



## NEITSY TSAARENTIE 2-8

VUOSAARI, KORTTELI 54053, TONTIT 1-3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS









ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12429  
PÄIVÄTTY 8.11.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari)  
korttelin 54053 tontteja 1-3 sekä katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi:  
Neitsytsaarentie 2–8

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.1.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Keski-Vuosaaren pohjoisosassa osoitteessa  
Neitsytsaarentie 2-8.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

### Kaupunkisuunnitteluvirasto

#### **Maankäyttö:**

Pia Sjöroos, projektipäällikkö

Jenni Aalto, suunnittelija

**Liikenne:** Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

**Teknistaloudelliset asiat:** Peik Salonen, insinööri

**Julkiset ulkotilat, maisema:** Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Vuorovaikutus:** Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

**Kaavapiirtäminen:** Tuomas Lehtonen, suunnitteluavustaja

### Rakennusvalvontavirasto

Ossi Lehtinen, arkkitehti

### Rakennusvirasto

Nina Mouhu, aluesuunnittelija

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri

### Kiinteistövirasto

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö

Tapio Laalo, tonttiasiamies

Muut viranomaistahot

### Helen Sähköverkko Oy

Hakijataho

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

taloyhtiöt: Asunto Oy Helsingin Neitsytsaarentie ja Kiinteistö Oy

Helsingin Mustalahdentie 3

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy

---

## SISÄLLYSLUETTELO

|   |    |
|---|----|
| TIIVISTELMÄ.....  | 6  |
| ASEMAKAAVAN KUVAUS .....  | 6  |
| Tavoitteet .....  | 6  |
| Mitoitus.....   | 7  |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....                                      | 7  |
| Liikenne.....   | 8  |
| Palvelut .....  | 9  |
| Esteettömyys.....   | 10 |
| Luonnonympäristö.....   | 10 |
| Ekologinen kestävyys.....   | 11 |
| Suojelukohteet .....  | 11 |
| Yhdyskuntatekninen huolto .....   | 12 |
| Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden<br>kunnostaminen..... | 13 |
| Ympäristöhäiriöt .....  | 14 |
| Pelastusturvallisuus.....   | 15 |
| Vaikutukset.....  | 16 |
| TOTEUTUS.....   | 18 |
| SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....  | 18 |
| SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....  | 22 |

---

## LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuvat, pienennös
  - nykyinen katutilanne
  - tuleva pikaraitiotien aikainen tilanne
- Alueen yleiskuvaus -kartta, Kallvikintien kokonaisuus
- Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset
  - Arvoympäristökortti, Kallvikintie
  - Energiahuolto ja tietoliikenne
  - Maaperä
  - Vesihuolto
  - Pohjavesialueet
- Alustava pelastustiekaavio
- Liikennesuunnitelmaperiaate pikaraitiotietilanteesta

4 Viitesuunnitelma

---

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
  - Puolustusvarustuksen kartoitus, Ilmarinen Helsinki, Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut ja Fennopro Consulting Oy, 2016
  - Ympäristötekkinen tutkimus, Ilmarinen Helsinki, Neitsytsaarentie, Golder Associates Oy, 7.3.2016
  - Helsingin kaupunki, ympäristökeskus, Pilaantuneen maaperän kunnostaminen Mustalahdentien entisellä Nesteen jakeluaseman tontilla, Hel 2014-007113, toimenpideraportin hyväksyminen, Kirje, 16.2.2016
  - Neste markkinointi Oy, Pilaantuneen maan kunnostuksen toimenpideraportti, Neste Helsinki Mustalahdentie, Golden Associates Oy, 10.2.2016
  - Helsingin kaupunki, ympäristökeskus, Neste Markkinointi Oy:n ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta entisen Neste Mustalahden huoltoaseman alueella, ympäristönsuojelupäällikön päätös 81§, 6.6.2014
  - Liikennemeluselvytys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2015
  - Teemakartta: Kulttuuriympäristöt, KSV, yleissuunnitteluosasto 6.10.2015
  - Vuosaaren maankäytön kehittämisperiaatteet, KSV, yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:14
  - Keski-Vuosaaren renessanssi, Lähtötiedot ja kehittämistavoitteet KSV, 2012
  - Keski-Vuosaari korjaustapaohjeet, KSV 2010:3
  - Keski-Vuosaari täydennysrakentamisen mahdollisuudet, KSV 2009
  - Keski-Vuosaaren ja Rastilan aluesuunnitelman 2008–2017, HKR 2008
  - 5 (6)
  - Keski-Vuosaaren maisema- ja kaupunkikuvallinen selvitys, KSV 2006:4
-



## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan asuinkerrostalokorttelin täydennysrakentamisen Keski-Vuosaaren pohjoisosassa osoitteessa Neitsytsaarentie 2-8. Tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää täydennysrakentamista runkolinja 560 varrella ja ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä. Uudet kuusi- ja seitsemänkerroksiset lamellimaiset asuinrakennukset liittyvät typologialtaan Kallvikintien varressa olevaan muuhun kadun suuntaiseen rakentamiseen. Lisäksi Kallvikintien ja Mustalahdentien risteykseen on tarkoitus rakentaa seitsemästä viiteen kerrokseen porrastuva rakennus. Uusien asuinrakennusten täydennysrakentaminen toteutetaan Vuosaarelle tunnusomaista 60-luvun arkkitehtuuria kunnioittaen.

Uutta asuntokerrosalaa on 10 650 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 200–220 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kallvikintien varsi tiivistyy ja rakentuu kaupunkimaisena ympäristönä. AK-korttelin ja Kallvikintien välinen kapea puistoalue on liitetty osaksi katualuetta ja pieneltä osin osaksi AK-korttelia. Mustalahdentien ja Kallvikintien risteyksessä oleva entinen huoltoaseman tontti on muutettu AK-korttelialueeksi.

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

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on monipuolistaa ja vahvistaa alueen väestöpohjaa runkolinja 560 varrella ja ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä. Uusi rakentaminen siistii alueen yleisilmettä ja parantaa samalla olemassa olevan asuinkorttelin pihojen melusuojausta.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistää täydennysrakentamista, kehittää Helsinkiä raideliikenteen verkostokaupunkina ja edesauttaa AM-ohjelman mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteutumista.

---

## Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 49 104 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä tontin asuntokerrosala kasvaa 10 650 k- m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus on 0,7, vanha korttelitehokkuus oli 0,3.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Keski-Vuosaaren pohjoisosassa. Kaava-alueella sijaitsee viiden kolme- ja neljäkerroksisen asuinkerrostalon yhtiö sekä puretun huoltoaseman tontti. Kallvikintien ja suunnittelualueen asuinrakennusten välinen alue on osittain kadun varren puistoaluetta, osin rehevöitynyttä tonttialuetta. Neitsytsaarrentien varsi on pysäköintikenttien hallitsema.

Ympäristölle ovat ominaisia väljästi rakennetut suuret asuntokorttelit ja niiden välissä sijaitsevat laajat viheralueet. Kallvikintie on luokiteltu 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.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevat vuonna 1998 kunnostettu Ilveskorvenpuisto sekä alkuvuonna 2016 laajennettu Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus. Kaava-alueen länsipuolelle on rakentunut Kurkimoision asuinalue.

### Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Kallvikintien varteen suunnitellaan tasakattoisia, vaaleiksi rapattuja, kuusi- ja seitsemän kerroksisia lamellitaloja. Kallvikintien ja Mustalahdentien risteyksessä suunnitelmassa on seitsemästä viiteen kerrokseen porrastuva rakennus. Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan ympäristön laadun parantamisen. Uudisrakentaminen muodostaa kortteliin suojaisan sisäpihan ja olemassa olevien asuinpihojen meluisuus vähenee. Autopaikat voidaan sijoittaa olemassa olevan parkkialueen yhteyteen. Kaavamääräyksen mukaan tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, tulee suunnitella ja rakentaa pihan huoltoajo sekä leikki- ja oleskelualueet yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueiden likimääräisestä sijainnista on määrätty kaavassa.

---

### Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalueeksi merkityllä alueella luonnonympäristö säilyy. Mustalahdentiehen rajautuva puistokaistaleena toimiva lähivirkistysalue on osa Vuosaaren keskuspuiston arvoympäristökohdetta. Vuosaaren keskuspuisto muodostaa Vuosaaren alueelle toiminnallisen ja visuaalisen selkärangan. Keskuspuisto edustaa 1960-luvulle ominaista lähiöperi-aatteen mukaista metsäkaupunki-ihannetta.

Liikenne

### Lähtökohdat

Kaava-alueen länsipuolitse kulkee Kallvikintie, joka on alueellinen kokoojakatu. Kaava-alueen eteläpuolella kulkeva Mustalahdentie on Kallvikintiehen liittyvä tonttikatu, jonka päässä sijaitsee Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus. Suunnittelualan itäpuolinen Neitsytsaarentie on Mustalahdentiehen liittyvä päättyvä tonttikatu.

Kallvikintien nopeusrajoitus on 50 km/h, Mustalahdentien ja Neitsytsaarentien puolestaan 40 km/h. Vuonna 2015 Kallvikintien liikennemäärä oli 7 100 ajoneuvoa/vrk, Mustalahdentien 1 600 ajoneuvoa/vrk ja Neitsytsaarentien 600 ajoneuvoa/vrk.

Kallvikintietä kulkee nykyisin kaksi bussilinjaa, runkolinja 560 ja 90N, joiden pysäkit ovat aivan suunnittelualan vieressä. Linjan 90N päätepysäkki on Kallvikintiellä kaavoitettavan tontin edustalla. Lähilinja 813 liikennöi Mustalahdentiellä, pohjoiselta ostoskeskukselta Vuosaaren metroasemalle.

Kallvikintielle on suunniteltu tulevaisuudessa pikaraitioyhteytenä kulkemaan Helsingin poikittainen runkolinja (Jokeri II). Raideliikennöinti alkanee arviolta aikaisintaan vuonna 2030.

Jalankulun ja pyöräilyn kannalta kaava-alueen sijainti Kallvikintien ja Vuosaaren keskuspuiston lähellä on hyvä. Vuosaaren puistopolku on alueen tärkein jalankulku- ja pyöräilyreitti ja osa Vuosaaren pääreitistöä. Kallvikintietä pitkin on myös hyvät yhteydet Rastilan metroasemalle ja pohjoiseen Mellunmäen suuntaan.

Mustalahdentien varrella pysäköivistä kuorma-autoista ja niiden aiheuttamasta haitasta liikenteen sujuvuudelle on ajoittain tullut palautetta.

---

## Kaavaratkaisu

Katualueella on varattu tarvittava tila tulevaisuuden pikaraitiotielle ja sen pysäkillle Kallvikintien ja Mustalahdentien liittymän pohjoispuolelta. Kallvikintiellä on myös linja-autolle pysäkkisyvennys, jotta myös jatkossa yölinjan (90 N) päätepysäkki voi sijaita likimain nykyisellä paikalla. Muilta osin linja-autopysäkit ovat ajorata pysäkkejä.

Ajoyhteys tontille johdetaan Neitsytsaarentien kautta. Raitiotietä edeltävän toteutuksen vaiheessa poikkeuksellisesti sallitaan uutta rakentamista varten tarvittavien pelastusteiden sijoittaminen Kallvikintien raitiotietä varten varattavalle katualueen osalle. Pelastustietä ei kuitenkaan saa johtaa kadunvarressa olevan linja-autopysäkin laiturialueen kautta tai suojatien kohdalta.

Autopaikat voidaan sijoittaa olemassa olevan parkkialueen yhteyteen. Autopaikkojen mitoituksessa on huomioitu runkolinja 560. Kaavamääräysten mukaiset tonttien 54053/6, 54053/7 ja 54053/8 autopaikat on osoitettava tonteille 54053/4 ja 54053/5. Vieraspysäköinti järjestetään Neitsytsaarentien ja Mustalahdentien varrelle. Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän sijoittamisesta tontille on määrätty kaavassa 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Neitsytsaarentien käänköpaikalta pohjoiseen tonttien 54053/1 ja 54054/1 välissä oleva puistokaistale on muutettu katualueeksi. Yhteys on tarkoitettu jalankululle ja pyöräilylle, jonka kautta saa ajaa tontille. Yhteys on tuossa käytössä jo nykyisin.

Palvelut

## Lähtökohdat

Alkuvuonna 2016 laajennettu Pohjois-Vuosaaren ostoskeskus sijaitsee noin sadan metrin päässä suunnittelualueesta. Ostoskeskuksessa toimii yksi päivittäistavarakauppa, ravintoloita sekä muita yrityksiä ja palveluja, mm. Vuosaaren lähiasema.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kaksi päiväkotia. Toinen sijaitsee ostoskeskuksen eteläpuolella ja toinen suunnittelualuetta vastapäätä Kallvikintien länsipuolella.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Ilveskorvenpuisto, minkä keskellä on Kangaslampi. Puistossa on pienille ja isoille lapsille omat leikkialueensa. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Mustavuoren laaja ulkoilualue.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei sisällä palveluiden lisäämistä alueella.

### Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

### Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Keski-Vuosaarelle on ominaista vehreät puistomaiset pihat. Kallvikintie on 1960-luvun lähiöideologiaa ilmentävä kokoojakatu, jonka ympäristö on myös osa Keski-Vuosaaren metsälähiötä. Ulkosyöttöisen liikennemallin mukainen Kallvikintie on linjattu metsäkaupunkiin maisemarakennetta kunnioittaen. Sen reunoilla kasvavat kookkaat männyt muodostavat maisemassa kiinnkohdan ja kadun puusto on olennainen osa arvokasta rakennettua ympäristöä.

Suunnittelualueen asuintonteilla ja puistoalueilla on mäntyjä jotka ovat vielä kasvuvaiheessa. Ne tulevat vuosien myötä muodostamaan uuden mäntylatvuston ja mahdollistavat eri-ikäisten, toisiinsa täydentävien puustoryhmien lomittumisen uuden asuntoalueen yhteyteen. Neitsytsaarentien pohjoispuolella sijaitsevalle puistoalueelle on istutettu jo tiheäksi metsiköksi muodostunut suo-javyöhyke. Kangaslammen puistoa peittää Kallvikintietä vasten tiivis lehtipuureuna.

Ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan suunnittelualueella ei ole arvokkaiksi luontokohteiksi luokiteltuja alueita.

