenteen vaikutuksia pidettiin huolestuttavina. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunniteltujen rakennusten laajuutta, sijoittumista ja kerrosmääriä on muutettu. Suunniteltujen rakennusten väliin on jätetty aiempaa suuremmat välit. Piha- ja puistoalueiden suunnittelussa on huomioitu alueen maisemalliset arvot, ja puustoa ja kasvillisuutta on esitetty säilytettäväksi. Airoparintien kohteessa korttelialuetta on pienennetty länsipuolella, jotta lähivirkistysaluetta on voitu kasvat-
taa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui päivitetyn OAS:n vaiheessa 43 kirjettä.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin, pitäen sisällään myös OAS-vaiheen mielipiteiden aiheet.

Alueen maisema- ja kulttuuriarvot erityisesti Kallvikintien ympäristössä

Mielipiteissä esitetään, että täydennysrakentaminen tuhoaa alueen ympäristön maisema- ja kulttuuriarvot. Suunnitelmien kerrostaloja pidetään liian suurina ja massiivisina, ja ne sijoittuvat liian lähelle Kallvikintien maisemallisesti arvokasta katutilaa. As Oy Säästörastin tontin nykyisiä kerrostaloja ja niihin liittyviä piha- ja pysäköintialueita pidetään arvokkaana ja maisemallisesti onnistuneena kokonaisuutena, jota ei saa pilata täydennysrakentamisella. Korttelin 54013 kaksi kerroksisia asuinkerrostaloja pidetään maisemaan ja viereiseen pientaloalueeseen sopivana.

Vastine

Ennen Villenkallion kaavamuutoksen aloitusta on laadittu Kallvikintien suunnitteluperiaatteet, joihin on koottu katutilan kehittämisen kannalta oleelliset näkökohdat alueen maisema- ja kulttuuriarvoihin liittyen. Kaavaratkaisu noudattaa Kallvikintien suunnitteluperiaatteita.

Suunnitteluperiaatteiden toteutuminen vähentää Kallvikintien varren metsäistä luontoa. Asuinkortteleiden kasvattaminen kiinni tai lähemmäs Kallvikintien katutilaa korvaa puustoista ympäristöä rakennetulla. Vaikutukset ovat kuitenkin paikallisia ja suunnitteluperiaatetyön yhtey-

dessä on arvioitu täydennysrakentamisen sijoittumista suhteessa puustoon ja ympäristöön. Luonnon, kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta arvokkaimmiksi arvioituja paikkoja on esitetty säästettäväksi nykyisellään.

Suunnitteluperiaatteiden toteutuminen muuttaa Kallvikintien maisemaa. Katutilaa reunustava täydennysrakentaminen tiivistää katutilaa paikallisesti. Uudet piha-alueet suunnitellaan kuitenkin alueen kasvillisuus ja puusto huomioiden. Varsinkin mäntypuustoa tulee piha-alueilla säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.

Nykyisen väljän ja metsäisen ympäristön lisäksi Kallvikintielle muodostuu tulevan Jokeri 2 -pikaraitiotieyhteyden pysäkkien ympäristöihin kaupunkimaisempia tihentymiä ja katutilan varrelle täydennysrakentamisen yhteyteen vehreitä hoidetumpia piha-alueita. Uudet ulkotilat ja uudisrakennukset sovitetaan olemassa olevaan kulttuuriympäristöön.

Kaavaratkaisussa on kyse tällaisesta kaupunkimaisemmasta tihentymästä, jossa nykyinen väljä piha-alue muuttuu tiiviimmin rakennetuksi kortteliksi. Kaavaratkaisu ohjaa tarkasti uudisrakennusten sijoittumista, kokoa ja korkeutta, jotta nykyisten kerrostalojen kaupunkikuvallinen rooli korttelin korkeimpina rakennuksia säilyy, alueen maiseman kannalta oleellista mäntypuustoa voidaan huomioida ja nykyisistä asunnoista säilyy pitkiä näkymälinjoja.

Rastilantien liikenneturvallisuus ja pysäköinti

As Oy Säästörastin täydennysrakentaminen vaarantaa Rastilantien liikenneturvallisuuden, koska asukasmäärä lisääntyy, ja samalla nykyiseltä tontilta poistuvat pysäköintipaikat siirtävät entistä suuremman pysäköintitarpeen Rastilantielle.

Vastine

Rastilantien nykyinen liikennemäärä kaavamuutosalueen yhteydessä on noin 2100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Täydennysrakentaminen lisää kadun liikennemäärää noin 250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne kasvaa Rastilantiellä, mutta se painottuu lyhyelle osuudelle kadun alkun. As Oy Säästörastin asukkaiden liikenne suuntautuu Kallvikintielle eikä Rastilantietä länteen.

Asukkaiden pysäköinti ei ole siirtymässä Rastilantien varteen. Täydennysrakennettaville asuinkerrostaloille toteutetaan erilliset kansipihan alaiset pysäköintilaitokset. Pysäköinnin mitoitus sisältää myös vieraspaikat.

Kunnallisten palveluiden riittävyys

Mielipiteissä nostetaan esiin huoli kunnallisten palveluiden riittämisestä asukasmäärän kasvaessa. Esimerkkeinä mainitaan Vuosaaren terveyskeskuksen toiminta sekä päiväkotij- ja koulupaikkojen riittävyys alueella.

Vastine

Villenkallion asemakaavan muutosta ennen laadittujen Kallvikintien suunnitteluperiaatteiden yhteydessä on tarkasteltu lähialueen julkisten palvelujen tilanne ja tehty alustavia tilavarauksia palvelujen kehittämistä varten. Vuoden 2020 alussa on valmistunut palveluverkkoselvitys koko Vuosaaren palveluja koskien, jossa on hahmotettu palvelujen riittävyyttä suhteessa alueen asukasmäärän kehittymiseen.

Alueelle ollaan sijoittamassa uutta yksityistä päiväkotia Vuosaaren pohjoisen lähikeskustan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Vuoniityn peruskoulun Heteniityn toimipistettä ollaan lähivuosina laajentamassa. Myös sen yhteyteen ollaan suunnittelemassa päiväkotia. Vuosaaren ollaan rakentamassa seniorikeskusta terveysaseman yhteyteen. Vuosaaren uusi lukio avautuu vuoden 2021 syksyllä.

Täydennysrakentamisen aiheuttamat sosiaaliset ongelmat

Mielipiteessä esitetään, että Vuosaaren kaupunginosan kehittämisessä on aiemmin epäonnistuttu segregaaation torjunnassa. Jopa niin voimakkaasti, että vaikuttaa siltä, että toiminta on ollut tahallista.

Vastine

Kaavaratkaisun täydennysrakentamisen on tarkoitus noudattaa Helsingin kaupungin AM-ohjelman hallintamuotojakaumaa ja lisätä alueelle nykyaikaisia esteettömiä asuntoja.

Kaavaratkaisu monipuolistaa alueen asuntojakaumaa ja nostaa alueen rakennusten teknistä tasoa mm. nykyaikaisten pysäköintijärjestelyjen ja esteettömien kansipiha-alueiden osalta.

As Oy Säästörastin tontin täydennysrakentamisen yhteydessä peruskorjataan laajasti myös nykyiset asuinkerrostalot, jolloin myös vanhan 60-luvun asuntokannan laatu paranee.

Kaavamuutoksen yhteiskunnallisten vaikutusten arviointi

Mielipiteessä vaaditaan, että kaikissa Vuosaaren täydennysrakentamista koskevissa kaavoitus- ja rakennuslupapäätöksissä pidetään ensisijaisena kriteerinä kaupunginosien välisen eriytymisen vähentämistä. Kaikkiin Vuosaarta koskeviin kaava- ja lupapäätöksiin on liitettävä arviointi siitä, miten tehty päätös vaikuttaa eriytymisen ja yhteiskunnallisten epäkohtien torjuntaan.

Vastine

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu hankkeen paikallisia vaikutuksia. Kaavaratkaisulla ei ole yleisemmin merkittäviä yhteiskunnallisia vaikutuksia. Yleiskaava 2016 yhteydessä on arvioitu täydennysrakentamisen laajempia vaikutuksia. Kaavaratkaisu on yleiskaava 2016 mukainen.

Täydennysrakennettavien asuntojen hallintamuotojakauma

Mielipiteissä esitetään, että kaikkien täydennysrakennettavien asuntojen tulisi olla vapaarahoitteista omistusasumista, jotta Vuosaaren kaupunginosan hallintamuotojakaumaa saataisiin tasattua mahdollisimman paljon. Mielipiteissä todetaan, että Vuosaaressa on aiemmin epäonnistuttu hallintamuotojakauksen tasapainottamisessa ja tässä hankkeessa pitäisi tästä syystä painottaa kokonaan omistusasumista.

Vastine

Villenkallion asemakaavan muutoksen täydennysrakentamista ohjataan tasapainottamalla alueen asuinrakennusten hallintamuotojakaumaa maankäytösopimusvaiheessa Helsingin kaupungin AM-ohjelman mukaisesti. Yksipuolisia asuinalueita pyritään välttämään. Asuntokannassa tapahtuvat muutokset huomioidaan kokonaistarkastelussa. Tavoitteena on tuottaa alueelle monipuolisesti asuntoja alueen väestörakenne ja asumisvaihtoehdot huomioiden.

Täydennysrakentamisen vaikutus kaupunginosan liikenteen toimivuuteen

Mielipiteessä todetaan, ettei kaavamuutoksessa ole arvioitu täydennysrakentamisen vaikutuksia koko Kallvikintien liikenteeseen tai kauempana olevien Kehä I:n ja Itäväylän risteykseen, joka on jo tällä hetkellä ruuhkautuva ja vaarallinen.

Vastine

Kallvikintie on alueellinen kokoojkatu. Kaavamuutoksen lisäksi Kallvikintien liikennemäärää yhteensä noin 450 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka on maltillinen lisäys kaavamuutosalueen kohdalla nykyiseen 9 100 ajon/vrk liikennemäärään.

Kehä I ja Itäväylän liittymän parannussuunnittelu on käynnissä. Tavoitteena on helpottaa liittymän ruuhkia ja parantaa turvallisuutta.

Täydennysrakentamisen sijoittaminen kaava-alueen sijaan vaihtoehtoisesti muualle Helsinkiin

Mielipiteissä kysytään, miksi Villenkallion aluetta pitää täydennysrakentaa, kun samanaikaisesti Helsinki on hankkinut laajoja alueita Sipoolta Östersundomin alueelta tai kun muualta Helsingistä ja Vuosaaresta

voisi löytyä paremmin täydennysrakentamiselle sopivia alueita, kuten Kulosaari tai Lauttasaari. Mielenpitoisissa korostetaan alueen väestömäärän jatkuvaa kasvua. Väestömäärän todetaan olevan nykyisellään riittävä alueen elinvoimaisuudelle ja täydennysrakentamisen vain pilaaavan hyvän kokonaisuuden ja johtavan sosiaalsiin ongelmiin.

Vastine

Villenkallion kaavamuutos on osa Kallvikintien täydennysrakentamista, joka on osa Helsingin yleiskaavan 2016 mukaista kaupungin kehitystä. Yleiskaavan visio yltää vuoteen 2050 saakka.

Yleiskaavan tärkeimpänä tehtävänä on mahdollistaa kaupunkilaisille jatkossakin hyvän kaupunkielämän puitteet ja yrittämiselle vahva perusta tiivistyvän, kestävän, joukkoliikenteeseen tukeutuvan kaupunkirakentamisen keinoin Helsingin erityispiirteet säilyttäen samalla, kun kaupunkiin muuttaa jatkuvasti uusia asukkaita.