### Kaavaratkaisu

Lähivirkistysalueeksi merkityllä alueella luonnonympäristö säilyy. Kaavamääräyksen mukaisesti alueen puusto on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Asemakaavaan on merkitty tonttien 5,6 ja 7 kulmaan alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti arvokkaat männyt tulee säilyttää. Lisäksi kaavassa on määrätty yksittäisten mäntyjen suojelusta. Mäntyjen säilyminen ja niiden kasvuedellytys on turvattava rakennustöiden aikana. Mäntyjen suojelun tavoitteista selostetaan tarkemmin kohdassa suojelukohteet.

---



## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Runkolinja 560 kulkee suunnittelualueen vierestä ja se on poikittaisena runkolinjana vahvistamassa alueen ekologista kaupunkirakennetta. Kallvikintien mitoituksessa varaudutaan pikaraitiotiehen. Joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteydet alueella ovat hyvät, runkolinjalla tavoittaa esimerkiksi metrolinjan. Alueen nykyinen kaupunkirakenne ja korttelitehokkuus eivät ole tehokkaita. Täydennysrakentamisella voidaan muuttaa lähtökohtatilannetta asuustiiveyden ja lähipalveluiden säilymisen kannalta ekologisesti kestävämmäksi.

### Kaavaratkaisu

Täydennysrakentaminen ja korttelitehokkuuden nosto runkolinjan välittömään läheisyyteen vahvistaa ekologista, joukkoliikenteeseen turvaavaa ja autoriippuvuutta pienentävää kaupunkirakennetta.

Kaavassa on määräys, jonka mukaan kattopinnat on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi tai näiltä kattopinnoilta valuvien hulevesien hidastaminen on järjestettävä tontilla muulla tavalla, esimerkiksi pihalla vesiä keräävillä ja valumia hidastavilla painanteilla. Lisäksi kaavassa määrätään, että kaikkiin yksikerroksisiin katoksiin tulee rakentaa viherkatto. Rakennusten viherkatot ja pihan valumavesiä keräävät painanteet ovat osaltaan hidastamassa rankkasateiden aiheuttamia sadekuormia ja ovat näin osaltaan vahvistamassa alueen sopeutumista ilmastonmuutokseen. Kaavassa on määräys, että kattopinnoilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

### Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Kaava-alue kuuluu yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi osoitettuun alueeseen, jota tulee kehittää siten että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Rakennuksia ympäröivät viheralueet ja pihat ovat osa metsälähiöiden ominaispiirteitä.

Mustalahdentiehen rajautuva puisto on osa Vuosaaren keskuspuiston arvoympäristökohdetta. Vuosaaren keskuspuisto muodostaa Vuosaaren alueelle toiminnallisen ja visuaalisen selkärangan.

---

Keskuspuisto edustaa 1960-luvulle ominaista lähiöperiaatteen mukaista metsäkaupunki-ihannetta.

Kallvikintie on luokiteltu arvoympäristökohteeksi. Kallvikintien katuarkkitehtuuri selkeälinjaista ja yksinkertaista, mikä edustaa Keski-Vuosaaren metsälähiötä ja 1960-luvun suunnitteluihanteita. Yksinkertaisimmillaan katuun rajautuva ympäristö koostuu mäntyjä korostavasta matalasta nurmesta, mikä rajautuu asfalttitasoon tai reunakiveen.

Kaava-alueella on sijainnut ensimmäisen maailmansodan aikaisen Helsingin maalinnoituksen Itäisen puolustuslohkon, tukikohta I, tykkipatteri 62. Se on merkitty kokonaan tai melkein kokonaan tuhoutuneeksi maanpinnalta tehdyissä eri inventoineissa. Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä muinaismuisto on laitettu luokkaan II eli sitä ei ole merkitty vielä kokonaan tuhoutuneeksi.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavaan on merkitty tonttien 5,6 ja 7 kulmaan alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti arvokkaat männyt tulee säilyttää. Lisäksi kaavassa on määrätty yksittäisten mäntyjen suojelusta. Mäntyjen suojelun tavoitteena on vaalia Kallvikintien arvoympäristöä, tuoda jatkuvuutta metsäkaupungin ilmeeseen ja mahdollistaa asukkaille maisemapuiden säilyminen uuden kaupunkirakenteen keskellä. Mäntyjen säilyminen ja niiden kasvuedellytys on turvattava rakennustöiden aikana.

Museoviraston Arkeologisten kenttäpalveluiden ja Fennopro Consulting Oy:n tutkimuksissa kesäkuussa 2016 kaava-alueen luoteisosasta löytyi maanalainen betoninen suojahuone, joka on liittynyt tykkipatteriin. Suojahuoneen eteläosa ja katto ovat lähes kokonaan hajonneet ja romahtaneet. Pohjoisseinä on säilynyt suhteellisen ehjänä. Tontilta ei löytynyt muita betonirakenteita. Tontin omistajalla on dokumentointivelvoite, kohteen dokumentoinnin loppuraportti tullaan toimittamaan Museovirastolle.

Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueella sijaitsee tärkeitä teknisen huollon runkoverkkoja sekä vesihuoltoa palveleva tunneli.

---

## Kaavaratkaisu

Tonteilla sijaitseville teknisen huollon verkoston osille on lisätty johtokujia sekä Kallvikintiellä sijaitsevalle tärkeälle vesihuoltoverkoston pysty-yhteydelle on lisätty asemakaavaan merkitä. Johtosiirtoihin liittyvät suunnitelmat on hyväksyttävä jatkossa HSY:llä. Asemakaavan toteuttamista varten on asemakaavaan esitetty Helen sähköverkko Oy:lle ET-merkinnällä alue jakelumuuntamo varten.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

## Lähtökohdat

Suunnittelualan maaperä on pääosin kitkamaata, jossa savi on 10–15 metrin syvyydessä. Alueen koillisosassa on rajattu alue saven lievealuetta, jossa saven päällä olevan hiekkakerroksen paksuus on 1–3 metriä. Rakennukset perustetaan anturoilla maan varaan.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella (Pohjavesialuekartta: Helsinki/Vartiokylä/0109105 I-lk ja Vuosaari/0109101 I-lk); 18.7.2012; SYKE, ELY-keskukset). Kaava-alueen eteläosassa pohjavesi on tasossa +5.24...+7.25. Pohjavesi on kaava-alueella keskimäärin noin kymmenen metrin syvyydessä maanpinnan tason alapuolella. Tontille on asennettu kaksi pohjavesiputkea vuonna 2002. Asemakaavassa on määräys koskien rakentamista tärkeällä pohjavesialueella.

AM-tontilla toimi polttonesteiden jakeluasema vuosina 1971–2000. Jakeluasematoiminnan jälkeen tiloissa on vuoden 2013 keväeseen asti toiminut autokorjaamo sekä sen yhteydessä ollut kahvio. Tyhjillään ollut vanha huoltoasemarakennus on purettu ja tontin maaperä puhdistettu 2016. Jakeluaseman poltto- ja jäteöljysäiliön alueen maaperään noin 7 metrin syvyyteen jäi keskiras-kaita öljyhiilivetyjä jäteöljysäiliöiden alueelle hieman alle 3 000 mg/kg pitoisuutena. Alueelle asennettiin eristerakenteeksi muovikalvo, puhdistamista koskevan päätöksen ehtojen mukaisesti, sillä jäännöspitoisuus ylitti alemman ohjearvon.

Polttonesteiden jakeluaseman entisen tontin pohjoispuolella on tulevan asemakaavamuutoksen mukaisen uuden asuinrakennuksen alalla tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia noin 2, 5 metriä syvästä koekuopista. Tutkimuksissa ei havaittu pilaantumista tai merkkejä jätejakeista.

### Kaavaratkaisu

Kaavassa on määrätty, ettei rakentaminen saa aiheuttaa pohjaveden likaantumista, pinnan alenemista tai virtauksen vähenemistä.

Entisen jakeluaseman maaperä on puhdistettu ja alueelle on jäänyt pieneksi oletettu määrä öljyhiilivetyjä noin 7 metrin syvyyteen eristekalvon alle. Öljyyntynyt kohta jää asemakaavasuunnitelman mukaan rakennuksen alle. Rakennuksen perustamistavan vaikutus eristerakenteeseen ja eristerakenteen tarpeellisuus tulee tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä. Mikäli eristerakenne on tarpeen ja rakentaminen vaurioittaa eristettä, on esitettävä ja toteutettava vaihtoehtoinen tapa riittävälle riskien hallinnalle sekä asuinkäytön että pohjaveden pilaantumisriskin kannalta.

Jakeluaseman pohjoispuolen pintamaa on tutkimusten perusteella luonnonmaata, joka ei ole pilaantunut. Esitetyistä tutkimustuloksista (Golder Associates Oy, 2016) ei sen sijaan ole mahdollista sulkea pois öljyhiilivetyjen kulkeutumismahdollisuutta jakeluaseman alueelta. Öljyhiilivetyjen kulkeutumismahdollisuus syvemmissä kerroksissa pohjaveden mukana on syytä selvittää. Mikäli varmistusta ei ole tehty riittävällä tavalla jo jakeluaseman selvitysten yhteydessä, on tällä pohjoisemmalla rakennusalueella tehtävä täydentäviä tutkimuksia jakeluaseman puoleisella osalla.

Asemakaavassa on määräys: "Alueen maaperä on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä".

Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Kallvikintieltä aiheutuu liikennemelua nykyinen liikennemäärä on noin 7000 ajoneuvoa/vuorokaudessa. Muiden katujen liikennemäärät ovat: Mustalahdentie 1 600 ajon./vrk, Niinisaarentie 6 000 ajon./vrk ja Neitsytsaarentie 600 ajon./vrk.

### Kaavaratkaisu

Liikennemäärän on ennustettu kasvavan Kallvikintiellä 8 000 ajoneuvoon vuorokaudessa. Mustalahdentien ja Neitsytsaarentien liikennemäärän kasvu on vähäistä. Mustalahdentien liikennemäärä on noin 1 800 ja Neitsytsaarentie 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raitiovaunujen määrä arvioidaan olevan noin 250 vuoroa/päivä. Kaavamääräyksen mukaan raitiotie tulee suunnitella

---

siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

A-Insinöörien tammikuussa 2016 laatimassa meluselvityksessä todetaan yöaikaan parvekkeilla vallitsevan keskiäänitason ylittävän valtioneuvoston ohjearvon 45 dB. Kaavassa on annettu määräys, että kadunpuoleiset parvekkeet on lasitettava liikennemelun torjumiseksi. Kallvikintien puoleisille julkisivuille ulkovaipan ääneneristysvaatimukseksi tulee  $\Delta L_{A,vaad}$  28 dB. kaavamääräyksen mukaan rakennusten ulkovaipan ääneneristävyuden riittävyys liikennemelua vastaan tulee osoittaa rakennusluvassa. Liikennemelua torjutaan muodostamalla mahdollisimman yhtenäinen rakennusmassa Kallvikintien varteen, joka suojaa taakse jäävää pihaluetta. Kohteen leikkialue voidaan toteuttaa suunnitelman mukaisesti ilman erillisiä meluntorjuntatoimenpiteitä niin, että valtioneuvoston ohjearvot täyttyvät.

## Pelastusturvallisuus

### Lähtökohdat

Tontilla olemassa olevien rakennusten pelastusajo on järjestetty Neitsytsaarentien kautta. Nykyiset tonteilla kulkevat ajo- ja kulureitit eivät muutu kaavamuutoksen johdosta. Näin ollen olemassa olevien talojen pelastusturvallisuuden olosuhteet eivät muutu.

### Kaavaratkaisu

Kallvikintien puolelle on suunniteltu uusien asuinkerrostalojen pelastusajoneuvojen nostopaikat. Ennen pikaraitiotien toteutusta poikkeuksellisesti sallitaan uutta rakentamista varten tarvittavien pelastusteiden sijoittaminen rakennusviraston sijoitusluvalla Kallvikintien raitiotietä varten varattavalle katualueen osalle. Pelastustietä ei kuitenkaan saa johtaa kadunvarressa olevan linja-autopysäkin laiturialueen kautta tai suojatien kohdalta. Nostopaikkojen ja niiden ajoyhteyden päällysteenä tulee käyttää nurmikiveä tai muuta arvoympäristön vihreyttä tukevaa materiaalia.

Alustava pelastustiekaavio on selostuksen liitteenä. Kaaviossa esitetään yksi mahdollinen tapa, jolla uusien asuinkerrostalojen tarvittavat pelastustiet on mahdollista suunnitella. Jatkosuunnittelussa asuinrakennusten varateiden ja niiden edellyttämien pelastusteiden suunnitelmat tarkentuvat. Lopulliset suunnitelmat hyväksytetään rakennuslupavaiheessa.

---



Raitiotien johdinlankapylvääät sijaitsevat joko raitiotielle varatun alueen reunalla tai raiteiden välissä. Tilavaraus on esitetty pikaraitiotietilanteen liikennesuunnitelmaperiaatekuvassa. Johdinlankapylvääät eivät ole este pelastusajolle.

#### Vaikutukset

##### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Suunnittelualueesta on laadittu liikennemeluserveys, ympäristö-tekniinen tutkimus, puolustusvarustuksen kartoitus ja entisen huoltoaseman tontista on laadittu pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpideraportti. Tarkempi luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista on kerrottu selostuksen alussa.

##### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Tässä kaavassa ei ole suunniteltu pikaraitiotietä. Helen sähköverkko Oy:lle aiheutuu asemakaavan toteuttamisen edellyttämän jakeluverkon liittämistä arviolta 120 000 euroa ilman arvonlisäveroa.

##### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää Keski-Vuosaaren kaupunkirakennetta ja vahvistaa poikittaista joukkoliikenneyhteyttä, runkolinjaa 560. Kaavan toteutuminen muodostaa korttelille uuden julkisivun ja tiivistää Kallvikintien pohjoispään katunäkymiä.

##### Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Kallvikintien viereen suunniteltu rakentaminen muuttaa maisemaa huomattavasti. Hajanaisen matalan rakennusryhmän reunaan muodostuu tiivis ja rajaava, kaupunkikuvaan sopiva uusi rakenne, joka parantaa ympäristön mittakaavaa kokonaisuudessaan. Kaavassa suojellut maisemallisesti arvokkaat männyt lieventävät muutosta ja jatkavat Kallvikintien arvoympäristön yksittäisten mäntyjen sarjaa. Nykyinen puretun huoltoaseman tontti ja osa Kallvikintien puistokaistaleesta rakennetaan ja ympäristö muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Tämä vähentää kadun metsämäisiä suojavyöhykkeitä. Toisaalta kaavassa on suojeltu maisemallisesti arvokkaita mäntyjä, joiden merkitys osana Kallvikintien arvoympäristöä korostuu. Muodoltaan selkeän yksinkertaiset lamellityyliset uudisrakennukset liittyvät Keski-Vuosaaren rakennusperinteeseen, mutta samalla rajaavat katutilaa.

---

Kaupunginmuseo arvio lausunnossaan asemakaavan muutosta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja pitää viitesuunnitelman mukaista täydennysrakentamista Kallvikintien varteen hyvänä. Esitetyt asuinkerrostalot sopivat luontevalla tavalla olemassa olevien lamellitalojen yhteyteen ja laajemmin Keski-Vuosaaren rakennettuun ympäristöön.

Rakentaminen ei aiheuta haittaa pohjavedelle, mikäli rakentamisessa noudatetaan rakentamistapaohjetta tärkeille pohjavesialueille. Kaavassa on määräys koskien pohjaveden suojelua.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteutuksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Rakennusviraston tulee määritellä tonttikorkeudet siten, että raitiotien rakentaminen Kallvikintielle on mahdollista.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen valmiin kaupunkirakenteen, kunnallisten verkostojen piirissä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä edesauttaa palvelujen säilymistä alueella ja vähentää osittain tarvetta yksityisautoiluun.

Suunnittelualueelle rakennettavilla hulevesiratkaisuilla ja viherkatuilla voidaan edistää monipuolista kaupunkiluontoa. Viherkatot ehkäisevät tulvariskiä rankkasateiden aikana ja viilentävät pienilmastoa hellekausien aikana. Tuuli- ja aurinkoenergian käytön mahdollistaminen edistää kestävien energiaratkaisujen hyödyntämistä.

#### Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Täydennysrakentaminen sovittautuu osaksi valmista kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos puretun huoltoasemarakennuksen tilalle parantaa alueen viihtyvyyttä. Tiivis kerrostalorakentaminen pääkadun varressa suojaa läheisiä rakennuksia ja pihvoja liikennemeltä. Kaavan toteuttaminen vaikuttaa myönteisesti kaupallisten palveluiden alueelliseen toimivuuteen ja säilymiseen.

Asemakaavassa on annettu määräykset maaperän tutkimisesta ja kunnostamisesta sekä pohjaveden suojelemisesta rakentamisen haitallisilta vaikutuksilta. Kaava luo hyvät edellytykset sekä ympäristön että ihmisen riittävälle terveellisyydelle ja turvallisuudelle.

---

## TOTEUTUS

### Vaiheittain toteuttaminen

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisen maanomistajan kanssa koskien vanhan kaavan mukaista puistoaluetta Kallvikintien ja korttelialueen välissä. Asuntorakentaminen aloitetaan todennäköisesti kaava-alueen eteläpäästä edeten kohti pohjoista.

### Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Tontin haltijan tulee huolehtia tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta.

### Rakentamisaikataulu

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti kun kaava on tullut voimaan.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kuusi erityistavoitetta:

- Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakenttämistä.
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.
- Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia
- Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.
- Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.
- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu olemassa olevan asuinkorttelin täydennysrakentamista, mikä hajauttamisen sijaan tiivistää yhdyskuntarakennetta ja vastaa myös osaltaan tarpeeseen tonttimaan riittävydestä.

---

Uuden asuinrakentamisen osoittaminen runkolinja 560-joukkoliikennedyhteiden varteen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kokoojakadun varteen sijoittuvat uudet asuinrakennukset vähentävät myös olemassa olevien asuinpihojen meluisuutta.

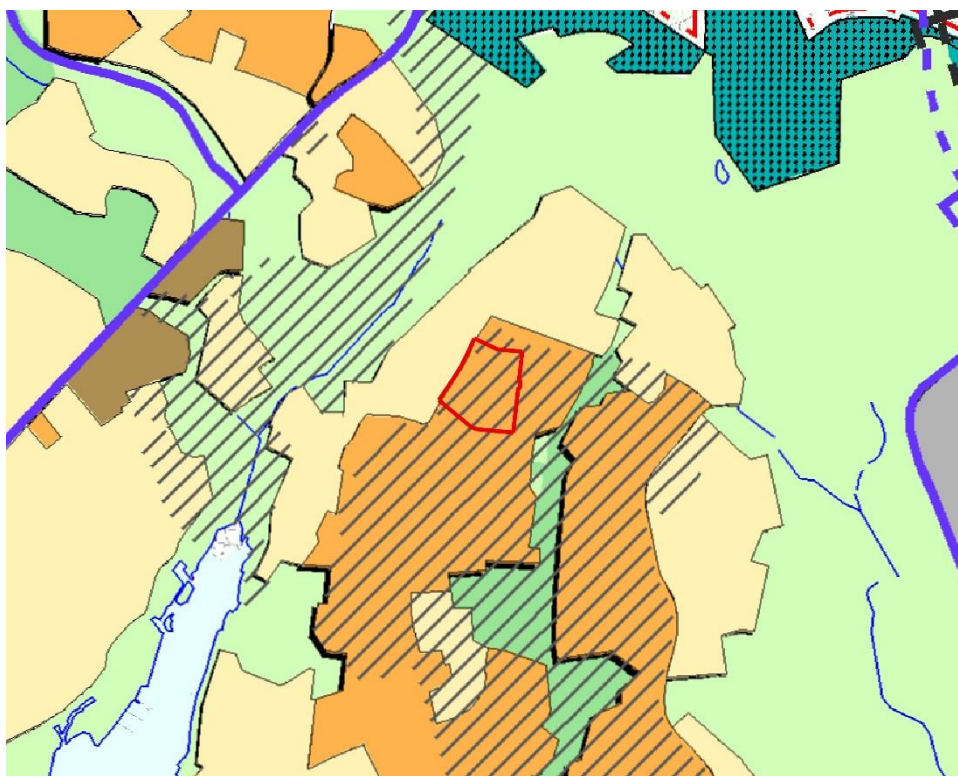
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asemakaavan kuvaus.

Pohjaveden suojeleminen ja pilaantuneiden maa-ainesten puhdistamista käsitellään selostuksen kohdassa Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

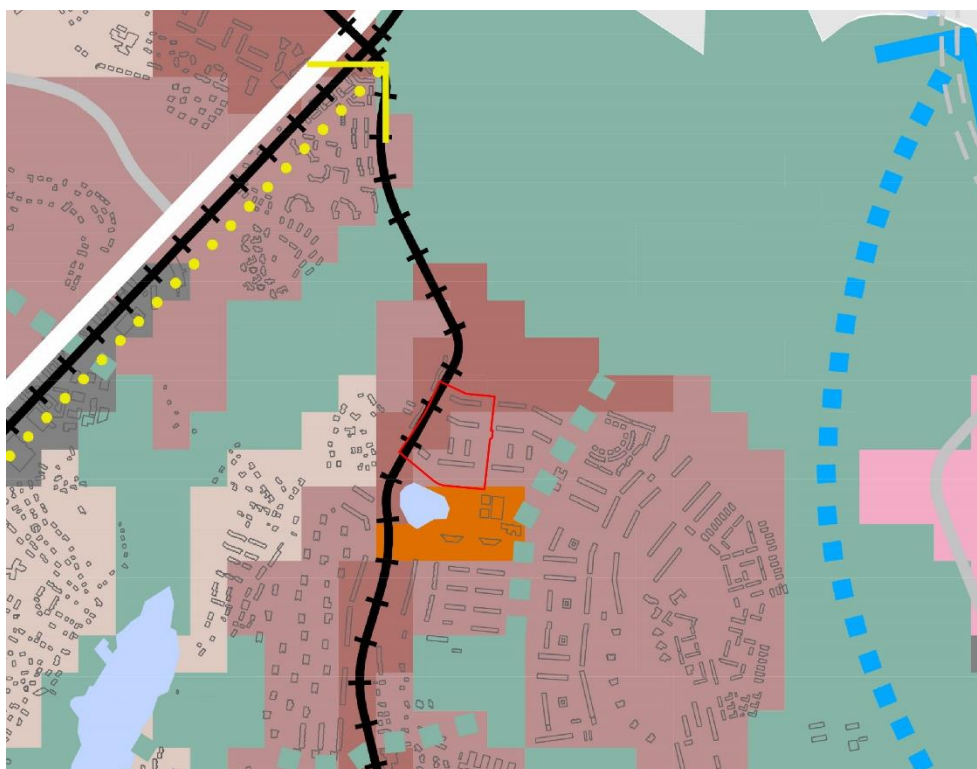
## Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.



Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2016) alue on asuntovaltaista

aluetta, minkä länsireunassa kulkee pikaraitiotie. Pikaraitiotien läheisyydessä, suunnittelualan länsiosassa korttelitehokkuuden tulisi olla 1,0–2,0, mikä vastaa asuntovaltaisen alueen A2:en tavoitetta. Suunnittelualan itäosassa korttelitehokkuuden tulisi vastata 0,4–1,2, asuntovaltaisen alueen A3 tavoitetta. Uusi korttelitehokkuus on 0,7, vanha korttelitehokkuus oli 0,3. Nyt laadittu kaavaratkaisu on tarkistetun yleiskaavaehdotuksen asuntovaltaisen alueen A3 tavoitteiden mukainen.

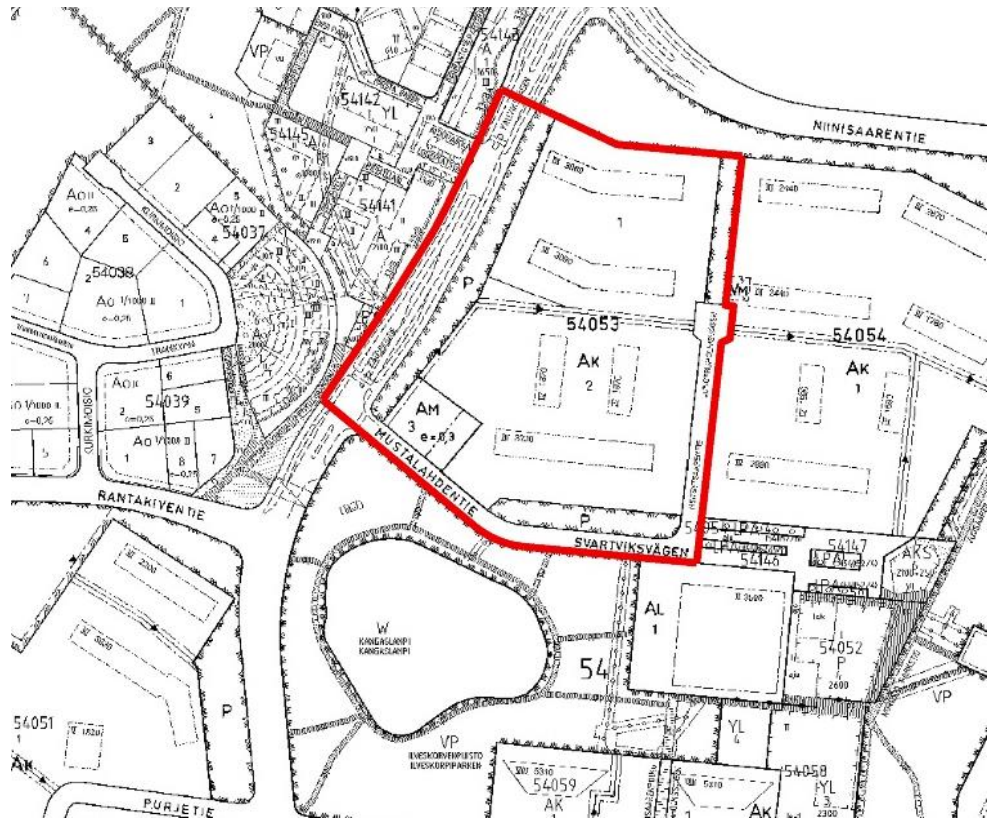


Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

#### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 6310 (vahvistettu 1.7.1970), jossa alue on merkitty asuntokerrostalojen sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi. Asuntokerrostalojen korttelialueen rakennusoikeus on 13 120 k-m<sup>2</sup> ja moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueen 519 k-m<sup>2</sup> (tonttitehokkuus 0,3).





### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

### Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Keski-Vuosaarta koskevat täydennysrakentamisen periaatteet 12.6.2012.

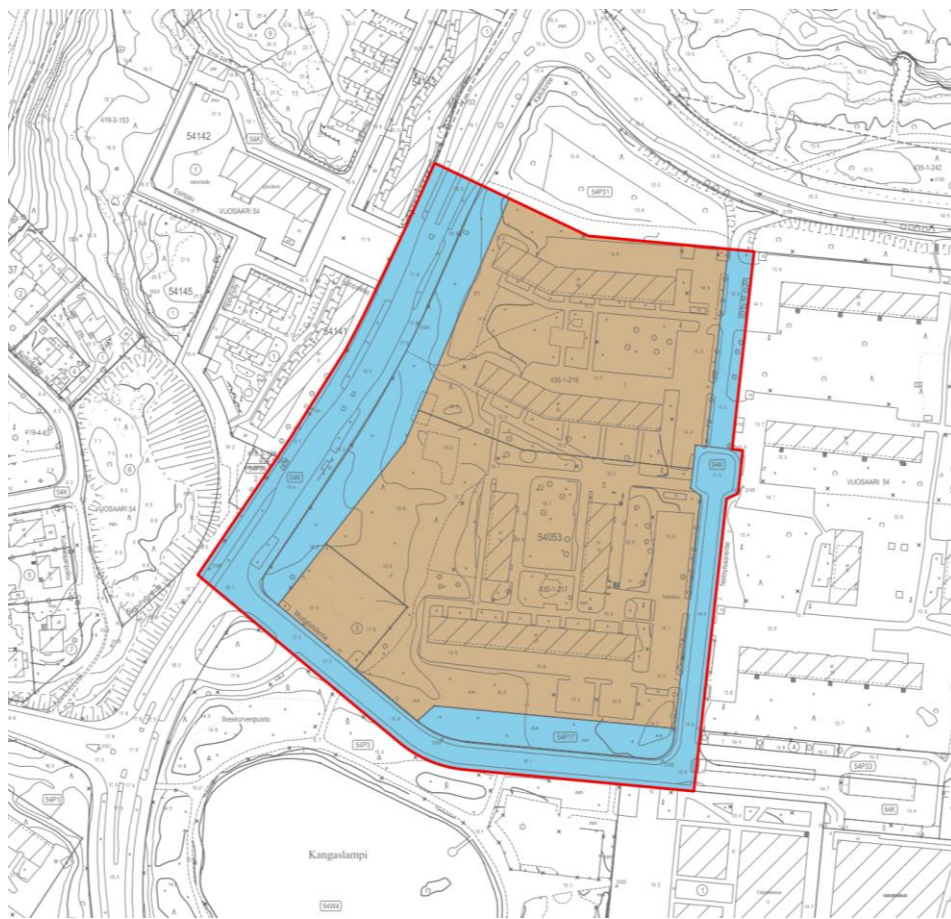
Rakennusvirasto on laatinut Keski-Vuosaaren ja Rastilan alue-suunnitelman 2008–2017.

### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 20.4.2016.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat katu- ja puistoalueet. AK- ja AM-korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.



Kuvassa sinisellä kaava-alueen kaupungin maanomistusalue ja ruskealla yksityisen maanomistuksen alue.

## Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 tontin omistajan hakemuksesta.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Gasum Oy
- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- ympäristökeskus

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) sekä lehti-ilmoituksella Vuosaari-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 25.1.–12.2.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Vuotalon aulassa, Mosaiikkitori 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Kaavan valmistelija sekä hankkeen suunnittelija olivat tavattavissa 9.2.2016 Keski-Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen Lähiöasemalla osoitteessa Mustalahdentie 4.

## Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

**Gasumin** kannanotossa oli selvitetty suunniteltujen rakennusten vaikutus maakaasuputkiston alueluokan vaikutuspiirissä. **Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL)** kannanotto kohdistui runkobussilinjan korvaamiseen tulevaisuudessa raideyhteydellä ja telibussin pysäkin tilavaraukseen. **Museoviraston** ja Helsingin

---

kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella **Helsingin kaupunginmuseo** totesi täydennysrakentamisen sopivan olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY**:n kannanotto kohdistui vesihuollon huomioimiseen suunnittelussa. **Rakennusvirasto** katsoi kannanotossaan että, Kallvikintien pohjoisesta katuosuudesta olisi tehtävä yleissuunnitelma. **Sosiaali- ja terveysviraston** kannanotto kohdistui vanhan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueen maaperän terveysvaikutusten arviointiin. **Ympäristökeskuksen** kannanotto kohdistui liikennemeluun, autopaikkamäärien vähentämiseen yhteiskäyttöautojen tai nimeämättömien pysäköintipaikkojen kautta, polkupyöräpaikkojen suunnitteluun, nollaenergiarakentamiseen, hulevesien käsittelyyn ja viherkertoimen käyttöön. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että liikenteelliset tilavaraukset on huomioitu kaavan katualuemitoituksen liikennesuunnitelmaperiaatteessa, tarvittavat selvitykset (liikennemeluselvitys, puolustusvarustuksen kartoitus, ympäristötekninen tutkimus ja pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpideraportti) on laadittu ja rakennusviraston edustajien kanssa on järjestetty virastojen sisäinen Kallvikintien suunnittelutyöpaja yleissuunnitelman pohjaksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 1 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.

Mielipiteet kohdistuivat Vuosaaren ominaispiirteet huomioivaan täydennysrakentamiseen ja eri hallintamuotojen huomioimiseen alueellisesti. Lisäksi pyydettiin esittämään havainnekuvia eri suunnista katunäkymät ja aikaisempi rakennuskanta huomioiden.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavassa on otettu huomioon kulttuuriympäristö ja annettu tähän liittyvät tarvittavat määräykset. Havainnekuvissa suunnittelualue on esitetty eri perspektiiveissä. Asemakaavat laaditaan niin, että ne voidaan toteuttaa kaikkiin hallintamuotoihin. Tontinluovutus vaiheessa kaupunki tarkastelee hallintamuotojen kokonaisuuden.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

---

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestetyssä yhteistyökokouksessa 30.3.2016 esiteltiin suunnittelualueella sijaitseva muinaismuisto ja sovitut jatkotoimenpiteet.

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Esitely lautakunnalle  
Helsingissä, 8.11.2016

Olavi Veltheim

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |  |   |
|-------------------------------------|--|---|
| Kunta                               | 091 Helsinki Täyttämispvm                | 05.10.2016                                  |
| Kaavan nimi                         | Neitsytsaarentien 2-8 asemakaavan muutos |   |
| Hyväksymispvm                       | Ehdotuspvm                               |   |
| Hyväksyjä                           | Vireilletulosta ilm. pvm                 | 13.01.2016                                  |
| Hyväksymispykälä                    | Kunnan kaavatunnus                       | 09112429                                    |
| Generoitu kaavatunnus               |  |   |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 4,9104                                   | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]             |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | 0,0131                                   | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 4,9104 |

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

|                          |              |                 |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b> | <b>4,9104</b>  | <b>100,0</b>  | <b>23770</b>                  | <b>0,48</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>10131</b>                            |
| A yhteensä      | 3,3566         | 68,4          | 23770                         | 0,71          | 0,1274                    | 10131                                   |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä      | 0,1674         | 3,4           |                               |               | -0,4525                   |   |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä      | 1,3864         | 28,2          |                               |               | 0,3251                    |   |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,0131</b>  | <b>0,3</b>    |                               |                           | <b>0</b>                                |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

## Alamerkinntät

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>4,9104</b>  | <b>100,0</b>  | <b>23770</b>                  | <b>0,48</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>10131</b>                            |
| <b>A yhteensä</b> | 3,3566         | 68,4          | 23770                         | 0,71          | 0,1274                    | 10131                                   |
| AK                | 3,3566         | 100,0         | 23770                         | 0,71          | 0,3003                    | 10650                                   |
| AM                |                |               |                               |               | -0,1729                   | -519                                    |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> | 0,1674         | 3,4           |                               |               | -0,4525                   |   |
| VL                | 0,1674         | 100,0         |                               |               | -0,4525                   |   |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>L yhteensä</b> | 1,3864         | 28,2          |                               |               | 0,3251                    |   |
| Kadut             | 1,2764         | 92,1          |                               |               | 0,2151                    |   |
| Kev.liik.kadut    | 0,1100         | 7,9           |                               |               | 0,1100                    |   |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,0131</b>  | <b>0,3</b>    |                               |                           | <b>0</b>                                |
| ma-2              | 0,0131         | 100,0         |                               |                           | 0                                       |



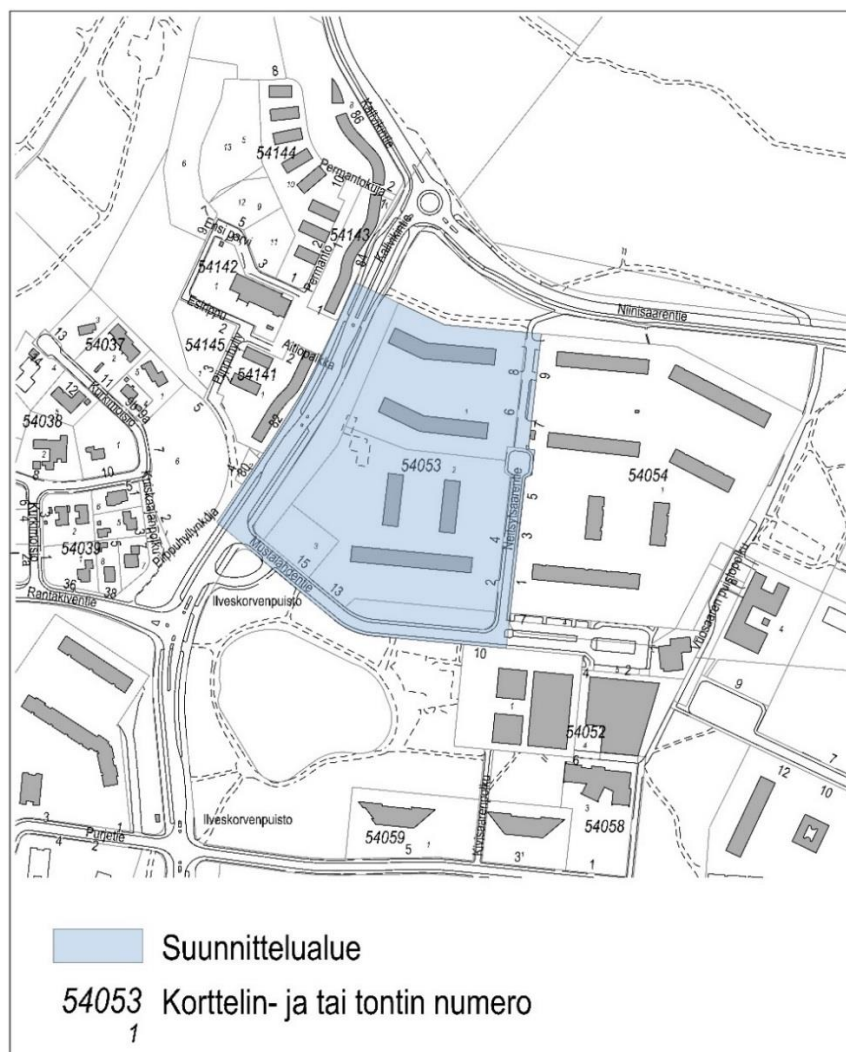
13.1.2016

## NEITSY TSAARENTIE 2-8 ASEMAKAAVAN MUUTOS

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kallvikintien varteen suunnitellaan täydentävää viisi- ja kuusikerroksista asuinrakentamista. Neljään asuinkerrostaloon on suunniteltu noin 140 vuokrahuoneistoa. Hankkeen kokonaiskerrosala on noin 8 700 k-m<sup>2</sup>. Samassa yhteydessä tutkitaan Kallvikintien katutilan jäsentämistä runkolinja 560-joukkoliikenneyhteyden tulevat raidevaraukset huomioiden. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan 9. helmikuuta Lähiöasemalla osoitteessa Mustalahdentie 4 klo 15–18.

### Suunnittelualue ja tavoitteet



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.





Asemakaavan muutokseen kuuluvat tontit sijaitsevat osoitteessa Neitsytsaarentie 2–8. Tonteille suunnitellaan Kallvikintien puoleiselle osuudelle kolmea kuusikerroksista ja yhtä viisikerroksista asuinkerrostaloa. Asemakaavan muutos koskee asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontteja 54053/1 ja 54053/2, moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueen (AM) tonttia 54053/3 sekä ympäristön katu- ja puistoalueita (P).

Kaava-alue rajautuu lännessä Kallvikintiehen, etelässä Mustalahdentiehen, idässä Neitsytsaarentiehen sekä sen jatkeena olevaan puistokäytävään ja pohjoisessa Niinisaarentien varressa sijaitsevaan puistoalueeseen.

Suunnittelualue sijaitsee Keski-Vuosaaren 1960- ja 70-luvuilla rakennettun asuinalueen pohjoisimmassa osassa. Korttelialueilla sijaitsee viiden asuinlamellin kerrostaloyhtiö sekä puretun huoltoasemarakennuksen tyhjä tontti. Kallvikintien ja suunnittelualueen asuinrakennusten välinen alue on osittain kadun varren puistoaluetta, osin rehevöitynyttä tonttialuetta. Neitsytsaarentien varsi on tilallisesti jäsentymätön ja pysäköinnin hallitsema.

Kaavan tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää täydennysrakentamista, kehittää Helsinkiä raideliikenteen verkostokaupunkina ja toteuttaa AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta.

Täydennysrakentamisen tavoitteena on monipuolistaa ja vahvistaa alueen väestöpohjaa runkolinja 560 varrella ja ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä. Uusi rakentaminen siistii alueen yleisilmettä ja parantaa samalla olemassa olevan asuinkorttelin pihojen melusuojausta.

## **Osallistuminen ja aineistot**

Kaavan valmistelija sekä hankkeen suunnittelija ovat **tavattavissa 9.2.2016 klo 15–18 Keski-Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen Lähiöasemalla osoitteessa Mustalahdentie 4.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viitesuunnitelma ovat esillä 25.1.–12.2.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Vuotalon aulassa, Mosaiikkitori 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Suunnitteluun liittyviin aineistoihin voi tutustua myös Helsingin kartta-palvelussa [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 12.2.2016**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Vuosaari-toimikunta
  - Vuosaari-Seura
  - Vuosaari-Säätiö
  - Vuosaaren lähiöasema
  - Vuosaaren Pienkiinteistöt
  - Keski-Vuosaaren aluefoorumi
  - Helsingin Yrittäjät
  - Helsingin Kaupunginosayhdistykset ry Helka
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Liikennevirasto
  - Museovirasto
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - Kaupunginkanslia
  - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
  - kaupunginmuseo
  - kiinteistöviraston tonttiosasto
  - opetusvirasto
  - pelastuslaitos
  - rakennusvalvontavirasto
  - rakennusvirasto
  - sosiaali- ja terveystieteiden virasto
  - varhaiskasvatusvirasto
  - ympäristökeskus



## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

## Suunnittelun taustatietoa

Asemakaavan muutosta on hakenut Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (taloyhtiöt: Asunto Oy Helsingin Neitsytsaarentie ja Kiinteistö Oy Helsingin Mustalahdentie 3).