Yleiskaavan mukaan Helsingissä on vuonna 2050 noin 860 000 asukasta ja 560 000 työpaikkaa. Helsinki on kansainvälinen pääkaupunki ja metropolialueen vahva urbaani ydin. Seudulla on 600 000 asukasta nykyistä enemmän. Nykyisenlainen liikenneverkko ei mahdollista tämän uuden väestömäärän sujuvaa liikkumista, vaan tarvitaan muutos liikennejärjestelmässä. Ratkaisuna tähän yleiskaava esittää pikaraitioteihin perustuvaa raideliikenneverkostoa.

Uusia maankäyttövarauksia asuntorakentamiseen on yleiskaavassa osoitettu moottoritiemäisten alueiden ympäristöistä noin kolmasosa yleiskaavavarannosta ja lähes yhtä suuri osa on täydennysrakentamista. Sekä laajemmat uudet maankäyttövaraukset että täydennys- ja lisärakentaminen on ohjattu erityisesti raideliikenteen asemansueille, nykyisten ja tulevien raideliikenneyhteyksien solmukohtiin sekä merkittävien pysäkkien ympäristöihin.

Yleiskaavan asuntorakentamisen kokonaistavoitteesta kolmasosa on olemassa olevien kaupunkialueiden täydennysrakentamista. Kallvikintien täydennysrakentaminen on osana tätä kehitystä. Täydennysrakentaminen ei kuitenkaan tapahdu yhdellä kertaa, vaan kehitys tapahtuu pienempien kokonaisuuksien ja hankkeiden myötä seuraavien vuosikymmenten aikana.

Ennen Villenkallion kaavamuutoksen käynnistystä on laadittu Kallvikintien suunnitteluperiaatteet, joiden tavoitteena on koota yhteen ne periaatteet, joilla yleiskaavan vuoteen 2050 saakka jatkuva visio voidaan sovittaa nykyiseen kaupunkirakenteeseen, niin että alueesta tulee yhä elinvoimaisempi ja eheämpi.

Koko kaupungin kehityksen mittakaavassa Kallvikintie on osana suurempaa kokonaisuutta samaan tapaan kuin myös Östersundomin tai vaikka jonkun toisen olevan kaupunginosan täydentäminen. Yksittäiset

palaset eivät kuitenkaan korvaa toisiaan kokonaisuudessa, vaan niiden yhteisvaikutuksena kehitystä voidaan suunnata kohti yleiskaavan vuoden 2050 visiota ja vaikuttaa hallitusti kaupungin asukasmäärän kasvuun. Lisäksi Keski-Vuosaaren osalta Kallvikintiellä on monia muita alueita suurempi rooli, sillä koko kaupungin mittakaavassa sitä pitkin tulee kulkemaan tulevaisuudessa kaupungin poikittainen pikaraitiotie-linja Raide-Jokeri 2.

Vuosaaren on rakennettu Keski-Vuosaaren rakentamisen jälkeen uusia alueita 1990-luvulta saakka. Meri-Rastilan, Kallahden ja Aurinkolahden alueet ovat lisänneet alueen asukas pohjaa ja kysyntää paikallisille palveluille. Vanha Keski-Vuosaari ja Kallvikintien alue on kuitenkin jäänyt tästä kehityksestä jälkeen ja varsinkin Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus on vähällä käytöllä ja pitkälti tyhjillään. Myös korttelialueille 1960-luvulla suunnitellut pienemmät kaupalliset toiminnot on muutettu pääasiassa asumiseksi viimeisten vuosikymmenten aikana. Osasyllisenä on Kauppakeskus Columbuksen ja varsinkin Itäkeskuksen entistä kehittyneemmät palvelut, mutta myös alueen asukastiheyden luonnollinen lasku.

Täydennysrakentaminen lisää alueella olevien asuntojen määrää. Muutos tapahtuu kuitenkin vähitellen, joten asuntomäärän kasvu tasaa alueen asumisväljyyden lisääntymisestä johtuvaa asukasmäärän luonnollista laskua.

As Oy Säästörastin tontille esitetyn täydennysrakentamisen mittakaava, sijoittuminen ja ulkonäkö

Mielipiteissä esitetään, että As Oy Säästörastin tontille esitetty täydennysrakentaminen on mittakaavaltaan liian suurta, suorastaan kolossi-maista. Uusien asuinkerrostalojen määrää ja kerrosmääriä pidetään liian suurina ja korkeat rakennukset haittaavat tontin nykyisten asuntojen näkymien lisäksi myös viereisten pientalojen asukkaiden yksityisyyttä. Suunniteltujen asuinkerrostalojen sijoittumisesta todetaan, että Kallvikintien puolella rakennukset tulevat maiseman kannalta huonosti suoraan katualueeseen kiinni ja puiston puolella rakennukset uhkaavat viereisen puiston puustoa. Uusien asuinkerrostalojen ulkonäköä pidetään rumana ja valjuna sekä alueen kaupunkikuvaan sopimattomana.

Vastine

Kaavaratkaisun suunnittelun aikana korttelin 54012, eli As Oy Säästörastin korttelin täydennysrakennussuunnitelmia on kevennetty, jotta alueen maisemalliset arvot, nykyisten rakennusten kaupunkikuvallinen arvo ja nykyisten asuntojen näkymät voidaan huomioida paremmin. Nykyiset korttelin keskialueella olevat asuinkerrostalot ovat jatkossakin korttelin korkeimmat rakennukset ja alueen maisemalle olennaista mäntypuustoa säilyy piha-alueella.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on kuitenkin mahdollistaa paikallisesti selvästi nykyistä kaupunkimaisempi katutila, jossa on asumista ja kaupallisia lähipalveluja Kallvikintien hyvien liikenneyhteyksien varrella. Tästä syystä kaupunkirakenne on selkeästi nykyistä tiiviimpi.

Korttelin 54012 viitesuunnitelmissa on tutkittu, miten uudet kerrostalot näkyvät ympäröiville pientaloalueille. Korttelia ympäröivä puusto peittää suurimmaksi osaksi uudet kerrostalot. Viitesuunnitelmissa on myös tutkittu uudisrakennusten luoma varjostus korttelissa.

Kallvikintien puolella uudisrakennusten sijoittumista on tarkistettu, eivätkä ne enää ole suoraan kiinni katutilassa. Puiston eli kaavamuuoksessa lähivirkistysalueeksi muutettavan alueen puolella rakennukset voivat sijoittua kuitenkin kiinni tontinrajaan, jolloin lähipuustoa saattaa paikallisesti tuhoutua.

Korttelin 54012 uudisrakennusten julkisivuarkkitehtuuria on muutettu ja se on sovitettu paremmin alueen 60-lukulaiseen kaupunkikuvaan.

As Oy Säästörastin tontille täydennysrakentamisen vaikutus Kallvikintien itäpuoliseen taloyhtiöön

Mielipiteessä todetaan, että Kallvikintien itäpuolisen As Oy Säästökannaksen asuntojen asumisolot heikkenevät, jos As Oy Säästörastin tontille sijoitetaan täydennysrakentamista kiinni katutilaan, koska tällöin tulevaisuuden pikaraitiotieyhteys joudutaan sijoittamaan lähemmäs As Oy Säästökannaksen rakennuksia. Pienevät suojaviheralueet tulevat lisäämään melua ja pienhiukkassaastetta As Oy Säästökannaksen taloissa, heikentämään asumisviihtyisyyttä ja lisäämään elimistön kokemaa stressiä melusaasteen lisääntyessä.

Vastine

As Oy Säästörastin korttelin täydennysrakentaminen estää katualueen leventämisen tulevaisuudessa katualueen länsipuolelle. Tilanne ei kuitenkaan merkittävästi eroa siitä, mikä korttelissa on tällä hetkellä: As Oy Säästörastin autosuojat ovat muutaman metrin päässä katualueen reunasta, eikä katualuetta voida leventää niidenkään päälle. Nyt tehtävästä asemakaavan muutoksesta ei arvioida aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia meluun tai ilmanlaatuun kaava-alueen ulkopuolella.

As Oy Säästökannaksen edessä on katualueen ja korttelialueen välissä puistoalue, joka on kaupungin omistuksessa. As Oy Säästörastin hankkeesta huolimatta tullaan osa puistoalueesta muuttamaan katualueeksi, jos pikaraitiotieyhteyden toteuttaminen vaatii lisätilaa. Pikaraitiotien suunnittelun edetessä selvitetään tarvittavissa määrin raitiotien tilavaarausteita sekä toteutuksen arvioituja vaikutuksia sekä niiden mahdollisesti edellyttämiä suunnitteluratkaisuja. Kallvikintien varren kapealla viheralueella ei itsessään ole merkittävää vaikutusta meluun ja ilmanlaatuun kadun lähiympäristössä.

As Oy Säästörastin tontin pysäköinti- ja huoltojärjestelyt

Mielipiteissä esitetään, että As Oy Säästörastin tontin täydennysrakentaminen nykyisten tontilla olevien autosuojien paikalle aiheuttaa pysäköintiongelmia taloyhtiön nykyisille asukkaille. Todetaan, että autopaikkoja ei jää jäljelle riittävää määrää ja loput autot pysäköidään hankalasti Rastilantielle aiheuttaen hankaluuksia ja turvattomuutta pitkälle osalle Rastilantietä.

Vastine

As Oy Säästörastin pysäköinnin käyttöön jää nykyinen tontilla oleva kaksitasoinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen kapasiteetti riittää nykyisten asuinkerrostalojen laskennalliseen pysäköintitarpeeseen. Tämän autopaikkamäärän on todettu vastaavan myös taloyhtiön nykyistä autopaikkatarvetta, kun paikkamäärien käyttöastetta on taloyhtiössä seurattu. Täydennysrakennettaville asuinkerrostaloille toteutetaan erilliset kansipihan alaiset pysäköintilaitokset. Pysäköinnin mitoitus pitää sisällään myös vieraspaikat.

Täydennysrakentamisen vaikutus As Oy Säästörastin nykyisten kerrostalojen asunnoista avautuviin näkyisiin ja valaistusolosuhteisiin

Mielipiteissä todetaan, että As Oy Säästörastin tontille suunnitellut asuinkerrostalot pimentävät nykyisten asukkaiden asunnot ja pakottavat pitämään verhoja kiinni, jottei liian lähelle sijoitetusta asuinkerrostalosta voi katsoa sisään asuntoon. Ongelman esitetään olevan erityisen suuri nykyisten kerrostalojen alimpien asuinkerrosten kohdalla. Täydennysrakentamisen myötä nykyiset vehreän väljät ja valoisat näkymät vaihtuvat ahtaisiin ja pimeisiin näkyisiin. Mielipiteissä todetaan myös, että täydennysrakentamisen sijoittuminen asettaa asukkaat eriarvoiseen asemaan.

Vastine

Kaavaratkaisun mukainen täydennysrakentaminen muuttaa As Oy Säästörastin tontin rakennusten asuntojen näkymiä ja valaistusolosuhteita. Muutokset vaihtelevat tontin eri kohdissa ja muutokset kohdistuvat eri tavalla eri rakennuksissa oleviin asuntoihin. Haittaa nykyisille asunnoille on kuitenkin vähennetty uusien asuinkerrostalojen sijoittelulla ja kerrosmäärillä.