Helsingin kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat puisto- ja katualueet. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1970 alue on merkitty asuntokerrostalojen sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien kortteli-alueiksi. Muu osa suunnittelualueesta on puisto- ja katualuetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 8.12.2010, tullut kaava-alueella voimaan 10.6.2011) suunnittelualan alitse on merkitty kulkeväksi maanalainen liikennetunneli.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 10.11.2015) alue on asuntovaltaista aluetta.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Teemakartta: Kulttuuriympäristöt, KSV, yleissuunnitteluosasto 6.10.2015
- Vuosaaren maankäytön kehittämisperiaatteet, KSV, yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:14
- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Keski-Vuosaarta koskevat täydennysrakentamisen periaatteet 12.6.2012
- Keski-Vuosaaren renessanssi, Lähtötiedot ja kehittämistavoitteet KSV, 2012
- Keski-Vuosaari korjaustapaohjeet, KSV 2010:3
- Keski-Vuosaari täydennysrakentamisen mahdollisuudet, KSV 2009
- Keski-Vuosaaren ja Rastilan aluesuunnitelman 2008–2017, HKR 2008



- Keski-Vuosaaren maisema- ja kaupunkikuvallinen selvitys, KSV 2006:4
- Keski-Vuosaari rakennusinventointi 1999, KSV 1999:7

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

Pia Sjöroos, projektipäällikkö, p. (09) 310 37281,

[pia.sjoroos@hel.fi](mailto:pia.sjoroos@hel.fi)

Jenni Aalto, suunnittelija, p. (09) 310 37225,

[jenni.aalto@hel.fi](mailto:jenni.aalto@hel.fi)

### Liikenne

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37129,

[jussi.jaaska@hel.fi](mailto:jussi.jaaska@hel.fi)

### Teknistaloudelliset asiat

Peik Salonen, insinööri, p. (09) 310 37248,

[peik.salonen@hel.fi](mailto:peik.salonen@hel.fi)

### Julkiset ulkotilat, maisema

Mervi Nicklén, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37221,

[mervi.nicklen@hel.fi](mailto:mervi.nicklen@hel.fi)

### Vuorovaikutus

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403

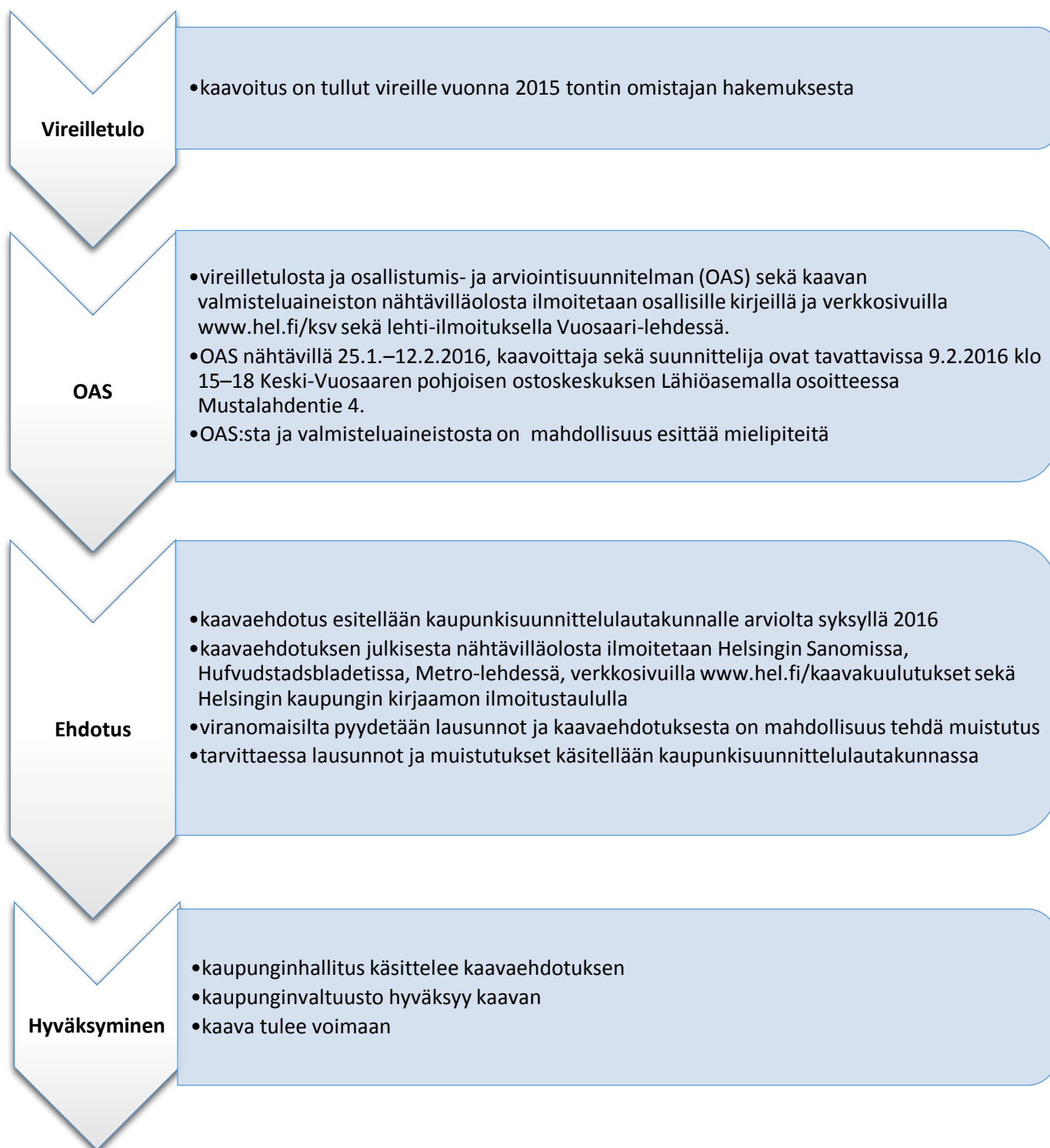
[juha-pekka.turunen@hel.fi](mailto:juha-pekka.turunen@hel.fi)



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, [www.youtube.com/helsinkisuunnittelee](http://www.youtube.com/helsinkisuunnittelee)) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla ([www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti)).



## Kaavoituksen eteneminen







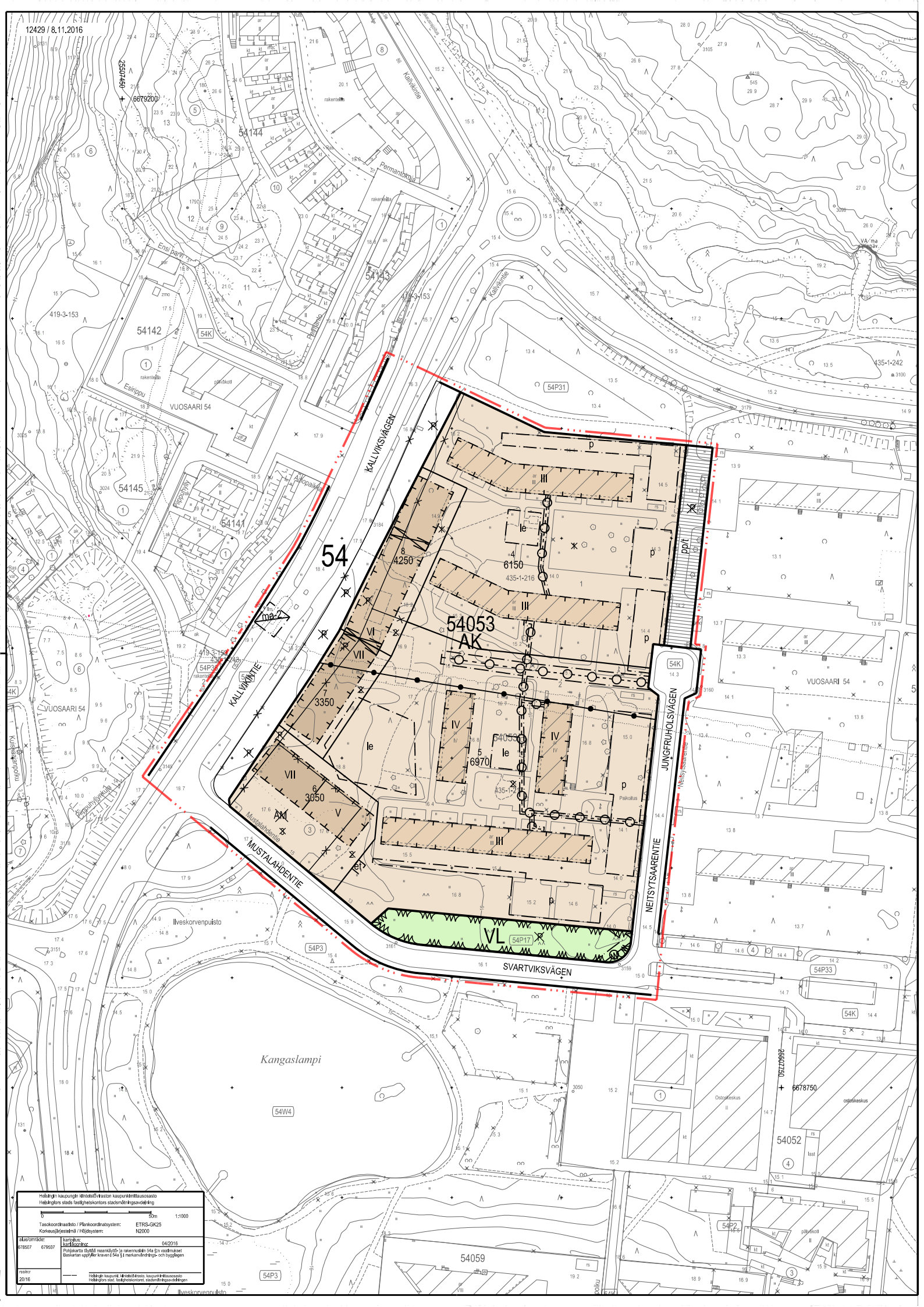
0 300 600 900m

Ilmakuva  
Neitsytsaarentie 2-8

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Täydennysrakentamisprojekti







Helvighi kaupungin MaailmaMittainen Kaupunkitutkimus  
Helvighin stads MaailmaMittens stadens utredningskontor

|  |                 |
|--|-----------------|
| 0 50m 1:1000   |                 |
| Rakennuskoodisto / Plankoordinatystem:   | ETRS-GK25       |
| Korttikoodisto / Karttystem:   | N2000           |
| Aluekoodit: 618507 619597  | Tarjous: 042016 |
| Pohjakaava on 2013 muokattu ja rakennusmaa on 2016. Se on voimassa. Baskantennin alue on 154 § ja markkinointi- ja byggnads. |                 |
| Helvighi kaupungin MaailmaMittainen Kaupunkitutkimus<br>Helvighin stads MaailmaMittens stadens utredningskontor              |                 |

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
- MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue. Alue on osa Keski-Vuosaaren asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää aluekokonaisuutta.



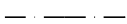
Lähivirkistysalue.



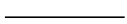
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

54  
54053

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

MUSTALAHDENTIE

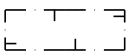
Kadun nimi.

1200

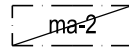
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

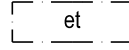
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



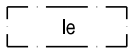
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa maan pinnalle johtavan teknisen huollon verkostoja palvelevan kullun suojavyöhykkeineen. Ei saa sijoittaa kadun pinnan tason yläpuolelle ulottuvia rakenteita.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon laitteita.



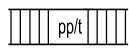
Rakennukseen jätettävä sijainniltaan ohjeellinen kulkuaukko.



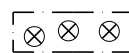
Likimääräinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



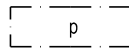
Katu.



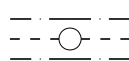
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



Alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti arvokkaat mänyt tulee säilyttää niin, että sen merkitys ympäristölle säilyy.



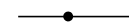
Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolle ei sallita kiinteitä rakenteita eikä maanleikkauksia tai täyttöjä, jotka voisivat aiheuttaa haitan tai riskin johdolle.



Suojeltava puu. Mänty on osa Kallvikintien arvoympäristöä. Sen säilyminen on turvattava rakennustöiden aikana.



Teknisen huollon tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa tehdä louhintaa ja rakentamista siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelille tai sen käytölle.



## RAKENNUSOIKEUS AK-KORTTELIALUEELLA

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 15% sallitusta asutokerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, teknisiä-, huolto-, harraste-, sauna-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja rakennuksen kaikkiin kerroksiin.

## KAUPUNKIKUVA JA LÄHIYMPÄRISTÖ

Katolle sijoitettavan ilmastointikonehuoneen on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Kadunpuoleiset ulokkeina rakennettavat parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan 2 m. Ulokkeen alapuolelle tulee jäädä vähintään 4 m korkea kulkutila. Ulokkeita ei saa kannattaa maasta.

Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa alueella vallitsevaan tyyliin. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista kiviaineista.

Kattomuodon on oltava laakea.

Kattopinnat on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi tai näiltä kattopinnoilta valuvien hulevesien hidastaminen on järjestettävä tontilla muulla tavalla, esimerkiksi pihalla vesiä keräävillä ja valumia hidastavilla painanteilla.

Kaikkiin yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin, auto- ja polkupyörä- ym. katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Kattopinnoilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

Tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, tulee suunnitella ja rakentaa pihan huoltoajo sekä leikki- ja oleskelualueet yhtenäisesti.

Tonttia ei saa aidata.

Kallvikintien varressa arvoympäristölle tyypillinen katuvihreä tulee säilyttää ennen raitiotien toteutusta.

Alueen puusto on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

## PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät AK-korttelialueella:  
-asunnot 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>

Tonteille 54053/4 ja 54053/5 on osoitettava tonttien 54053/6, 54053/7 ja 54053/8 autopaikat.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asutokerrosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin.

## YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

Kadunpuoleiset parvekkeet on lasitettava liikennemelun torjumiseksi.

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden riittävyys liikennemelua vastaan tulee osoittaa rakennusluvassa.