Uudet asuinkerrostalot sijoittuvat alemmas suhteessa nykyisten kerrostalojen asuinkerrokseen. Esimerkiksi Kallvikintien puolella uusien asuinkerrostalojen maantasokerros on arviolta korossa +17.10, kun nykyisten kerrostalojen alimman asuinkerroksen lattiakorko on esimerkiksi B-rakennuksessa +24.00, joka vastaa uudisrakennuksen kolmatta kerrosta.

Uudet asuinkerrostalot on sijoitettu niin, että rakennusten väliin jää pitkiä näkymälinjoja nykyisten kerrostalojen päätyparvekkeiden näkymiä ja luonnonvaloa varten. Toisaalta korttelin eteläreuna on jätetty kokonaan täydennysrakentamatta, jolloin pitkät näkymät etelään jäävät entiselleen ja korttelipiha on jatkossakin valoisa.

Uudet asuinkerrostalot sijoittuvat Kallvikintien suuntaisesti, kun taas nykyisten kerrostalot ovat kulmittain suhteessa katutilaan. Tästä erosta johtuen uusien asuinkerrostalojen asunnot eivät avaudu kohtisuoraan kohti nykyisten kerrostalojen asuntoja. Tämä pienentää suoraa katselu- linjoja asunnoista toiseen.

Melu ja ilmanlaatu

Mielipiteissä todetaan, että tehokas täydennysrakentaminen lisää alueen ajoneuvoliikennettä, joka lisää melua ja heikentää ilmanlaatua. Ajoneuvomäärät Kallvikintiellä tulisi mitata ja rakentaminen sijoittaa riittävän kauas katualueesta.

Vastine

Kaavamuutoksesta ei aiheudu sellaista kasvua ajoneuvoliikenteeseen, jolla olisi merkittävää vaikutusta alueen melu- tai ilmanlaatutilanteeseen.

Airoparintien tonttien purkava täydennysrakentaminen

Mielipiteissä vaaditaan, ettei korttelin 54013 II-kerroksisia asuinkerrostaloja purettaisi, koska niitä pidetään pientaloalueen läheisyyteen sopivina, sympaattisina ja maisemaan sopivina. Mielipiteissä kerrotaan, että nykyisissä asuinkerrostaloissa asuu paljon lapsiperheitä ja rakennusten purkaminen rikkoo alueen sosiaalisen verkoston. Kunnossa olevien rakennusten purkamista pidetään kestävän kehityksen vastaisena ja resursseja tuhlaavana toimintana. Purkava täydennysrakentaminen tuhoaa myös kauniita piha-alueita sekä alueen vanhaa mäntypuustoa.

Vastine

Kts. vastine Kaupunginmuseon kannanottoon Airoparintien tonttien purkavaa täydennysrakentamista koskien.

Korttelin 54013 nykyisten rakennusten purkaminen ei ole ajankohtaista vielä moniin vuosiin. Kaavaratkaisu on valmisteltu yhteistyössä Helsingin kaupungin asuntojen ja Helsingin asuntotuotantotoimiston kanssa. Jos asunnot kuitenkin päätetään purkaa täydennysrakentamisen tieltä, tarjoaa Heka väliaikaisen asunnon rakentamisen ajaksi sekä mahdollisuuden muuttaa takaisin korttelin uusiin asuntoihin. Uusia asuntoja ja erityyppisiä nykyaikaisia ja esteettömiä asuntotyyppisiä tulee selkeästi nykyistä enemmän. Heka myös tiedottaa tulevista muutoksista asukkaita hyvissä ajoin.

Kaavaratkaisun mukainen täydennysrakentaminen muuttaa alueen kaupunkirakennetta kaupunkimaisempaan suuntaan. Uudet IV-VIII-kerroksiset rakennukset ovat nykyisiä II-kerroksisia asuinkerrostaloja korkeampia ja suurempia. Uudisrakennusten kerrosmäärien porrastuksella ja rakennusten sijoittelulla ja on kuitenkin varmistettu riittävä etäisyys korttelin etelä- ja länsipuolisiin pientaloihin. Säilytettävän ja istutettavan puuston avulla pientaloasukkaiden yksityisyys voidaan ottaa huomioon.

Korttelin täydennysrakentaminen tuhoaa todennäköisesti osan piha-alueen puustosta. Uusien asuinrakennusten, pysäköintitoimintojen ja kulkuyhteyksien sijoittelulla on kuitenkin varmistettu, että osa puustosta säilyy. Lisäksi uuden puuston istuttamiseen veloitetaan kaavamääräyksillä. Piha-alueet istutetaan uudestaan alueen maisemalliset arvot huomioiden.

Purkavan täydennysrakentamisen mahdollistamisen vaikutus Airoparintien nykyisten rakennusten elinkaareen

Mielipiteissä esitetään, että kaavamuutos mahdollistaa nykyisten 1990-luvun alkupuolelta olevien asuinrakennusten purkamisen liian aikaisin suhteessa rakennusten kuntoon tai jäljellä olevaan laskennalliseen käyttöikänsä. Kaavamuutoksen esitetään johtavan siihen, ettei nykyisiä rakennuksia enää huolleta, vaan rakennukset ajetaan huonoon kuntoon ennenaikaisesti elinkaareen nähden.

Vastine

Korttelin 54013 asuinrakennusten purkaminen ei ole ajankohtaista vielä useisiin vuosiin. Nykyisiä asuinrakennuksia hallinnoiva Helsingin kaupungin asunnot Oy ei suunnittele rakennusten purkamista huomioiden kiinteistön nykyinen elinkaari ja kunto. Kaavaratkaisu mahdollistaa varautumisen yleiskaava 2016 mukaiseen asukasmäärän kasvuun vuoteen 2050 saakka.

Airoparintien purkavan täydennysrakentamisen hiilipäästöt ja purkamisen suhde Helsingin kestävän kehityksen tavoitteisiin

Mielipiteissä esitetään, ettei nykyisten II-kerroksisten asuinrakennusten purkaminen ole kestävän kehityksen mukaista. Purkava täydennysrakentamista pidetään Helsingin hiilineutraalisuustavoitteiden vastaisina ja yleisestikin tuhlaavana toimintana, jossa hyvät asunnot tuhoetaan turhaan.

Vastine

Kts. vastine Kaupunginmuseon kannanottoon Airoparintien tonttien purkavaa täydennysrakentamista koskien.

Kivijalkojen liiketilat ja niiden käytännön edellytykset Kallvikintien katutilan yhteydessä

Mielipiteissä todetaan, että liiketiloja varten tulisi olla pysäköintimahdollisuus asiakkaille. Toisaalta liiketiloja ei haluta asuntojen lähelle, koska ne jäävät tyhjilleen tai muuttuvat vain baareiksi ja pitserioiksi.

Vastine

Kaavaratkaisun mukaisia liiketiloja varten toteutetaan uusille tonteille pysäköintipaikkoja kaupungin yleisten pysäköintiohjeiden mukaisesti. Nämä paikat ovat kuitenkin etupäässä liiketilojen henkilökunnan käyttöön. Kadunvarsipysäköintiä ei lähtökohtaisesti toteuteta Kallvikintien kaltaiselle vilkasliikenteiselle alueelliselle kokoojakadulle, jolla on lisäksi bussiliikennettä. Asiointipaikkoja löytyy viereisiltä tonttikaduilta.

Liiketilat ovat tärkeä osa Kallvikintien laajempaa kehitystä, koska ne tuovat alueelle paikallisia kaupallisia palveluja ja työpaikkoja. Velvoite liiketilojen mahdollistamiseen alueelle tulee suoraan yleiskaavan 2016 määräyksistä.

Airoparintien tonttien purkavan täydennysrakentamisen vaikutus ympäröivien pientalojen arvoon, ympäristön maisemaan ja asukkaiden elämänlaatuun

Mielipiteissä esitetään, että kortteliin 54013 suunnitellut asuinkerrostalot laskevat toteutuessaan ympäröivien pientalojen arvoa. Viitesuunnitelmissa esitettyjä kerrostaloja pidetään liian korkeina ja kohtuuttoman suurina pientaloalueen läheisyyteen. Korkeiden kerrostalojen myötä pientaloasukkaiden yksityisyys vaarantuu, koska kerrostaloasunnoista voi katsoa pientalotonttien pihaille. Kerrostalojen mahdolliseksi korkeudeksi esitetään maksimissaan kahta tai kolmea kerrosta, jottei pientaloasukkaille koituisi kohtuutonta haittaa. Kerrostalojen mahdolliseksi etäisyydeksi pientaloista ehdotetaan minimissään 50 metriä.

Vastine

Kaavaratkaisun mukainen täydennysrakentaminen muuttaa alueen kaupunkirakennetta kaupunkimaisempaan suuntaan. Uudet IV-VIII-kerroksiset rakennukset ovat nykyisiä II-kerroksisia asuinkerrostaloja korkeampia ja suurempia. Uudisrakennusten kerrosmäärien porrastuksella ja rakennusten sijoittelulla ja on kuitenkin varmistettu riittävä etäisyys korttelin etelä- ja länsipuolisiin pientaloihin. Länsipuolen pientaloihin etäisyys on yli 55 metriä ja eteläpuolelle etäisyyttä on noin 35 - 40 metriä hieman mittauskohdasta riippuen.

Säilytettävän ja istutettavan puuston avulla pientaloasukkaiden yksityisyys voidaan ottaa huomioon. Uudisrakennusten asunnot avautuvat pääosin itä-länsisuunnassa, joten kohti eteläpuolen pientaloja on vähemmän näkymälinjoja asunnoista. Eteläpuolen ja länsipuolen pientalot ovat pääosin tyypiltään I-kerroksisia atriumtaloja, joiden pihat avautuvat

poispäin korttelista 54013. Tästä syystä uudisrakennusten vaikutus myös pientalojen piha-alueisiin on vähäinen.

Korttelin 54013 uudet kerrostalot sijoittuvat pientalojen itä- ja pohjoispuolelle. Niillä ei ole merkittävää vaikutusta viereisten pientalotonttien valaistusolosuhteisiin.

Korttelin 54013 nykyisten rakennusten purkaminen ja korvaaminen nykyaikaisilla puurakenteisilla kerrostaloilla ja uusilla laadukkailla pihajärjestelyillä antaa alueen kaupunkikuvalle viimeistellyn vaikutelman. Ei ole todennäköistä, että uudisrakentaminen laskisi merkittävästi viereisten pientaloasuntojen hintaa.

Kaavaratkaisu on maankäyttö- ja rakennuslain pykälien 117, 53 ja 54 vastainen

Mielipiteissä esitetään, että kerrostalojen sijoittaminen pientaloalueelle rikkoo maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 117 pykälää, koska rakennusten tulee pykälän mukaisesti soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimukset. Mielipiteissä todetaan myös, että kaavaratkaisu on pykälien 53 ja 54 vastainen. Pykälästä 54 esitetään lainaus, jossa todetaan, ettei asemakaavalla saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadulle sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Vastine

Kaavaratkaisu ei ole esitettyjen maankäyttö- ja rakennuslain pykälien vastainen. MRL 117 § koskee ennen kaikkea tarkempaa rakennussuunnittelua, ja säännös otetaan huomioon rakennuslupaa haettaessa. Asemakaavoituksen lähtökohtana on luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavamuutosalue sijoittuu kerrostalo- ja pientaloalueen saumakohtaan. Kaavaratkaisun korttelitehokkuus pohjautuu yleiskaavan 2016 tehokkuusmääräyksiin. Rakennusten sijoittelulla ja kerrosmäärien porrastamisella on huomioitu ympäröivien matalampien kerrostalojen ja pientalojen mittakaava niissä kohdissa, missä alueen puusto ei suojaa suorilta näkymiltä kerrostaloista pientaloja kohti. Rakennusten ulkonäköä ohjataan kaavamääräyksellä, jonka mukaan julkisivut tulee sovittaa alueen vallitsevaan tyyliin. Korttelialueiden piha-alueiden puuston säilyttämistä ohjataan kaavamääräyksellä, jotta maisemallisesti arvokasta puustoa voidaan säätää.

Pientalojen ja uusien kerrostalojen väliin on jätetty riittävä etäisyys, jottei tehokkaampi rakentaminen tule liian lähelle pientaloja. Kaavaratkaisun vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa, eikä kaavaratkaisu aiheuta alueen elinympäristön laadulle merkityksellistä heikkenemistä. Asemakaavan tarkoituksena on tiivistää kaupunkirakennetta hyvän joukkoliikenneyhteyden ja kaupunginosan keskuksen läheisyydessä.

Kaavassa esitetty ratkaisu on asemakaavan tarkoitus huomioiden perusteltu.

Puistoalueita koskevat muutokset ja läpikulkuyhteyksien kehittäminen

Mielipiteissä toivotaan, ettei puistoalueita muutettaisi rakennetuiksi puistoiksi, eikä läpikulkuyhteyksiä toteutettaisi raskaasti ja luontoa tuhoavasti. Mielipiteissä korostetaan puistoalueen nykyisen luonnonmukaisen kasvillisuuden ja puuston arvoa alueen eläinten elinolojen ja asukkaiden - erityisesti lähialueen lapsien - virkistäytymisen kannalta.

Vastine

Kaavaratkaisussa puistoalueet säilyvät pääosin ennallaan, niitä ei olla muuttamassa rakennetuiksi puistoiksi. Puisto- ja suojaviheralueet muutetaan kaavaratkaisussa lähivirkistysalueiksi. Muutoksella on lähinnä hallinnollinen merkitys. Lisäksi uusista lähivirkistysalueista suuremmalle esitetään kulkuyhteys kävelylle pohjois-eteläsuunnassa Rastilantieltä Airoparintielle, johon puolivälissä liittyy itä-länsisuuntainen kulkuyhteys Kallvikintieltä. Kulkuyhteyksien tarkempaa sijaintia tai toteutustapaa ei määritellä asemakaavoituksen yhteydessä.

Kulkuyhteyksien toteutuksessa huomioidaan alueella oleva lahokaviosammaleen elinympäristö.

Airoparintien liikenneturvallisuus ja pysäköinti

Mielipiteissä todetaan, että korttelin 54013 purkava täydennysrakentaminen vaarantaa Airoparintien liikenneturvallisuuden ja lisää liikaa pysäköintitarvetta kadunvarressa. Mielipiteiden mukaan viitesuunnitelmassa ei ole esitetty riittävästi pysäköintipaikkoja tontille, joka johtaa siihen, että autoja pysäköidään enemmän kadunvarteen. Airoparintietä pidetään nykyiselläänkin kapeana, mitoitukseltaan riittämättömänä ja turvattomana. Esimerkiksi jalankulkuväylä on vain ajoradan pohjoispuolella, jolle päästäkseen eteläpuolen asukkaat joutuvat ylittämään ajoväylän. Kadun parannusehdotuksena esitetään katualueen leventäminen pohjoispuolelle korttelin 54013 alueelle.

Vastine

Kaavaratkaisussa esitetään Helsingin kaupungin pysäköintiohjeen mukainen pysäköintipaikkamäärä korttelin 54013 täydennysrakennettaville tonteille. Asukkaiden ja vieraiden autopaikat tulevat tontille.

Airoparintien nykyinen liikennemäärä on noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavan mukainen rakentaminen lisää liikennemäärää noin 200 ajon/vrk. 600 ajon/vrk liikennemäärä ei ruuhkauta Airoparintietä. Lisäksi liikenne painottuu Airoparintien alkuun, sillä tontin liikenne suuntautuu Kallvikintielle.

Airoparintie on pitkä suorakatu, jonka takia ajonopeudet saattavat nousta. Nyt pysäköinti kadun toisessa laidassa kaventaa ajorataa ja hilitsee ajonopeuksia. Autojen kohtaamistilat muodostuvat risteysten ja tonttiliittymien kohdille. Nykyisin Airoparintie 1 - 3 tontille on kolme ajo-liittymää. Kaavamuutoksen myötä liittymien määrää on tarkoitus vähentää kahteen mikä selkeyttää ajojärjestelyitä.

Puistoalueen nimeäminen Villenkallioksi

Mielipiteissä viitataan osittain puistoalueelle, osittain As Oy Säästörastin piha-alueelle sijoittuvaan kallioon nimellä Pirunkallio ja ihmetellään kaavamuutoksessa kalliolle esitettyä Villenkallio-nimeä.

Vastine

Kaavaratkaisussa alueen nimeksi annettava Villenkallio on päätetty Helsingin kaupungin nimistötoimikunnan kokouksessa 10.4.2019. Nimi pohjautuu jo vuonna 2006 käytyihin keskusteluihin Vuosaari.fi -sivustolla. Nimeä on myös yleisesti käytetty alueesta ainakin 1960-luvulta lähtien.

Asukasdemokratia ei toimi

Mielipiteessä todetaan, että kaavamuutoksen valmistelussa ei ole ymmärretty alueen väljää luonnetta, vaan asukkaiden kriittisistä mielipiteistä ja kaupunginmuseon (mielipiteessä viitataan Museovirastoon, mutta kannanoton on antanut kaupunginmuseo) kriittisestä kannanotosta huolimatta asian valmistelua on jatkettu. Asukkaita ei ole kuunneltu, ja asian valmistelu on ollut epäselvää ja harhaanjohtavaa.

Vastine

Kaavamuutos on käynnistetty kesäkuussa 2019 laittamalla hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus Vuosaaren lukiossa 4.6.2019. Suunnittelua jatkettiin palautteen pohjalta kevääseen 2021 saakka. Koska suunnitelmamuutoksia oli tehty merkittävä määrä, hankkeen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma laitettiin nähtäville 15.3.2021.

Laaditussa kaavaratkaisussa on huomioitu vastaanotettu palaute mahdollisuuksien mukaan. Rakennusten kokoa ja sijoittumista on muutettu, jotta esimerkiksi alueen maisemallisesti tärkeää mäntypuustoa voidaan säästää tai istuttaa enemmän. Rakennusoikeuden määrää on As Oy Säästörastin tontilla vähennetty, jotta nykyisten ja viereisten rakennusten asuntojen olosuhteita on parannettu.

Korttelin 54013 uusia kerrostaloja on siirretty kauemmas viereisistä pientaloista ja kerrosalaa on painotettu korttelin koilliskulmaan etäälle pientalotonteista.

Täydennysrakentamisen suhde vuoden 2010 Keski-Vuosaaren Korjaustapaohjeisiin ja Yleiskaava 2002:en

Mielipiteissä kysytään, miksi vuonna 2010 laaditun Keski-Vuosaaren Korjaustapaohjeen mainitsemat arvot koskien alueen väljää ja mäntymetsäistä luonnetta vaikuttavat olevan täysin unohdetut vajaassa kymmenessä vuodessa. Korjaustapaohjeista esitetään lainaus, jossa viitataan yleiskaava 2002:den aluetta koskevaan merkintään kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävänä alueena.

Vastine

Keski-Vuosaaren Korjaustapaohjeet ovat olleet yhtenä lähtötietona Kallvikintien suunnitteluperiaatteille, jotka ohjaavat alueen kaavoitusta. Aluetta koskevat yleiskaavan 2002 merkinnät ovat olleet hanketta laadittaessa tiedossa.

Kaavaratkaisua ja Kallvikintien suunnitteluperiaatteita ohjaava tärkein yksittäinen asiakirja on kuitenkin Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Se kehystää alueen lähivuosikymmenten aikana tapahtuvat kehittämisen päälinjat. Verrattuna yleiskaavaan 2002, yleiskaava 2016 esittää selkeästi kaupunkirakenteen tiivistymistä Kallvikintien katutilan ympäristöön, koska Kallvikintielle on esitetty pikaraitiotieyhteys Jokeri 2. Näin alueen uudet asunnot saadaan lähelle hyviä joukkoliikenneyhteyksiä.

Yleiskaava 2016 on kuitenkin esitystarkkuudeltaan - koko kaupunkia koskevana asiakirjana - laajuudeltaan niin suurpiirteinen, että alueen kaavoituksen tueksi on päätetty laatia Kallvikintien suunnitteluperiaatteet. Näiden periaatteiden avulla yleiskaava 2016 esittämä täydennysrakennusvisio sovitetaan yhteen alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen kanssa.

Suunnitteluperiaatteiden yhteydessä on selvitetty maisemallisesti arvokkaimmat kohdat ja toisaalta myös kohdat, jotka parhaiten soveltuvat rakentamiselle. Lisäksi periaatteet ohjaavat alueella mahdollisesti käynnistyviä kaavamuutoshankkeita, jotta alueen ominaispiirteet huomioidaan yksittäisissä hankkeissa. Keski-Vuosaaren Korjaustapaohjeet ovat jatkossakin käytössä alueen kehittämistä ja rakennuskantaa korjattaessa suunniteltaessa. Niitä sovelletaan osana muita ohjeita ja periaatteita.

Kaavamuutosten valmistelu liian pieninä alueina

Mielipiteessä todetaan, että Kallvikintien puistomaista katua tuhotaan pieninä kaavamuutoksina pala kerrallaan, ilman että asia esitetään selkeänä kokonaisuutena asukkaille, kaupunginhallitukselle tai kaupunginvaltuustolle.

Vastine

Ennen Villenkallion kaavamuutoksen suunnittelun alkua on laadittu Kallvikintien suunnitteluperiaatteet, joihin alueen kaavoitus perustuu. 16.4.2019 päivätyt Kallvikintien suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 21.5.2019. Suunnitteluperiaatteissa on esitetty tutkittavat täydennysrakennusalueet.

Kaavamuutoksen vuorovaikutus korona-aikana

Mielipiteessä esitetään, että asemakaavanmuutosten edistäminen maailmanlaajuisen pandemian aikana on erityisen kyseenalaista toimintaa, kun alueen asukkaiden voimavarat ovat tavallista vähäisemmät ja yhteydenpitomahdollisuudet asukkaiden kesken rajoitetut.

Vastine

Asemakaavan muutosten valmistelutyö kestää tavallisesti useita vuosia. Koronatilanne ei ole aiheuttanut syytä pysäyttää valmistelutoimintaa, vaikka hankkeita koskevaa viestintää ja vuorovaikutusta on jouduttu muuttamaan ja kehittämään.

Villenkallion kaavamuutos käynnistettiin ennen koronapandemian alkua vuoden 2019 kesällä, jolloin pidettiin myös asukastilaisuus Vuosaaren lukiossa. Kaavamuutoksen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu nähtäville pandemian aikana maaliskuussa 2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys ja nähtäville laitto on tehty ylimääräisenä vuorovaikutustilanteena, koska suunnitelmia on muutettu osittain merkittävästi alkuperäisistä luonnoksista.