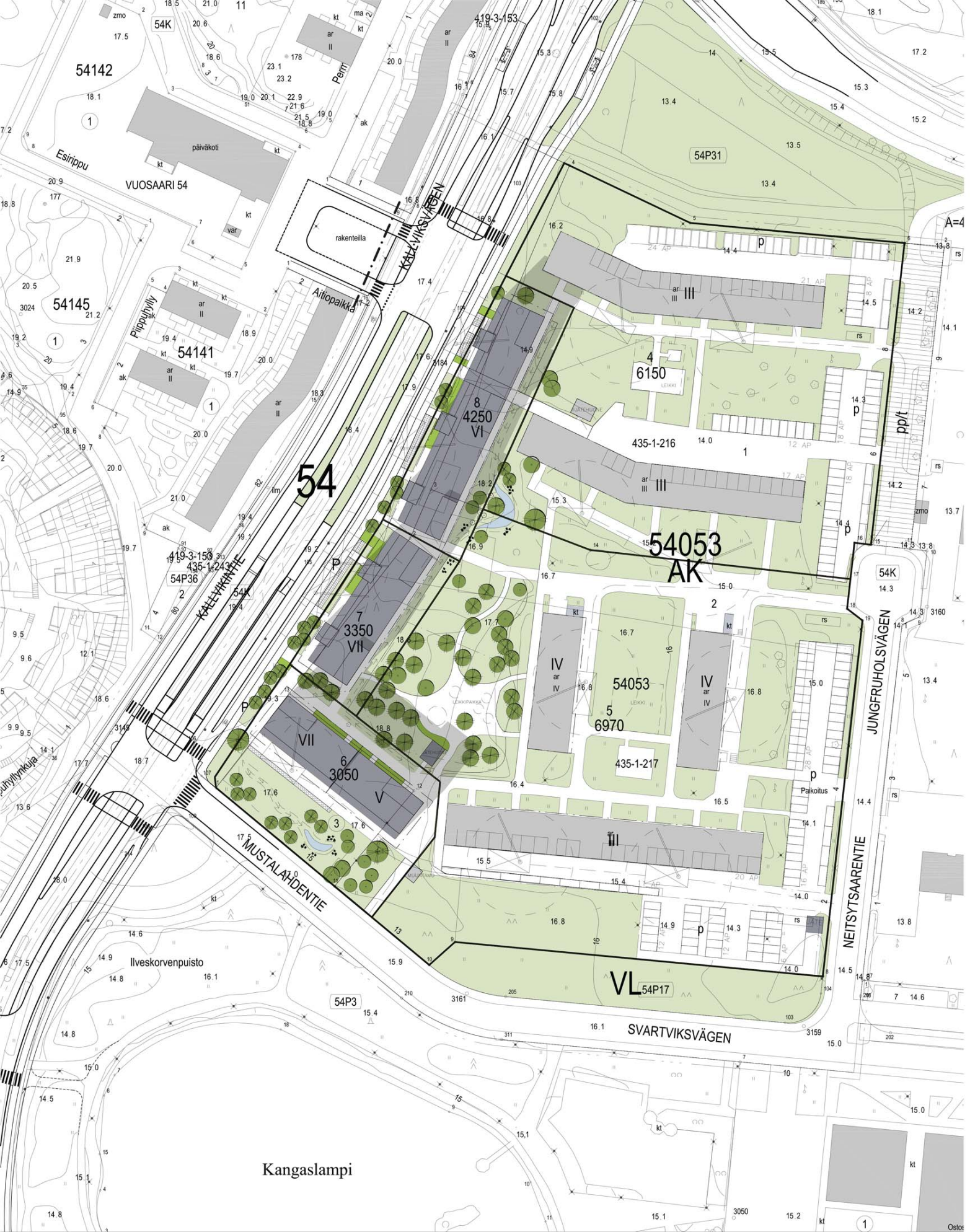
Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden likaantumista, pinnan alenemista tai virtauksen vähenemistä.

Alueen maaperä on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

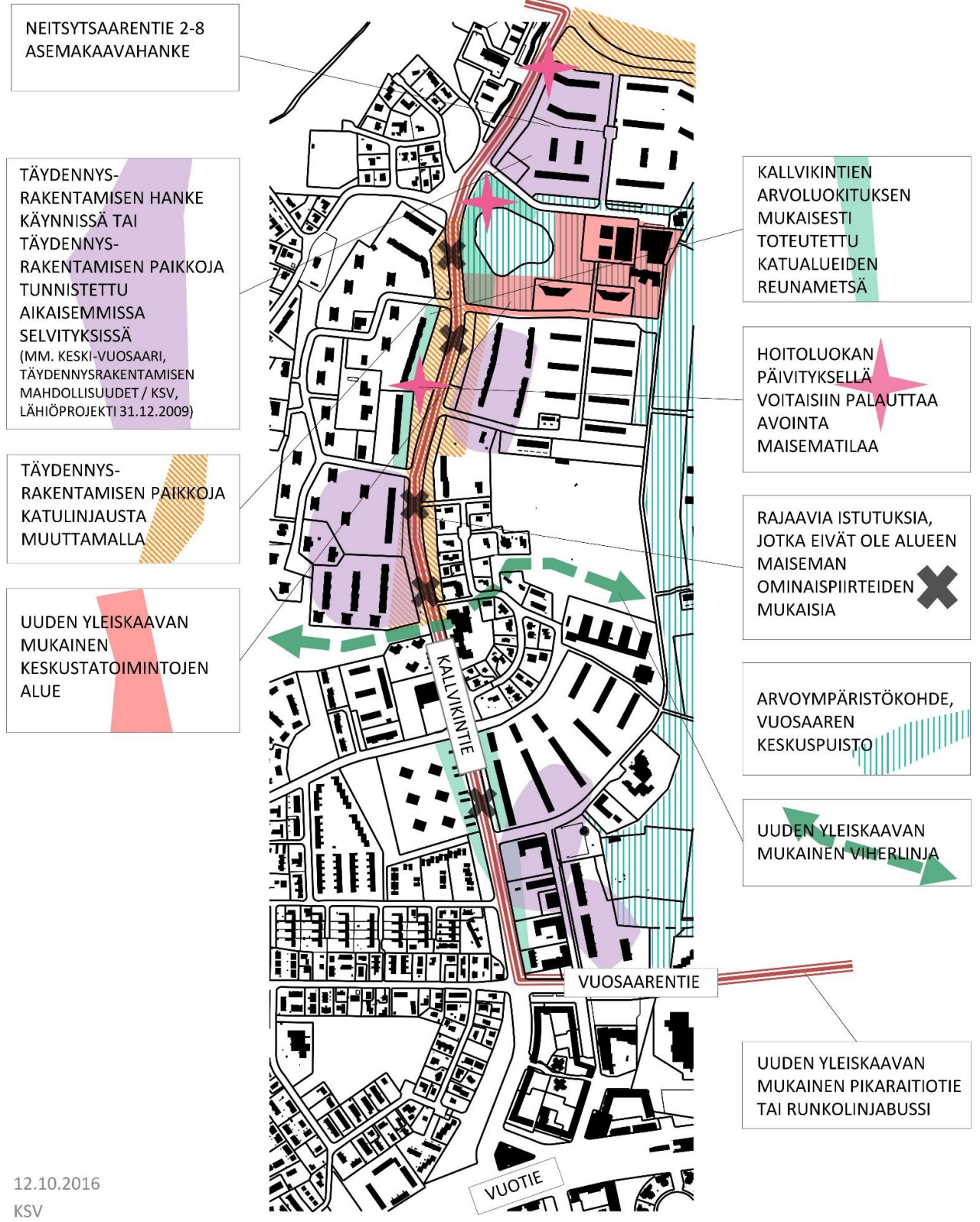








# KALLVIKINTIEN YLEISSUUNNITELMAN LÄHTÖKOHTIA – ARVOYMPÄRISTÖ JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

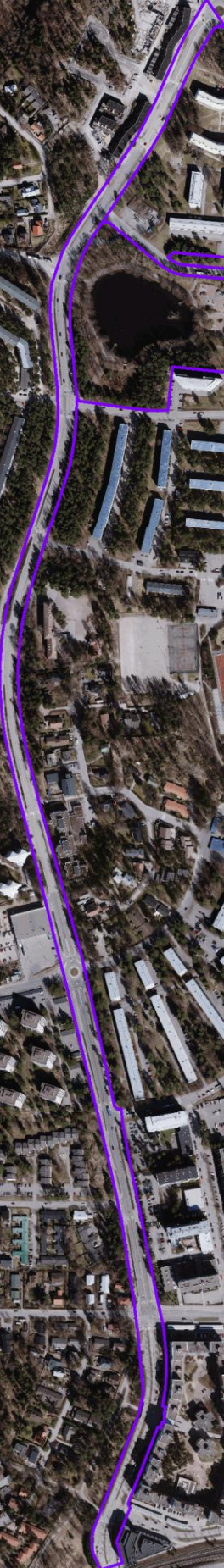


12.10.2016  
KSV  
TÄYDENNYSRAKENTAMISPROJEKTI



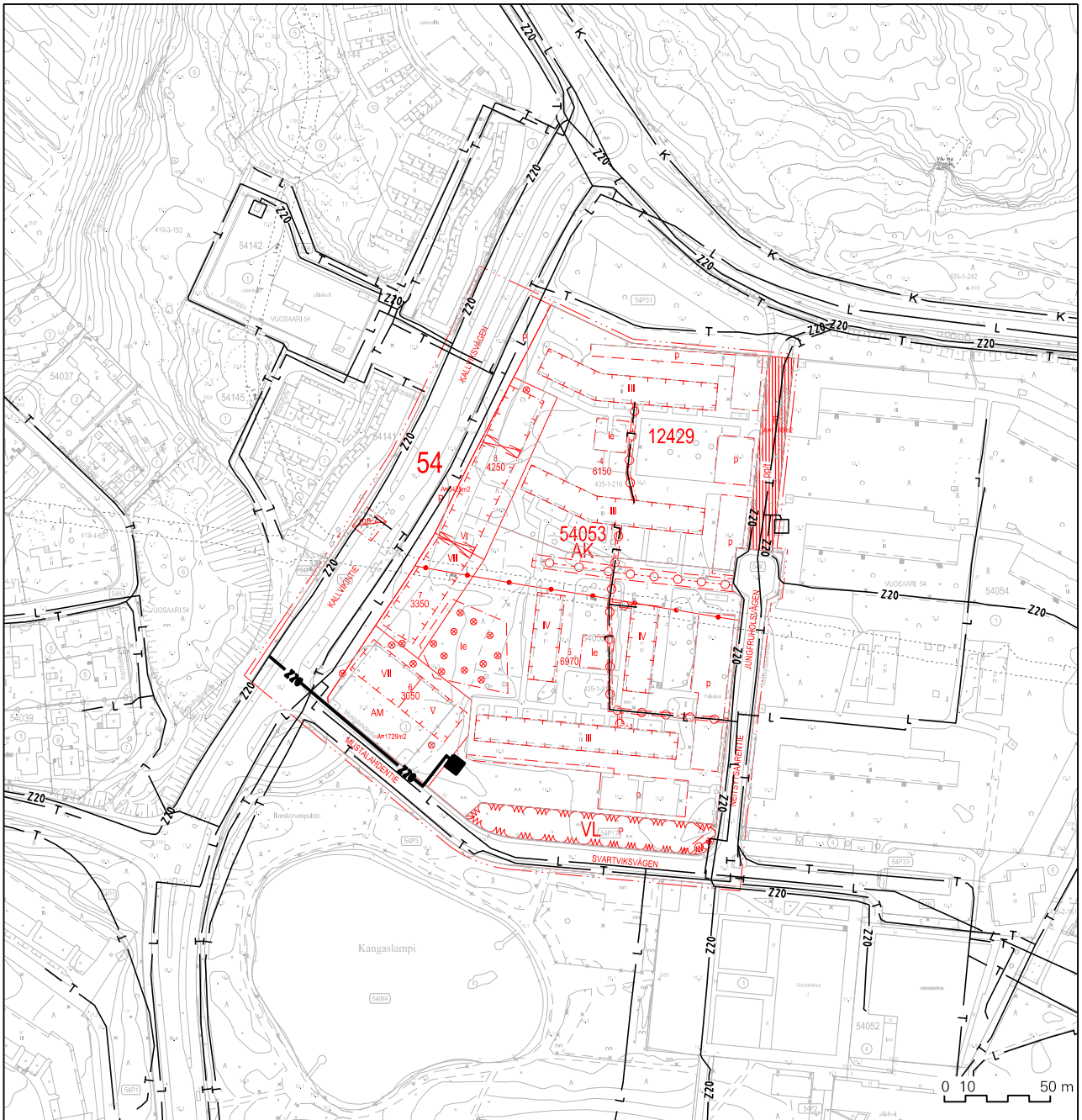
**ARVOYMPÄRISTÖKOHTEET**

Kallvikintie (vanha Vuosaari)



|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| Täyttöpäivämäärä                                   | 15.10.2007  |                     |
| Kohteen Hkr-numero                                 |   | Hkr lisää           |
| Kadun tai puiston nimi                             | <b>KALLVIKINTIE</b>   |                     |
| Kaupunginosa                                       |   | Hkr lisää           |
| Osa-alue   |   | Hkr lisää           |
| Asemakaavatilanne                                  |   | Hkr lisää           |
| Suunnittelu- / rakentamis-aika                     |   |                     |
| Suunnittelijan nimi                                |   |                     |
| Tyyppi   |   |                     |
| Tiedon taso  | <b>Puutteellinen</b>  | (Linkki lähteisiin) |
| Säilyneisyys ja kunto                              | <p>- Tien pohjoispää säilynyt varsin hyvin, mutta eteläpää muuttunut alkuperäisestä</p> <p><b>Tilarakenne</b></p> <p>- Kohteen perushahmo säilynyt</p> <p><b>Rakenteet ja kalusteet</b></p> <p>- Pääosin muuttuneet</p> <p><b>Kasvillisuus</b></p> <p>- Osittain säilynyt</p> <p><b>Pinnat</b></p> <p>- Osittain säilyneet</p> <p><b>Valaistus</b></p> <p>- Osittain säilynyt (pohjoisosa)</p> <p><b>Kunto</b></p> <p>Kohtalainen</p>   |                     |
| Kohteen suojelun vaatimustaso                      | II  |                     |
| Kohdekohtaiset suositukset ja toimenpiteiden tarve | <p><b>Investointi</b></p> <p>- Kohteesta tulisi tehdä perusselvitykset (historia, kasvillisuus ym.)</p> <p>- Kohteen säilyminen, restauroiminen/kunnostaminen ja ylläpito vaatii restaurointisuunnitelman ja restauroinnin (historiaselvityksen pohjalta)</p> <p>- Valaistustavan palauttaminen alkuperäisen mukaiseksi muuttuneilta osiltaan koko kadulla</p> <p><b>Jaksot Vuosaarentieltä pohjoiseen:</b></p> <p>- Alkuperäisen selkeän ilmeen palauttaminen; nurmi ja männyt</p> <p>- Välikaistojen istutusten poistaminen ja palauttaminen nurmipintaisiksi</p> <p>- Uusien materiaalien poistaminen</p> <p>- Lehtipuuston poistaminen ja mäntyjen korostaminen; täydennysistutukset männyllä</p>   |                     |
| Muita samantyyppisiä kohteita                      | <p><b>X Historiallinen arvo</b></p> <p><b>Maisema-arkkitehtoninen arvo</b></p> <p><b>X Kaupunkirakennustaiteellinen arvo</b></p> <p>- Aikakauden suunnitteluihanteiden edustava esimerkki</p> <p><b>X Kaupunkirakenteellinen arvo</b></p> <p><b>X Kaupunkikuvallinen arvo</b></p> <p><b>Kasvilajistollinen arvo</b></p> <p><b>Harvinaisuusarvo</b></p> <p><b>Alkuperäisyysarvo</b></p> <p><b>Nähtävyyсарvo</b></p> <p><b>Muut arvot</b></p>   |                     |
| Muita samantyyppisiä kohteita                      |   | Hkr lisää           |
| Havaintoja   | <p><b>Jakso Vuotieltä Vuosaarentielle:</b></p> <p>- Täysin kunnostettu, alkuperäinen ilme kadonnut</p> <p>- Kadulle rakennettu keskikaista ajoratojen väliin</p> <p>- Lehmuksia istutettu katupuiksi sekä väli- että keskikaistalle</p> <p>- Valaistustapa ja valaisimet uusia</p> <p><b>Jakso Vuosaarentieltä Koukkusaarenpolulle:</b></p> <p>- Valaistustapa ja valaisimet säilyneet; vaijerivailaistus</p> <p>- Välikaistojen nurmen tilalle vaihdettu puut, pensaat ja betonikivi</p> <p>- Reunakivet vain ajoradan reunoilla</p> <p>- Bussipysäkeillä ja saarekkeissa uutena materiaalina betonikivi</p> <p><b>Jakso Koukkusaarenpolulta Mustalahdentielle:</b></p> <p>- Valaistustapa ja valaisimet säilyneet; vaijerivailaistus</p> <p>- Merikorttitiien alikulun kohdalla pylväsvalaisimet</p> <p>- Välikaistojen nurmen tilalle vaihdettu pensaat ja betonikivi</p> <p>- Reunakivet vain ajoradan reunoilla</p> <p>- Bussipysäkeillä ja saarekkeissa uutena materiaalina betonikivi</p> <p><b>Jakso Mustalahdentieltä Niinisarentielle:</b></p> <p>- Säilynein jakso</p> <p>- Valaistustapa ja valaisimet säilyneet; vaijerivailaistus</p> <p>- Välikaistoilla vain nurmi, ei muita istutuksia</p> <p>- Reunakivet vain ajoradan reunoilla</p> <p>- Bussipysäkeillä ja saarekkeissa uutena materiaalina betonikivi</p> |                     |