Kaavaehdotus laitetaan nähtäville syksyllä 2021, jolloin koronapandemia on arvioiden mukaan jo helpottunut. Hankkeen vuorovaikutuksen määrä ei ole koronapandemiasta huolimatta vähentynyt.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 4.6.2019

Asukastilaisuus pidettiin Vuosaaren lukiossa. Osallistujia oli noin 50 asukasta. Tilaisuus jakaantui kahteen osaan: klo 17 - 18 oli mahdollisuus keskustella suunnitelmien ääressä valmistelijan kanssa, ja klo 18 - 19 pidettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely sekä keskustelutilaisuus auditoriossa.

Kaavamuutos herätti runsaasti keskustelua, ja asukkaat kommentoivat mm. täydennysrakentamisen laajuutta, sijoittumista ja korkeutta, pihasuunnittelua, puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä, liikenneturvallisuutta, Airoparintien rakennusten purkamista, vaikutuksia suunnittelualueen viereisiin pientaloihin sekä tulevaa pikaraitiotieyhteyttä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.11.– 13.12.2021

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Oy Säästörastin tontille esitetyn täydennysrakentamisen mittakaavaan, sijoittumiseen ja ulkonäköön, liikenteen ja huollon toimivuuteen, pelastamisen järjestelyihin, pysäköintipaikkojen määrään, nykyisten autosuojien purkamiseen, Keski-Vuosaaren ja Säästörastin tontin kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseen, kaupunginmuseon kannanoton ja paikallisseurojen sekä asukkaiden mielipiteiden huomioimiseen, Airoparintien purkavaan täydennysrakentamiseen, kaavamutoksen Villenkallio-nimeen, kaavaehdotuksesta tehtyihin lausuntopyyntöihin, Vuosaaren terveydenhuollon riittämättömyyteen asukasmäärän kasvaessa, kaavaehdotuksen MRL:n mukaisuuteen ja lintujen turvallisuuteen.

Vastineet aihepiireittäin

Korttelin 54012 sisäisen liikenteen, pelastamisen, esteettömän kulun, huollon ja pysäköinnin järjestelyt sekä hulevesien ja lumien sulamisvesien hallinta

Kaavaratkaisua varten Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy:n ja Aino Landscaping Oy:n laatimassa viitesuunnitelmassa on esitetty korttelin 54012 sisäisen liikenteen, pelastamisen, esteettömän kulun, huollon ja pysäköinnin järjestelyt. Myös hulevesien hallinta on huomioitu suunnitelmissa ja korttelin piha-alueille jää riittävä tila lumen sulamisvesien käsittelyä varten.

Rastilantieltä on jatkossakin kaksi ajoyhteyttä As Oy Säästörastin asuinkerrostaloille huoltoa ja pelastustoimintaa varten. Pelastamisen edellytykset paranevat kaavaratkaisun myötä, koska korttelialueelle suunnitellaan ja toteutetaan nykymääräykset täyttävä pelastustie sekä nostopaikat nostokoriaautoille. Nostopaikoilta voi pelastaa myös osasta As Oy Säästörastin rakennusten asunnoista.

Kaavaratkaisussa esitetyt pysäköintijärjestelyt ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 päättämän laskentaohjeen mukaiset. Asemakaavassa vaaditaan voimassa olevan ohjeistuksen laskennallinen määrä autopaikkoja ja kaavaratkaisua varten laaditussa viitesuunnitelmassa on esitetty autopaikkojen sijoittuminen korttelialueelle. Viitesuunnitelman pohjalta kaavakartalle on merkitty riittävän suuret alueet, joille pysäköintipaikkoja voi sijoittaa.

Laskennallisten pysäköintinormien lisäksi kaavaratkaisun autopaikkamääriä on arvioitu myös suhteessa As Oy Säästörastin taloyhtiöltä saatuihin nykyisten autopaikkojen käyttömääriin. Tietoja pysäköintipaikkamäärien tarpeesta on saatu taloyhtiöltä koko hankkeen suunnittelun

ajan. Ensimmäisen kerran asiaa arvioitiin hankkeen käynnistysvaiheessa ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista. Viimeisimmät tiedot asiaa koskien on päivätty 10.2.2022.

Viimeisimpien tietojen mukaan autopaikkavarauksia on ollut yhteensä 163 kpl ja huoneistoja, jotka ovat autopaikkoja varanneet on ollut 115 kpl. Useilla huoneistoilla on ollut useampi kuin yksi autopaikka varattuna käyttöönsä. Jatkossa As Oy Säästörastin käytössä on 150 autopaikkaa, joten autopaikkoja on ainakin yksi jokaista nyt autopaikkaa tarvitsevaa huoneistoa varten. Kokonaisuudessaan huoneistoja As Oy Säästörastissa on 232 kpl. Taloyhtiö tulee määrittelemään uudet säännöt, miten autopaikkoja voi jatkossa varata. Kaavaratkaisu mahdollistaa riittävän autopaikkamäärän korttelin nykyiseen ja suunniteltuun asuntomäärään nähden.

As Oy Säästörastin nykyiset kulkuyhteydet eivät ole esteettömät. Kaavaratkaisu ei velvoita esteettömien kulkuyhteyksien tekemiseen nykyisiä rakennuksia varten, koska nykyiset rakennukset sijoittuvat merkittävästi ympäröivää katutasoa ylemmäs kallioiselle tontille. Kulkuyhteydet kuitenkin rakennetaan kokonaan uudestaan täydennysrakennushankkeiden toteutuksen yhteydessä nykymääräykset täyttävästi, joten esteettömyyden vaatimuksia arvioidaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Väljän ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön huomioiminen korttelin 54012 täydennysrakentamisessa

Kts. alla vastine kaupunginmuseon lausuntoon samaan aiheeseen liittyen.

Ympäristöllisen ja kulttuurisen kestävän kehityksen periaatteiden huomioiminen korttelin 54013 purkavassa täydennysrakentamisessa

Kts. alla vastine kaupunginmuseon lausuntoon samaan aiheeseen liittyen.

Puistoalueen nimeäminen Villenkallioksi

Kts. vastine samalla otsikolla kohdassa *Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 15.3.–9.4.2021*.

Täydennysrakentamisen sijoittaminen kaava-alueen sijaan vaihtoehtoisesti muualle Helsinkiin

Kts. vastine samalla otsikolla kohdassa *Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 15.3.–9.4.2021*.

Rastilantien liikenneturvallisuus ja pysäköinti

Kts. vastine samalla otsikolla kohdassa *Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 15.3.– 9.4.2021.*

Kaavarajauksen mukaisen alueen suunnittelu yhtenä kokonaisuutena, vaikkei korttelin 54013 toteutus alkaisikaan välittömästi kaavan tultua voimaan

Kaavamuutoksen laadinta ei edellytä muutoksessa esitettyjen asioiden välitöntä toteutusta. Asemakaavan muutoksilla mahdollistetaan kaupunkirakenteen kehitys lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Airoparintien varressa olevat korttelin 54013 II-kerroksiset asuinkerrostalot on otettu mukaan kaavamuutoksen aluerajaukseen, jotta kaavamuutoksessa on voitu suunnitella laajempaa kokonaisuutta kerralla.

Suuremman kokonaisuuden suunnittelu mahdollistaa korttelialueiden ja yleisten alueiden toimintojen yhteensovittamisen toisiinsa. Kaavaratkaisussa tämä on tarkoittanut mm. lähivirkistysalueelle toteuttavien kulku-yhteyksien suunnittelua ja Kallvikintien kehityksen ennakoimista.

Myös rakentamisen määrää korttelialueilla on voitu suunnitella paremmin osana laajempaa kokonaisuutta ja Kallvikintien katutilan jäsentäminen suurempana kokonaisuutena on mahdollistanut monipuolisemmin alueen maiseman ja kulttuuriympäristön huomioivan ratkaisun.

MRL:n vaatimukset liittyen rakennusten sopusuhtaisuuteen, rakennettuun maisemaan soveltuvuuteen ja kauneuteen.

Kaavaratkaisussa määrätään mm. rakennusten koosta, sijoittumisesta ja julkisivuarkkitehtuurista sekä piha-alueiden järjestelyistä. Kaavaratkaisua varten on laadittu yksityiskohtaiset viitesuunnitelmat, joiden pohjalta kaavamuutoksen vaikutukset mm. ympäröivään kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön on arvioitu ja kirjattu selostukseen. Kaavaratkaisu täyttää MRL:n vaatimukset.

Kulttuuriympäristöarvoista vastaavien viranomaisten kuuleminen osana kaavaratkaisun valmistelua

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunto kaupunginmuseolta, joka on Helsingin alueella vastuumuseona kulttuuriympäristöasioissa. Kaupunginmuseo toimii alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana esimerkiksi Museoviraston sijaan.

Paikallisyhteisöt, kuten Vuosaari-seura tai Vuosaari-toimikunta eivät ole viranomaistahoja, joten niille ei lähetetä lausuntopyyntöjä. Sen sijaan Vuosaaren yhteisöiltä on saatu muistutus kaavaehdotusta koskien.

Kaavaehdotuksesta saadun kulttuuriympäristöaihetta koskevan palautteen vuoksi järjestettiin yhteistyökokous Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunginmuseon sekä asemakaavoituksen kesken. Kokouksessa todettiin, ettei ELY:n mukaan kaavaehdotuksesta olisi ollut tarvetta pyytää lausuntoa ELY-keskukselta, koska kaupunginmuseo on alueen vastuumuseo rakennetun kulttuuriympäristön asioissa. Kokouksen muistio on selostuksen liitteenä, ja se on osana kaavaratkaisun aineistoa.

Kaavaratkaisun vaikutus Keski-Vuosaaren ja Vuosaaren lähivirkistysalueisiin

Kaavaratkaisun aiheuttamat muutokset rajautuvat varsin pienelle alueelle Keski-Vuosaarta ja varsinkin koko Vuosaaren aluetta. Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevia kortteleita 54012 ja 54013, mutta samalla kaava-alueella olevan lähivirkistysalueen pinta-ala hieman kasvaa, kun korttelin 54013 rajausta muutetaan ja pienennetään.

Kaavaratkaisun mukaisen täydennysrakentamisen vaikutukset Vuosaaren palvelurakenteeseen

Kaavaratkaisun mukaisen täydennysrakentamisen mahdollistama asukasmäärän lisäys on otettu huomioon Vuosaaren väestöennusteessa. Eri täydennysrakennushankkeiden vaikutusta väestöennusteeseen seurataan jatkuvasti. Kaupungin sote-palvelujen riittävyys, kehittäminen ja suunnittelu pohjautuu väestöennusteeseen.

Vaikka koko Vuosaaren kaupunginosan väestömäärä on viime vuosina kasvanut, on Keski-Vuosaaren 60-luvun lähiöalueen väestötiheys väljentynyt viimeisten vuosien aikana, kun väestö on ikääntynyt. Yksittäiset täydennysrakentamisen mahdollistavat kaavamuutokset alueella tasapainottavat tilannetta. Nämä muutokset ovat selkeimmin havaittavissa juuri väestöennusteesta, joten se on toimivin työkalu julkisen palvelutarpeen arviointiin.

Lintujen turvallisuus täydennysrakennettavien kerrostalojen lasirakenteisiin liittyen

Kaavaratkaisu mahdollistaa tavanomaisten asuinkerrostalojen täydennysrakentamisen, joissa ei ole poikkeuksellisen suuria lasipintoja. Julkisivujen lasirakenteiden yksityiskohtaista teknistä toteutusta ei määritellä kaavaratkaisussa miltään osin, ei myöskään lintujen turvallisuuden liittyen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat korttelin 54012 täydennysrakentamisen tehokkuuteen suhteessa alueen väljään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, korttelin 54013 purkavan täydennysrakentamisen ympäristölliseen ja kulttuuriin kestäväyteen, korttelissa 54012 sijaitsevaan muuntamotilaan ja

siihen liittyviin kaapelireitteihin sekä korttelialueilla sijaitseviin vesi- ja viemäriverkoston rakenteisiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo

Lisäksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

Vastineet lausuntoihin

Korttelin 54012 täydennysrakentaminen huomioi alueen väljän kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön

Kaavaratkaisu ja korttelin 54012 täydennysrakentaminen perustuvat aluetta koskeviin Kallvikintien suunnitteluperiaatteisiin, jotka yhteensovittavat yleiskaavan 2016 täydennysrakennustavoitteet ja alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön.

Kallvikintien suunnitteluperiaatteisiin on tiivistetty ne periaatteet, joiden mukaan Kallvikintien ympäristön täydennysrakentamista ohjataan yksittäisissä kaavahankkeissa. Kallvikintien suunnitteluperiaatteiden lähtöaineistona on ollut seuraavat Keski-Vuosaarta koskevat aiemmat selvitykset ja suunnitelmat:

- Maisemaselvitys ja viitesuunnitelma, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 2018
- Vuosaaren maankäytön kehittämisperiaatteet, KSV, yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:14
- Keski-Vuosaaren renessanssi, Lähtötiedot ja kehittämistavoitteet KSV, 2012
- Keski-Vuosaari korjaustapaohjeet, KSV 2010:3
- Keski-Vuosaaren maisema- ja kaupunkikuvallinen selvitys, KSV 2006:4
- Keski-Vuosaari rakennusinventointi 1999, KSV 1999:7

Kallvikintien suunnitteluperiaatteisiin tiivistettyjen yleisperiaatteiden lisäksi kaavaratkaisun täydennysrakentamisen suunnittelun lähtötietoina on käytetty edeltä mainittujen selvitysten korttelia 54012 koskevia kohdekohtaisia tietoja.

Keski-Vuosaaren rakennusinventoinnissa 1999 korttelin 54012 rakennuskokonaisuutta kuvataan maamerkiksi, jolla on tärkeää alueellista merkitystä. Keski-Vuosaaren korjaustapaohjeessa korttelin 54012 rakennuskokonaisuutta kuvataan maamerkiksi, joka nousee ympäröivien lamellimassojen yläpuolelle, mutta maisemaa kunnioittaen. Rakennuksia taas luonnehditaan Vuosaarelle tyypilliseksi asialliseksi ja konstailemattomaksi arjen rakentamiseksi. Korttelin piha-alueiden erityisarvoina pidetään keskeistä kalliopihaa ja sen mäntyvaltaista puustoa sekä tennis- ja pelikenttiä.

Kaavaratkaisussa tämä selvityksissä kuvattu luonne on otettu yhdeksi suunnittelun lähtökohdista ja sen rooli alueellisena maamerkinä säilyy, koska nykyiset kerrostalot säilytetään korttelin keskialueella ja uudet rakennukset jäävät selkeästi nykyisiä matalammiksi. Korttelin keskeinen väljä kalliopiha säilytetään kokonaan ja myös sen mäntyvaltainen puusto säilyy. Suunnittelun edetessä alueen väljää luonnetta on korostettu. Viitesuunnitelmien ensimmäisissä luonnoksissa ollut puoliksi umpinainen korttelirakenne on muutettu avoimemmaksi: Kaavaratkaisun mukainen korttelirakenne on pohjois-eteläsuunnassa täysin auki, jolloin nykyiset rakennukset ovat selkeästi näkyvissä ympäröiviltä alueilta. Nykyiset rakennukset näkyvät myös uusien kerrostalojen välistä ympäröiville alueille korttelin korkeimpina rakennuksina. Rakennusten väleissä on osittain mahdollista säästää mäntyjä ja kohdissa, joissa säästäminen ei onnistu voidaan uutta mäntypuustoa istuttaa.

Keski-Vuosaaren maisema- ja kaupunkikuvallisessa selvityksessä vuodelta 2006 on esitetty kaava-alueita koskevia suojelu- ja kehittämisperiaatteita ja toimenpidesuosituksia. Selvitys on laadittu niin, että alkuperäiset - katutilaa muodostamattomat - 1960-luvun metsälähiörakenteen mukaiset ratkaisut hahmotettaisiin ja säilytettäisiin. Kaava-alueita koskevien merkintöjen mukaan Kallvikintien katualueen tilarakenne säilytetään ja katualueen ominaiset ja alkuperäiset piirteet, yksityiskohdat, materiaalit ja suunnitteluperiaatteet säilytetään. Korttelin 54012 tilarakenne, rakennukset ja rakennelmat säilytetään. Korttelin katutilaa sivuava itäreuna on merkitty kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi reunavyöhykkeeksi. Katualuetta sivuavat reunametsät ja puistot on merkitty kaupunkikuvan ja -tilan kannalta tärkeiksi vihervyöhykkeiksi.

Yleiskaavassa 2016 Kallvikintien katutilaa koskien on asuntovaltainen alue A2 -merkintä. Merkintä ohjaa alueen kehittämiseen pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Yleiskaavan 2016 ja vuoden 2006 Keski-Vuosaaren maisema- ja kaupunkikuvallisen selvityksen merkinnät ovat lähtökohtaisesti ristiriidassa keskenään: yleiskaava ohjaa tehokasta aktiivista katutilaa muodosta-

vaa urbaania rakentamista alueelle, joka on kokonaisuudessaan esitetty selvityksen mukaan säilytettäväksi avoimeksi tai puistoiseksi alueeksi olemassa olevien 1960-luvun rakenteen pohjalta.

Yleiskaavan 2016 korttelitehokkuusmerkintöjä ja alueelta aiemmin laadittuja selvityksiä koskeva ristiriita johtuu osittain myös siitä, että selvitykset on laadittu yleiskaavojen 1992 ja 2002 voimassaoloaikoina, jolloin Kallvikintien ympäristön tehokas täydennysrakentaminen ei ole ollut strategisesti merkittävää. Selvitysten tavoitteena on pikemminkin ollut alueen nykyisten arvojen hahmottaminen, korostaminen ja vahvistaminen. Selvityksissä kuvatut periaatteet alueen pienimittakaavaisesta täydennysrakentamisesta ovat osittain vanhentuneet, koska ne kuvaavat tilannetta ennen yleiskaavan 2016 esittämiä tavoitteita.

Tästä syystä Kallvikintien suunnitteluperiaatteiden yhteydessä laadittiin vuonna 2018 Kallvikintietä koskeva maisemaselvitys ja viitesuunnitelma, jossa tutkittiin aiempaa konkreettisemmin, miten yleiskaavan 2016 osoittama täydennysrakentaminen voidaan yhteensovittaa korttelikohtaisesti alueen 1960-luvun metsälähiörakenteen maisemallisesti ja kulttuurisesti arvokkaan ympäristön kanssa.

Kallvikintien suunnitteluperiaatteiden maisemaa koskevat kohdat on muotoiltu Kallvikintien maisemaselvityksen ja viitesuunnitelman pohjalta. Lisäksi sekä suunnitteluperiaatteisiin, että kaavaratkaisuun on vaikuttanut alueella laaditut Neitsytsaarentie 2-8:n ja Merikorttikuja 6:n kaavamuutokset, joissa on esitetty tehokasta täydennysrakentamista Kallvikintien varteen huomioiden samalla alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Kallvikintien suunnitteluperiaatteiden ja aiemmin toteutettujen hankkeiden pohjalta on muodostettu selkeät kaavamääräykset, jotka määrittävät alueen maiseman ja kulttuuriympäristön huomioimiseen mm. piha-alueilla, rakennusten sijoittelussa ja julkisivuarkkitehtuurissa.

Kaavaratkaisun valmistelun lähtökohtana on ollut alueen aiempien selvitysten pohjalta laaditut Kallvikintien suunnitteluperiaatteet liitteineen sekä yleiskaavan 2016 merkinnät. Valmistelun ja suunnittelun aikana korttelin 54012 täydennysrakentamisen tehokkuutta, rakennusten sijoittelua ja kokoa on pienennetty sekä korttelirakennetta avattu vastaanotetun palautteen pohjalta, jotta kaavaratkaisu painottaisi enemmän alueen kulttuuriympäristön arvoja.

Kaavaratkaisun perustana olleet suunnitteluperiaatteet, liitteet ja viitesuunnitelmat tarjoavat riittävät selvitykset. Valmistelutyön aikana on hyödynnetty aiempia aluetta koskevia selvityksiä, ja ne ovat olleet suunnittelun taustatietona. Vastaanotetun palautteen pohjalta suunnitelmia on muutettu ja kulttuuriympäristön arvoja on painotettu suunnittelun edetessä. Kaavaratkaisu on linjassa alueella aiemmin laadittujen samankaltaisten Kallvikintien ympäristöä koskevien kaavamuutosten kanssa.

Kaavaehdotuksesta saadun kulttuuriympäristön huomioimista koskevan palautteen johdosta järjestettiin yhteistyökokous Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunginmuseon sekä asemakaavoituksen kesken. Kokouksessa esiteltiin kaavaratkaisun valmistelun lähtötiedot, suunnittelu- vaihteet- ja reagointi vastaanotettuun palautteeseen sekä kaavaehdotuksen lopullinen sisältö.

Kaupunginmuseo esitti näkökulmansa kaavaehdotuksesta sekä arvi- onsa sen osittaisesta ristiriidasta MRL:n kanssa koskien yleiskaavan 2016 korttelitehokkuuksia ja alueelta laadittuja selvityksiä. ELY-keskus antoi kommenttinsa asiaa koskien: esitetyn aineiston pohjalta vaikuttaa siltä, että kaavaehdotus täyttää MRL:n vaatimukset. Näiden vaiheiden jälkeen aiheesta keskusteltiin ja sovittiin tehtävistä jatkotoimenpiteistä. Kokouksesta laadittu muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä ja se on osana kaavaratkaisun aineistoa.

Korttelin 54013 purkava täydennysrakentaminen huomioi ympäris- töllisen ja kulttuurisen kestävän kehityksen periaatteet

Ympäristöministeriön mukaan ekologinen - eli ympäristöllinen -, talou- dellinen sekä sosiaalinen ja kulttuurinen kestävä kehitys ovat kestävän kehityksen kolme ulottuvuutta. Ekologisen kestävän kehityksen perus- ehtona on biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien toimivuuden säilyttäminen sekä ihmisen taloudellisen ja aineellisen toiminnan so- peuttaminen pitkällä aikavälillä luonnon kestävyys. Sosiaalisen ja kulttuurisen kestävän kehityksen keskeisenä kysymyksenä taas on taata hyvinvoinnin edellytysten siirtyminen sukupolvelta toiselle. Kult- tuurinen kestävyys tarkoittaa kulttuuriin liittyvien asioiden kuten kielten, perinteiden ja tapojen säilyttämistä.

Kaavaratkaisussa mahdollistetaan korttelin 54013 nykyisten 1990-lu- vun alkupuolella rakennettujen II-kerroksisten luhtikerrostalojen purka- minen ja korvaaminen tehokkaammilla puukerrostaloilla. Kaavaratkaisu tehostaa kaupunkirakennetta yleiskaava 2016:n mukaisesti Kallvikin- tien ympäristössä ja luo uutta kaupunkirakenteellista kerrostumaa Keski-Vuosaaren yhtenäisen 1960-luvun metsälähiön ja Rastilan ra- kennuskannaltaan vaihtelevamman pientaloalueen välille.