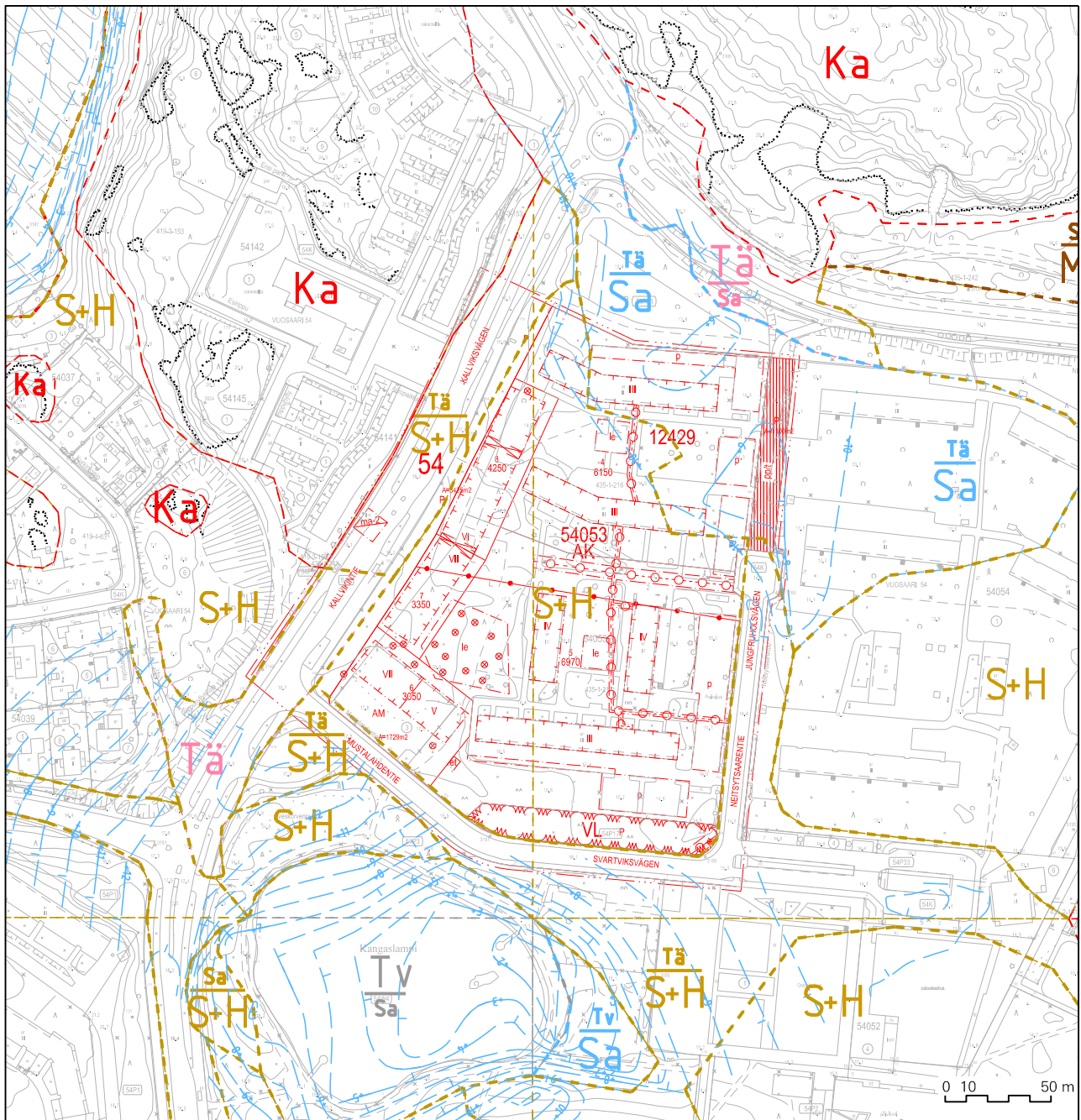




## Neitsytsaarentie 2-8 Energiahuolto ja tietoliikenne

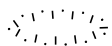
1 : 3000

- |         |                                  |         |                              |
|---------|----------------------------------|---------|------------------------------|
| — T —   | NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI    | ■       | UUSI MUUNTAMO                |
| — L —   | NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO         | — Z20 — | UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI |
| — K —   | NYKYINEN KAASUPUTKI              |         |                              |
| — Z20 — | NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI |         |                              |
| □       | NYKYINEN MUUNTAMO                |         |                              |



## Neitsytsaarentie 2-8 Maaperä

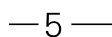
1 : 3000



Kalliopaljastuma



Maalajialueen raja



Saven alapinnan arvioitu syvyys maanpinnasta

Ka

Kalliainen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.

Tä

Täytekerroksen paksuus  $\geq 3$ m.  
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tv

Sa

Savikerroksen päällä olevan turvekerroksen paksuus on 1-3m.  
Savikerroksen paksuus  $\geq 3$ m.  
Turve ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä

Sa

Savikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.  
Savikerroksen paksuus on  $\geq 3$ m.  
Täyte on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.

Tv

Sa

Turvealua, Turvekerroksen paksuus yli 3m

H+S

Siltti+hiekkakerroksen paksuus on  $\geq 3$ m ja se ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Sa

S+H

Siltti+hiekkakerroksen päällä olevan savikerroksen paksuus on 1-3m.  
Siltti+hiekkakerroksen paksuus on  $\geq 3$ m.  
Savikerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä

Sa

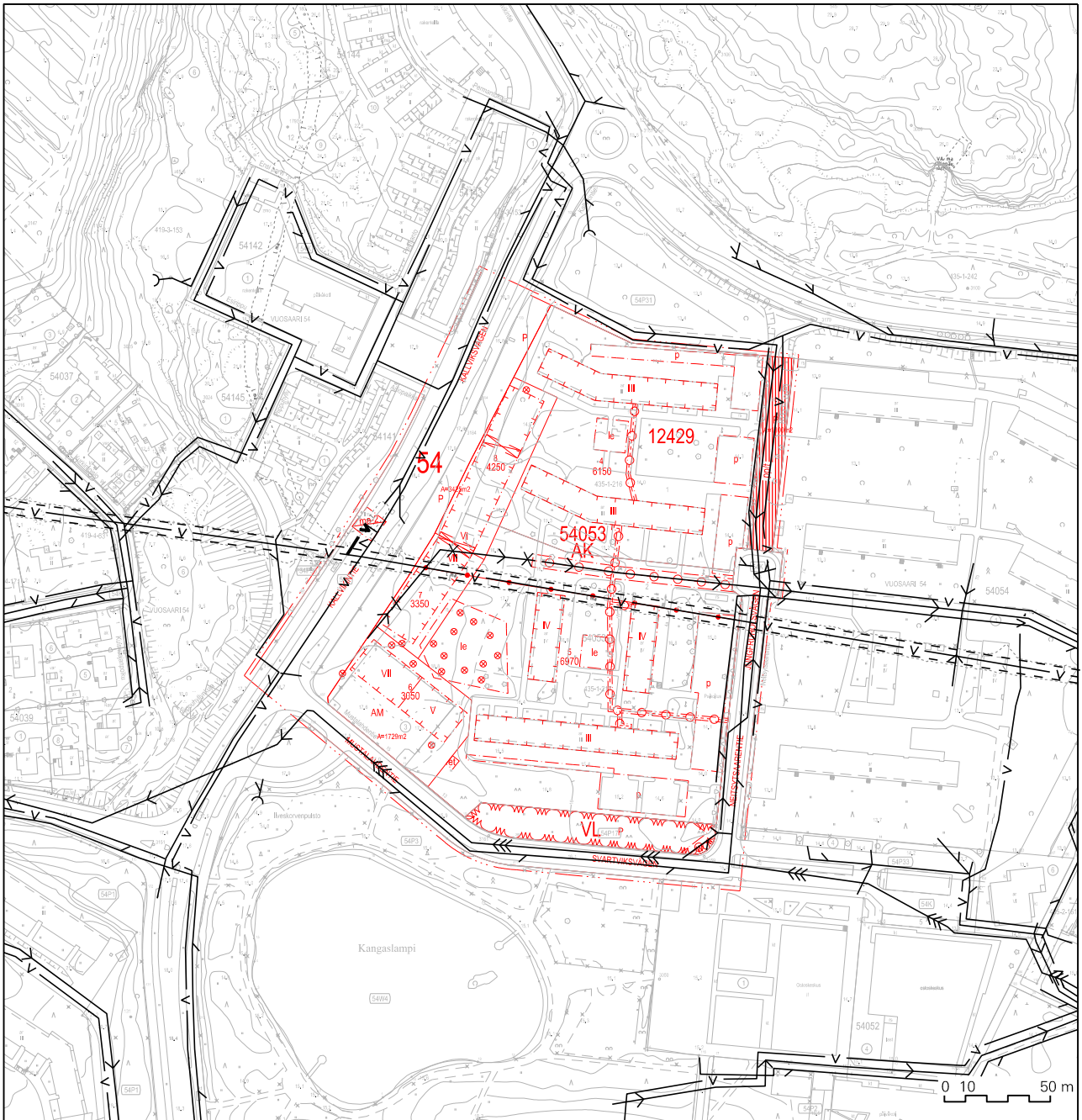
Savikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on  $> 3$ m.  
Savikerroksen paksuus on 1-3m.  
Täyte on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.

Tä

S+H

Siltti+hiekkakerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.  
Siltti+hiekkakerroksen paksuus on  $\geq 3$ m.  
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.





## Neitsytsaarentie 2-8 Vesihuolto

1 : 3000

— V — NYKYINEN VESIJOHTO

— V — UUSI VESIJOHTO

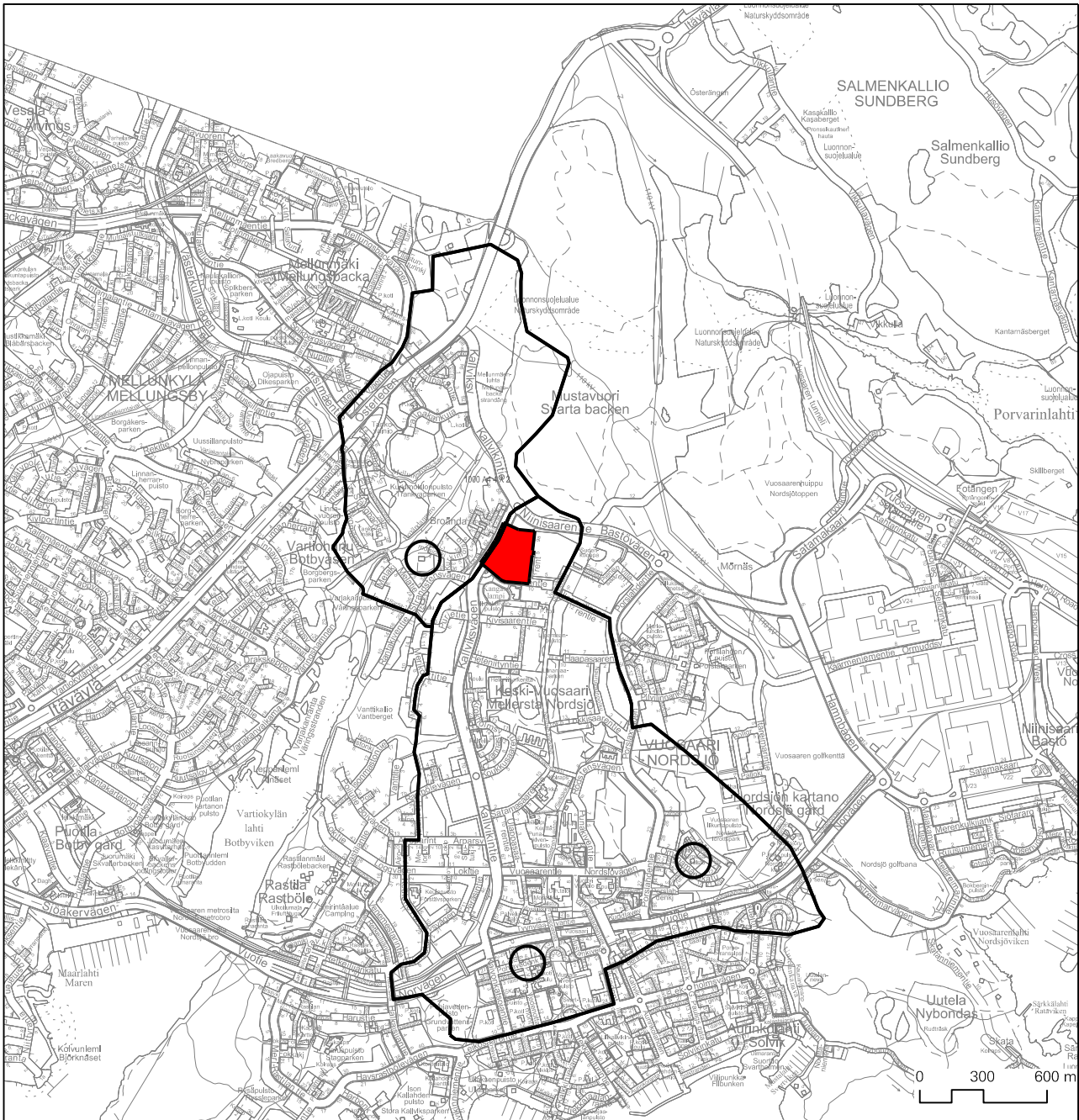
— > — NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