Kaavaratkaisu muuttaa alueen ympäristöllistä ja kulttuurista kokonai- suutta: 1990-luvun kaupunkirakenteellinen kerrostuma voidaan kaava- muutoksen myötä korvata tulevaisuudessa uudella kerrostumalla. 1990-luvun rakennusten tieltä on aikoinaan purettu 1940-luvulla raken- netut rakennukset, kun alueen kaupunkirakennetta on ollut tarvetta aiemmin tiivistää. Korttelin kehitys on siis osa Rastilan pientaloalueen laajempaa kehitystä, jossa alue on muuttunut tontti ja kortteli kerrallaan entistä tehokkaammaksi.

Korttelin 54013 kehitys ei ole tiedossa olevien selvitysten mukaan osa Keski-Vuosaaren 1960-luvun metsälähiökokonaisuutta, vaan pikem- minkin osa Rastilan pientaloalueen korttelirakenteen tehostusta. 1990-

luvun rakennukset pohjautuvat vuoden 1985 asemakaavan muutokseen, jossa korttelin tehostamista on helpotettu ja kaavamääräyksiä joustavoitettu.

Kaupunginmuseo on osallistumis- ja arviointivaiheen kannanotossaan luonnehtinut, että purettavaksi esitetty 1990-luvun vaihteessa valmistunut pienimittakaavainen ja tiivis taloryhmä toteuttaa aikakautensa keinoilla Keski-Vuosaaren suunnitteluperiaatteita. Rakennukset on huolellisesti sommiteltu olemassa olevaan maastoon ja rakennusten mitta-kaava sopeutuu hyvin Kallvikintien lounaispuolen pientalomiljööseen. Alue toimii nyky muodossaan välittävänä vyöhykkeenä Kallvikinkien varren kerrostaloalueiden ja Kallvikintien länsipuolen pientaloalueen välillä.

Vaikka kaupunginmuseo pitää nykyisiä rakennuksia onnistuneena aikakautensa esimerkkinä, on kaavaratkaisussa mahdollistettu rakennusten purkaminen. Valmistelun aikana käytössä olleiden Keski-Vuosaarta koskevien selvitysten tai vastaanotetun palautteen perusteella ei ole ilmennyt, että purettavaksi esitetyt rakennukset olisivat kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokkaita tai laatutasoltaan erityisen korkeatasoisia, eikä kaupunginmuseokaan ole niin todennut, jolloin niiden säilyttäminen pitkällä aikavälillä olisi välttämätöntä. Rakennusten purkamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kunnalliselle tai kansalliselle ekologiselle tai kulttuuriselle kestäväälle kehitykselle.

Rakennukset vastaavat tavanomaista 1990-luvun alkupuolen luhtikerrostalojen laatu- ja kuntotasa. Niissä on yksipuolinen asuntojakauma, joka koostuu kaksioista ja kolmioista. Kulku toisen kerroksen asuntoihin on ulkoporrasta pitkin, joten asunnot eivät ole esteettömiä. Korttelin tiivistäminen rakennusten korottamisella lisäkerroksilla ei ole rakenteellisesti järkevää, koska se johtaisi perustusten, sokkelielementtien ja rakennusten pitkän sivun puurakenteisten seinien vahvistamiseen. Kohteesta laaditun hiilipäästöjä koskevan elinkaarilaskelman mukaan nykyisten rakennusten laaja energiasaneeraus synnyttäisi laskennallisesti vähiten hiilipäästöjä, kun on verrattu nykyisten rakennusten päästöjä ja purkavan uudisrakentamisen vaihtoehtoa. Laaja energiasaneeraus on kuitenkin rakenteellisesti hyvin haastava sekä kallista toteuttaa: se edellyttäisi eristeiden, rakenteiden ja varusteiden parantamisen lisäksi ilmanvaihtojärjestelmän vaihtamista, lämmöntalteenottoa jätevesijärjestelmästä sekä mahdollisesti ilma-vesi-lämpöpumppujärjestelmää kaukolämmön lisäksi. Kun kyseessä on korjauskohde, uusien järjestelmien toimintakyky voi olla todellisuudessa laskennallista toimintakykyä heikompi.

Purkamiselle on maankäytöllisiä ja kaupunkirakenteellisia syitä: täydennysrakentaminen lisää merkittävästi asuntoja hyvien joukkoliikenteen kulkuyhteyksien varrella Kallvikintien kehittyvän katutilan sekä Vuosaaren keskustan läheisyydessä, korttelissa on hyvät perustamisolosuhteet, alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka, korttelialueella ei ole arvokkaita luontoarvoja, uudet asunnot ovat esteettömiä, uusia asuntotyyppisiä voi olla nykyistä monipuolisemmin, uusien asuntojen

hallintamuotojakauma voi olla nykyistä monipuolisempi, uusissa rakennuksissa on liiketilaa paikallisille yrityksille, uudet rakennukset ovat nykyisiä energiatehokkaampia, uusien puukerrostalojen hiilikädenjälki - eli positiivinen ilmastohyöty - on suuruudeltaan merkittävä ja varsinaisia hiilipäästöjä koskevien elinkaarilaskelmien mukaan asukaskohtaiset päästöt jäävät reilun 12 vuoden kuluttua rakentamisajankohdasta nykyisten rakennusten asukaskohtaisia elinkaarihiilipäästöjä pienemmiksi.

Ekologiseen kestävyysliittymään liittyen kaavaratkaisussa uusien rakennusten sijoittelulla mahdollistetaan nykyisten puustoisten piha-alueiden osittainen säilyttäminen. Kaavamääräyksillä ohjataan hulevesien viivytämiseen tonttialueella ja viherkertoimen avulla ohjataan ekologisesti monipuolisten piha-alueiden toteutukseen. Lisäksi on määrätty, että rakennusten purkamisen yhteydessä on laadittava selvitys purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Helen sähköverkko Oy

Kaavaselostusta on täsmennetty muuntamoon sekä johtoreitteihin liittyvien asioiden osalta. Kaavakartalle on lisätty lähivirkistysalueelle johtokuja.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Kaavaselostusta on täsmennetty lausunnossa esitettyjen asioiden osalta.

4.6.2019

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Itäinen alueyksikkö / Asemakaavoitus
Vuosaari–Vartiokylänlahti-tiimi

Hankenro 0592_16
HEL 2019-002374

Villenkallio, asemakaavan muutos

Aika	4.6.2019	klo 17.00 – 19.00
Paikka	Vuosaaren lukio, asukastilaisuus	
Läsnä	Jussi Ukkonen	arkkitehti, Asemakaavoitus
	Tuukka Linnas	Tiimipäällikkö, Asemakaavoitus

Osallistujat n. 50 asukasta

1 Tilaisuuden kulku

Tilaisuus jakaantui kahteen osaan: klo 17-18 oli mahdollisuus keskustella suunnitelmien ääressä valmistelijan kanssa, ja klo 18-19 pidettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely sekä keskustelutilaisuus auditoriossa. Keskustelun lomassa annettujen kommenttien lisäksi asukkaat saattoivat kirjoittaa mielipiteitään post-it-lapuille, jotka kiinnitettiin karttatulosteeseen.

Tilaisuudessa oli esillä hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 30.3.2019 ja 3.5.2019 päivätyt kaava-alueen asuinkortteleita koskevat viitesuunnitelmat.

2 Yhteenvedo tilaisuudessa esitetyistä kysymyksistä ja näkemyksistä:

- Tontti 54012/1:
 - o Täydennysrakennuskerrostalojen korkeat rakennukset väärissä paikoissa, mieluummin korkeat kohdat talojen väleihin ja matalat nykyisten kohdalle.
 - o Riittäisikö kuusi kerrosta?
 - o Lidlin puolen (tontin koilliskulman) kallion ja puuston säästäminen.
 - o Onko Lidl muuttamassa pois?
 - o Tontin urheilukentät joutavia.
 - o Julkisivut suunniteltava alueen hengen mukaisesti. Rakentamisen pitää olla kunnollista.
 - o Esitettyjen viitesuunnitelmien vaihtoehto C vaikuttaa parhaalta.
 - o Lidl:n kohdalla voisi olla rakennus, jossa maantasokerroksessa olisi Lidl ja päällä muuta.
 - o Liiketilaa ratikkapysäkin yhteyteen, asukasmäärä lisääntyy.
 - o Lidl:n takana olevien vuokratalojen julkisivuremontti on onnistunut.
 - o Uusissa kerrostaloissa pitää olla erottuva kivijalka ja liiketiloja, jotka tuovat mittakaavan tuntua alueelle.
 - o Viherkatot mataliin taloihin?
 - o Pihojen yhteiskäyttö huomioitava.
 - o Pihojen suunnitteluun kiinnitettävä huomiota ja varmistettava asukkaiden yksityisyys.
 - o Nykyisten kerrostalojen keskellä olevan piha-alueen esteettömyys.
 - o Viitesuunnitelmien rakennukset ovat aiemmin esitetyjä luonnoksia korkeammat ja ulottuvat laajemmalle alueelle.
 - o Puistoa vasten oleva rakentaminen tuhoaa puiston puustoa.

4.6.2019

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Itäinen alueyksikkö / Asemakaavoitus
Vuosaari–Vartiokylänlahti-tiimi

Hankenro 0592_16
HEL 2019-002374

- Tuleeko ympäristöstä betonihelvettä?
- Kallvikintien puoleiset uudet rakennukset eivät saa olla yli 3 kerroksisia.
- Puistoa vasten olevien rakennusten asukkaille omat piha-alueet, jotteivät he "omi puistoa".
- Uusien rakennusten pitää olla samanalaisia kuin entiset, vanhaan Vuosaareen kuuluvia.
- Ei korkeita taloja!
- Puistoalueet:
 - Hienoja puita ja aarniometsää, täytyy huomioida suunnittelussa.
 - Puistoalue säästettävä- vanhat puut!
 - Kevyen liikenteen yhteys puistoon on toteutettava.
 - Puistoreitit on tehtävä ensin kuntoon.
 - Aluetta on kutsuttu myös Pirunkallioksi.
- Liikenne:
 - Liikenneturvallisuus Airoparintiellä, kun asukasmäärän myötä liikenteen määrä lisääntyy.
 - Entiset lähiliikenteen bussilinjat tulisi palauttaa (esim. Bussi 90, joka on tärkeä etenkin autottomille).
 - Etäisyydet linjan 560 pysäkeille liian pitkät.
 - Airoparintiellä pidetään hylättyjä tai rikkinäisiä autoja, eikä tiellä mahdu kunnolla ohittamaan.
 - Airoparintiellä ei ole jalkakäytävää eteläpuolella ja kadun ylittäminen on vaarallista.
- Tontit 54013/ 2,3,4:
 - Airoparintien omakotitalojen arvon lasku?
 - Alue on tärkeää pohjavesialuetta, miten asia huomioidaan suunnittelussa?
 - Milloin Airoparintien vuokratilat puretaan?
 - Airoparintien talot ovat luhtitaloja eivät rivitaloja.
 - Pientaloasukkaiden yksityisyys, kerrostaloista näkee pihalle.
 - Pientalot ja kerrostalot vierekkäin ei toimi.
 - Voisivatko kerrostalot olla puisia?
 - Kaupunkikuva?
 - Voiko asemakaavassa määriteltyjen talojen korkeutta muuttaa näin radikaalisti?
 - Ei korkeita taloja.
 - Rauhattomuuden lisääntyminen?
 - Pysäköintialue on liian suuri.
 - Jos katualuetta joudutaan leventämään tuhotaanko katupuut?
 - Kallvikintien varren asuinkerrostalot tulevat vanhan puuston päälle.
 - Avokalliota tuhotaan.
- Lokitie-Lokipolku-Kallvikintie väliselle alueelle kerrostalojen rakentamismahdollisuus e-lukua nostamalla. Kerrosluku yli kolmen.
- Lokitien pientaloalueelle nostetaan rakennusoikeutta e= 0,6 sekä mahdollisuus rakentaa kolmeen kerrokseen.

18.1.2022

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Itäinen alueyksikkö / Asemakaavoitus
Vuosaari–Vartiokylänlahti-tiimi

Hankenro 0592_16
HEL 2019-002374

Villenkallio, asemakaavan muutos – yhteistyökokous Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunginmuseon, lakipalveluiden ja asemakaavoituksen kesken rakennetun kulttuuriympäristön huomioimisesta kaavaratkaisussa

Aika	18.1.2022	klo 15.00 – 16.19
Paikka	Teams-etäkokous	
Läsnä		
	Tuukka Linnas	pj, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
	Jussi Ukkonen	sihteeri, arkkitehti, asemakaavoitus
	Viivi Siikasmaa	lakimies, KYMP
	Irene Varila	lakimies, KYMP
	Sakari Mentu	arkkitehti, rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntija, asemakaavoitus
	Juha Vuorinen	tutkija, kaupunginmuseo
	Johanna Björkman	tutkija, kaupunginmuseo
	Tuomas Autere	ylitarkastaja, Uudenmaan ELY -keskus
	Henrik Wager	ylitarkastaja, Uudenmaan ELY -keskus

1 Kokouksen avaus

Puheenjohtaja avasi kokouksen 15.00.

2 Läsnäolijoiden toteaminen

Todettiin läsnäolijat (lista).

3 Asialistan hyväksyminen

Hyväksyttiin asialista.

4 Villenkallion kaavahankkeen ja sen taustojen esittely

Arkkitehti Jussi Ukkonen esitteli asemakaavahankkeen tarkoituksen ja tavoitteet:

- Uusimaa-kaavan 2050 (tullut voimaan 24.9.2021) kaava-alueita koskevat merkinnät.

18.1.2022

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Itäinen alueyksikkö / Asemakaavoitus
Vuosaari–Vartiokylänlahti-tiimi

Hankenro 0592_16
HEL 2019-002374

- Yleiskaavojen 2002 ja 2016 kaava-alueita koskevat merkinnät.
- Yleiskaavan 2016 kulttuuriympäristöliitteen herkkystarkastelumerkinnät.
- Alueelliset selvitykset ja niiden kaava-alueita koskevat merkinnät:
 - Keski-Vuosaari, Rakennusinventointi 1999, KSV:n julkaisu
 - Keski-Vuosaaren maisemaselvitys 2006, KSV:n julkaisu
 - Keski-Vuosaari, Korjaustapaohje 2010, KSV:n julkaisu
 - Keski-Vuosaaren renessanssi 2012, KSV:n julkaisu
 - Kallvikintien maisemaselvitys 2018
 - Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 2019
- Kallvikintien kaavoitetut referenssikohteet:
 - Neitsytsaarentie 2-8, 2017
 - Merikorttikuja 6, 2019
- Villenkallion kaava-alueen sijoittuminen Keski-Vuosaassa, nykytila ja maisema.
- Kaava-alueita koskevat Kallvikintien suunnitteluperiaatteiden merkinnät.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman suunnitteluratkaisu ja sitä koskeva kaupunginmuseon kannanotto.
- Päivitetyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman suunnitteluratkaisu ja sitä koskeva kaupunginmuseon kannanotto.
- Airoparintien purkavaa täydennysrakentamista koskevan hiilipäästölaskelman tulokset sekä perustelut purkamiselle.
- Kaavaehdotuksen työstö vastaanotetun palautteen pohjalta.
- Kaavaehdotus: rakentamisen laajuus, rakennusten sijoittuminen ja alueiden käyttö.
- Taloyhtiön kuvaus täydennysrakentamisesta ja sen sovituksesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, sekä nykyisten rakennusten perusparannuksesta.
- Kaavaratkaisun maisemaa ja kulttuuriympäristöä koskevat kaavamääräykset sekä kaupunginmuseon lausunto.

18.1.2022

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Itäinen alueyksikkö / Asemakaavoitus
Vuosaari–Vartiokylänlahti-tiimi

Hankenro 0592_16
HEL 2019-002374

5 Kaupunginmuseon näkökulma ja museon esittämä arvio ristiriidasta MRL:n kanssa

- Kaava-alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle kulttuuriympäristöalueelle, joka perustuu avoimeen muotoperiaatteeseen. Keski-Vuosaaren kulttuuriympäristöarvoja koskevien selvitysten pääpaino on ennen yleiskaava 2016 voimaantuloa. Kaavaratkaisu pohjautuu yleiskaavan 2016 korttelitehokkuusmerkinnöille sen sijaan, että olisi ensin tutkittu kuinka paljon kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen mahdollistaa lisärakentamista. Kallvikintien suunnitteluperiaatteet eivät vastaa tätä selvitystä. (Juha Vuorinen)
- Kaupunginmuseon lausunnossa esitetty arvio, että kaavaehdotuksen mukainen kaavaratkaisu olisi osittain MRL:n § 9 vastainen perustuu kulttuuriympäristöjen huomioimisen kannalta valitettavan turhauttavaan epäsuhtaan yleiskaavan 2016 korttelitehokkuuksien ja kulttuuriympäristön arvojen huomioimisen välillä. (Juha Vuorinen)
- Aluetta koskevien yleiskaavan 2016 korttelitehokkuuksien ja alueelta laadittujen kultturihistoriaa koskevien selvitysten välillä on ristiriita. (Juha Vuorinen)
- Asemakaavoitus on ristiriitaisten tavoitteiden yhteensovittamista ja kompromissien tekemistä. On varsin yleistä, ettei yhtä näkökantaa edustavan selvityksen kaikkia tavoitteita pystytä kokonaisuudessaan täyttämään. Villenkallion kaavaratkaisussa kerrosalan määrää on suunnitteluvaiheiden edetessä vähennetty vastaanotetun palautteen pohjalta, jotta kulttuuriympäristönäkökohta voitaisiin huomioida paremmin. Onko kaupunginmuseolla tiedossa ennakkotapauksia, joissa oikeus olisi tulkinnut kaavaratkaisun olevan osittain MRL:n § 9 vastainen? (Tuukka Linnas)
- Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöstä vastaavasta tapauksesta sijoittuen avoimeen muotoperiaatteeseen perustuvaan lähiöympäristöön ei ole tiedossa. (Juha Vuorinen)

6 ELY:n kommentit

- Tuomioistuinten päätöksissä ei ole ollut tapana pohtia olisiko joku toinen suunnitteluratkaisu ollut esitettyä parempi tai huonompi. Päätösten perusteena on ollut, onko tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat laadittu riittävän tarkasti ja ovatko selvitykset välittyneet kaavaratkaisuun. Kokouksessa esitetty kuvaus kaavaehdotuksen taustoista ja valmistelusta vaikuttaa MRL:n mukaiselta. ELY ei ole kulttuuriympäristöasioissa samassa roolissa, kuin kaupunginmuseo on Helsingin kaupungin vastuumuseona. Lähtökohtaisesti aluetta koskevat yleiskaavan 2016 merkinnät mahdollistavat alueen täydennysrakentamisen. ELY ei näe, että ELY:itä olisi ollut välttämätöntä pyytää lausunto kaavaehdotuksesta. (Tuomas Autere)
- Keski-Vuosaarta koskien laadittu lukuisia selvityksiä, jotka ovat olleet valmistelussa käytössä. As Oy Säästorastin tontin täydennysrakentaminen ei muuta nykyisiä pistetaloja tai arvokasta keskipihaa, joten sinänsä on löydetty toimiva ratkaisu. ELY ei näe suoraa ristiriitaa aluetta koskevien selvitysten ja kaavaehdotuksen välillä, koska asemakaavoitus on väistämättä kompromissien laatimista. (Henrik Wager)

18.1.2022

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Itäinen alueyksikkö / Asemakaavoitus
Vuosaari–Vartiokylänlahti-tiimi

Hankenro 0592_16
HEL 2019-002374

- Asemakaavoitus on ristiriitojen yhteensovittamista. Kaava-aineisto vaikuttaisi täyttävän MRL:n vaatimukset, jos pohditaan mahdollista oikeuden käsittelyä. (Tuomas Autere)

7 Muut kommentit ja jatkotoimenpiteet

- Käynnissä olevissa täydennysrakennushankkeissa suuremmat periaatteelliset kysymykset kulttuuriympäristöarvoja koskien peilautuvat yksittäisiin hankkeisiin. Tämän ajan kaupunkisuunnittelu suunnitteluperiaatteineen rinnastuu metsälähiöympäristöihin. Tällaisia tapauksia on tulossa paljon ratkaistavaksi voimassa olevan yleiskaavan pohjalta. Lähestymistapaa kulttuuriympäristöjen huomioimiseen liittyen pitäisi kehittää ja nostaa toleranssia kulttuuriympäristöjen muuttamista kohtaan. Villenkallion kaavaehdotuksessa toimiva kompromissiratkaisu tuntuu löytyneen. (Sakari Mentu)
- Ennakkotapauksia tämän kaltaisesta tulkinnasta MRL:n § 9 koskien ei tule heti mieleen. Kuten Sakari toteaa, kaavaehdotus on hyvin tutkittu ja siinä on pyritty etsimään kompromissiratkaisua eri näkökohtien välillä. Selvitysten mukaisuutta ei pitäisi tulkita niin mustavalkoisesti. Olennaista on, että aluetta koskevat selvitykset on riittävässä määrin huomioitu ja onko niiden pohjalta tehty käypä ratkaisu. (Viivi Siikasmaa)
- Tuomioistuimet ovat yleisellä tasolla tulkinneet niin, että kunnalla on kaavoitusmonopolinsa perusteella oikeus laatia asemakaava, jossa se painottaa kunnalle tärkeitä näkökulmia. Yleisesti voidaan todeta, että kaavoituksen selvitys- ja tausta-aineistot ovat toisinaan keskenään ristiriitaisia, jolloin kaavaratkaisua ei pysty valmistelemaan täysin selvityksiä noudattaen, vaan niitä joudutaan yhteensovittamaan. (Henrik Wager)
- Tarvittaessa ELY voi antaa lausunnon kaavasta, jos sitä pyydetään. Kaavaehdotuksen kanssa voidaan tässä tilanteessa toimia siten, että kokouksen muistio liitetään kaava-asiakirjoihin lausunnon sijasta. (Tuomas Autere)
- Jatkotoimenpiteistä sovitaan yhteisesti seuraavaa:
 - Lausunnon sijaan ELY:n kulttuuriympäristöä koskevien kommenttien käsittelyksi osana kaavahanketta riittää tämän kokouksen muistio, johon on kirjattu kokousasiat. Muistio hyväksytetään ja vahvistetaan kokouksen osapuolilla, ja se liitetään osaksi kaavahankkeen vuorovaikutusraporttia.
 - Kaupunginmuseon lausuntoon laadittava vastine on mahdollisen oikeuskäsittelyn kannalta merkittävä. Vastineessa tulee kirjoittaa auki, miten aluetta koskeva selvitysaineisto on otettu huomioon kaavaratkaisussa.
- Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen 16.19.