— X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA

— >> — NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

— >>> — NYKYINEN PAINESIVIEMÄRI

==== NYKYINEN TEKNISEN HUOLLON TUNNELI

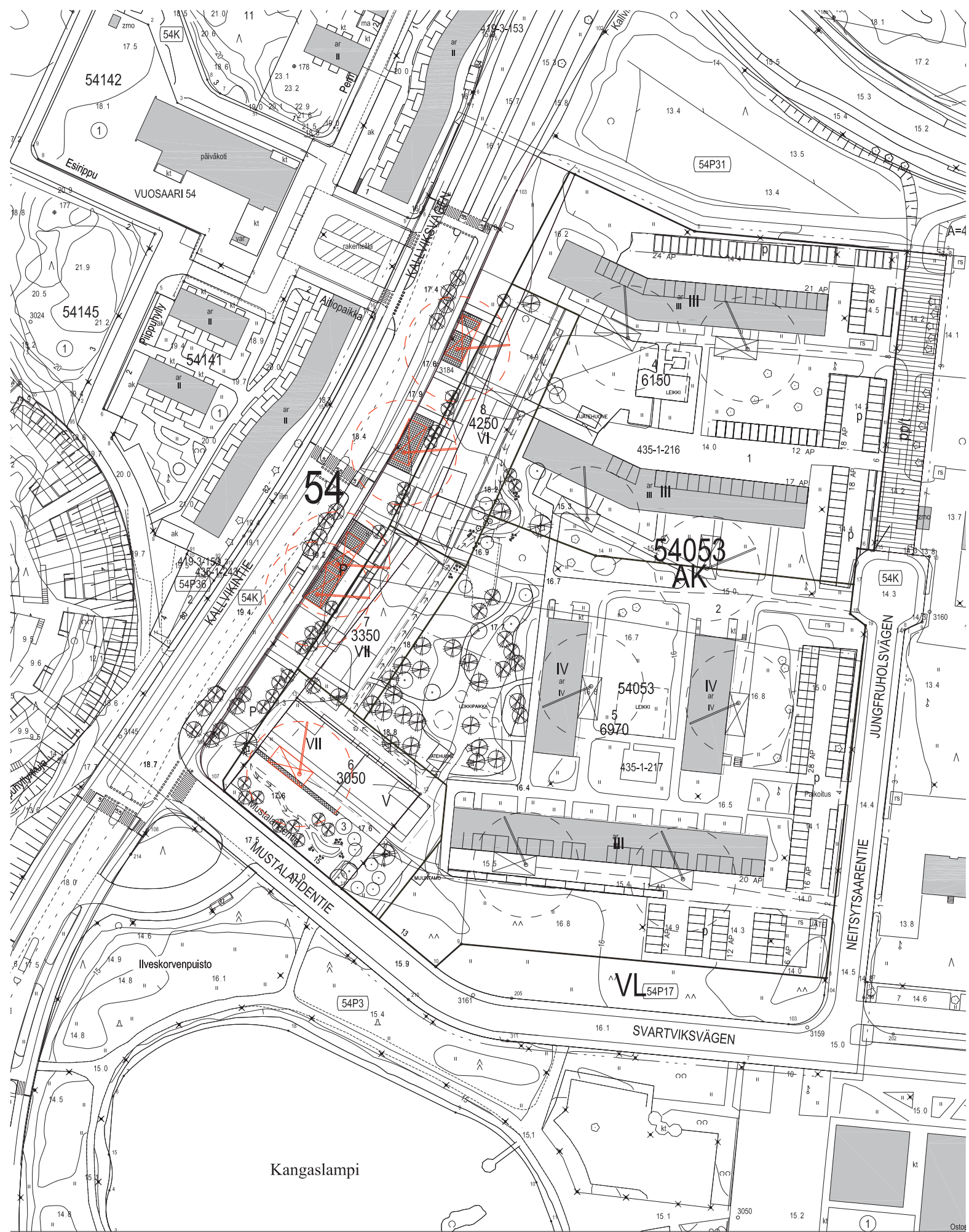


# Neitsytsaarentie 2-8 Pohjavesi

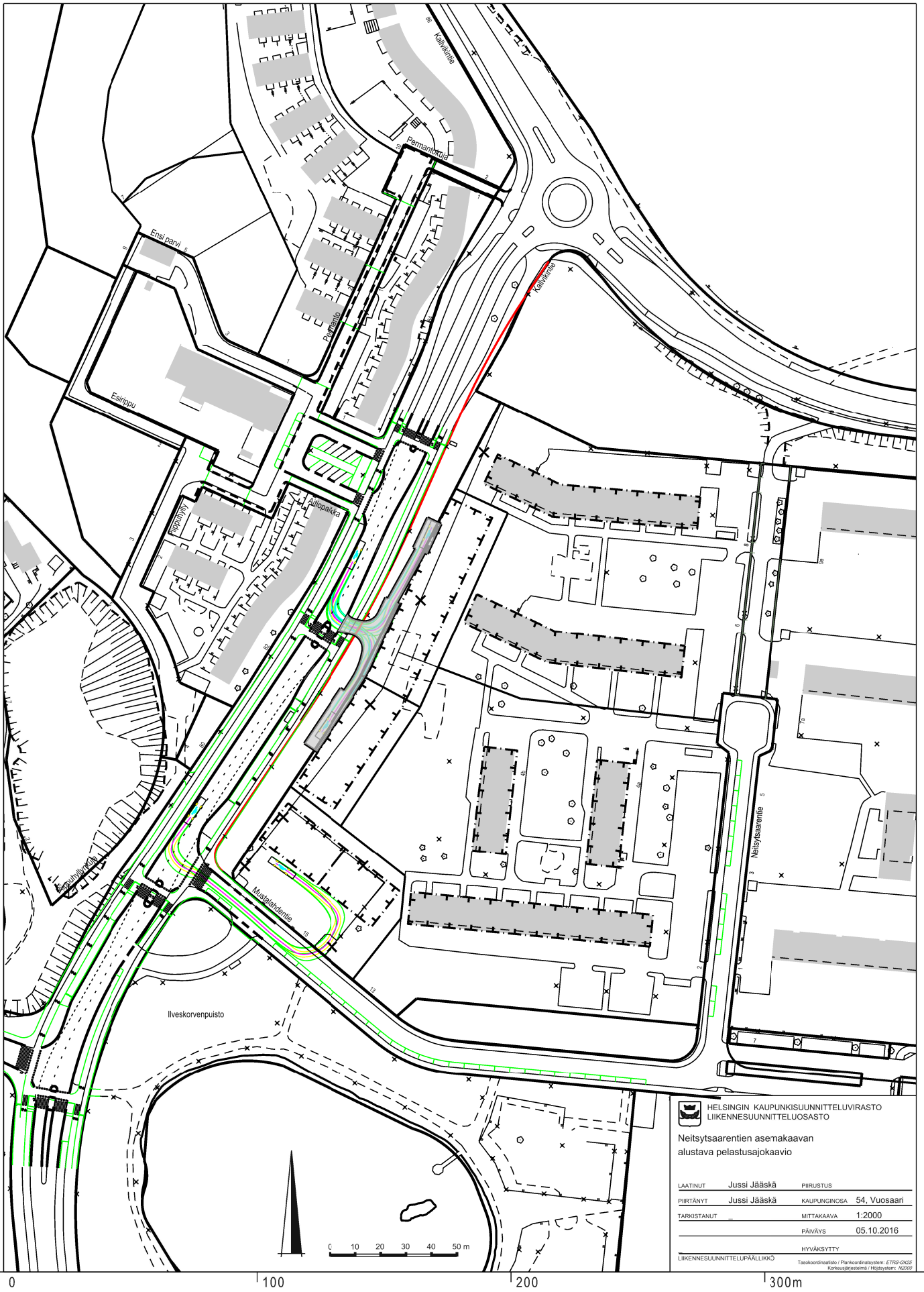
1 : 30000


- KAAVA-ALUE
- POHJAVEDENOTTAMO
- POHJAVESIALUEEN RAJA





Kangaslampi




**HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO**  
 LIKENNESUUNNITTELUOSASTO

**Neitsytsaarentien asemakaavan**  
 alustava pelastusajokaavio

|             |              |              |              |
|-------------|--------------|--------------|--------------|
| LAATINUT    | Jussi Jääskä | PIIRUSTUS    |              |
| PIIRTÄNYT   | Jussi Jääskä | KAUPUNGINOSA | 54, Vuosaari |
| TARKISTANUT |              | MITTAKAAVA   | 1:2000       |
|             |              | PÄIVÄYS      | 05.10.2016   |
|             |              | HYVÄKSYTTY   |              |

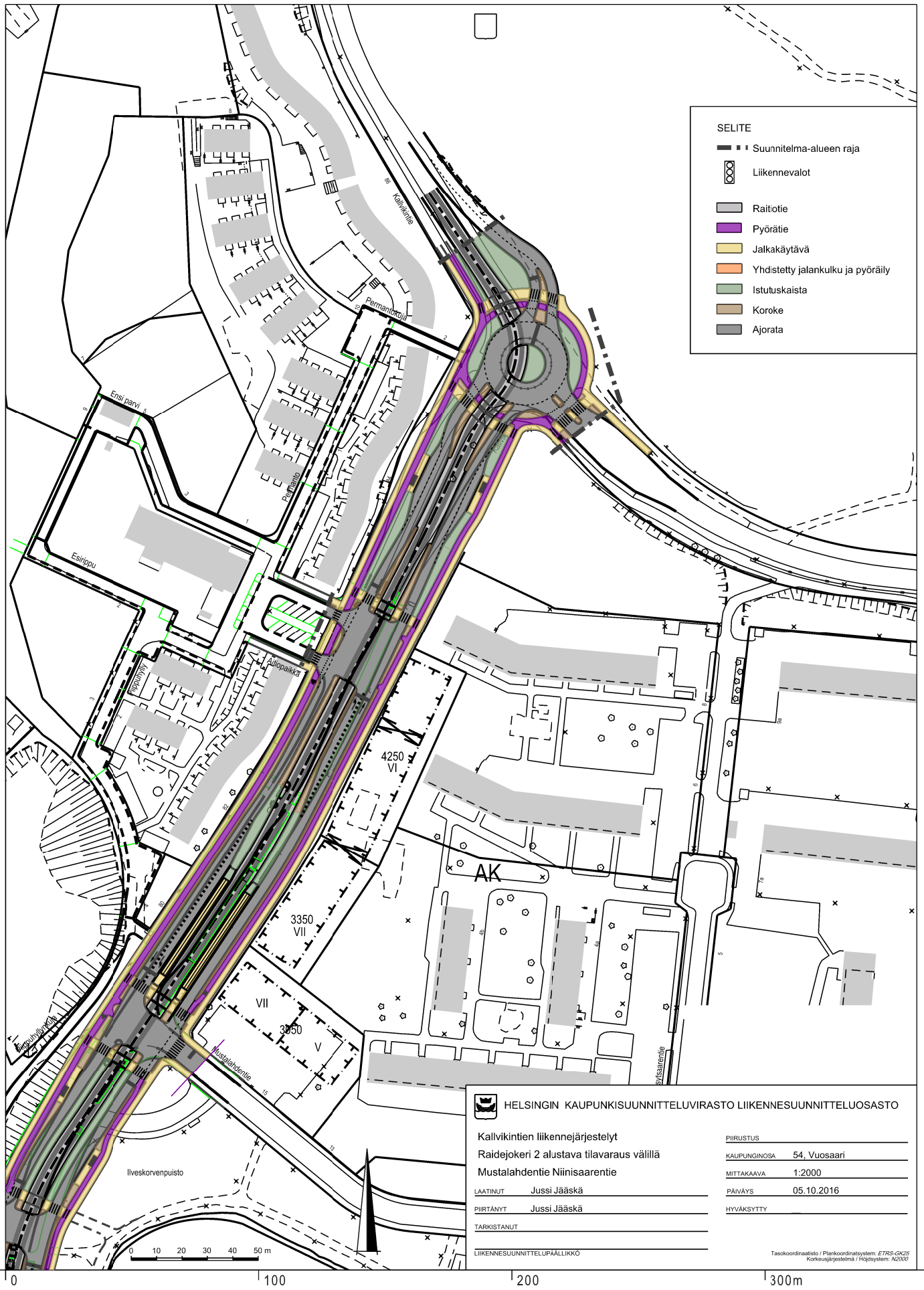
Liikennesuunnittelupäällikkö: Tapio Koivumäki / PlanKoordinaattori: ETRS-GIGS  
 Korkeusjärjestelmä: Högstäm: N2000

Alustava pelastusajokaavio  
Neitsytsaarentie 2-8

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Täydentämiskäytösprojektin







- SELITE**
- Suunnitelma-alueen raja
  - ⊗ Liikennevalot
  - ▭ Raitiotie
  - ▭ Pyörätie
  - ▭ Jalkakäytävä
  - ▭ Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
  - ▭ Istutuskaisla
  - ▭ Koroke
  - ▭ Ajorata

|   |              |
|---|--------------|
| HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO  |              |
| Kallvikintien liikennejärjestelyt<br>Raidejokeri 2 alustava tilavaraus välillä<br>Mustalahdentie Niinisaarentie |              |
| LAATINUT  | Jussi Jääskä |
| PIIRTÄNYT   | Jussi Jääskä |
| TARKISTANUT   |              |
| LIIKENNESUUNNITTELUPAALLIKKO  |              |
| PIIRUSTUS   |              |
| KAUPUNGINOSA  | 54, Vuosaari |
| MITTAKAAVA  | 1:2000       |
| PÄIVÄYS   | 05.10.2016   |
| HYVÄKSYTTY  |              |

Liikennesuunnitelmaperiaate pikaraitiotilanteesta  
Neitsytsaarentie 2-8

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Täydennysrakentamisprojekti



Taskikoordinaattori / Planikoordinaattori: E7RS-GK25  
Kortausjärjestelmä / Ajäpöytä: A2007











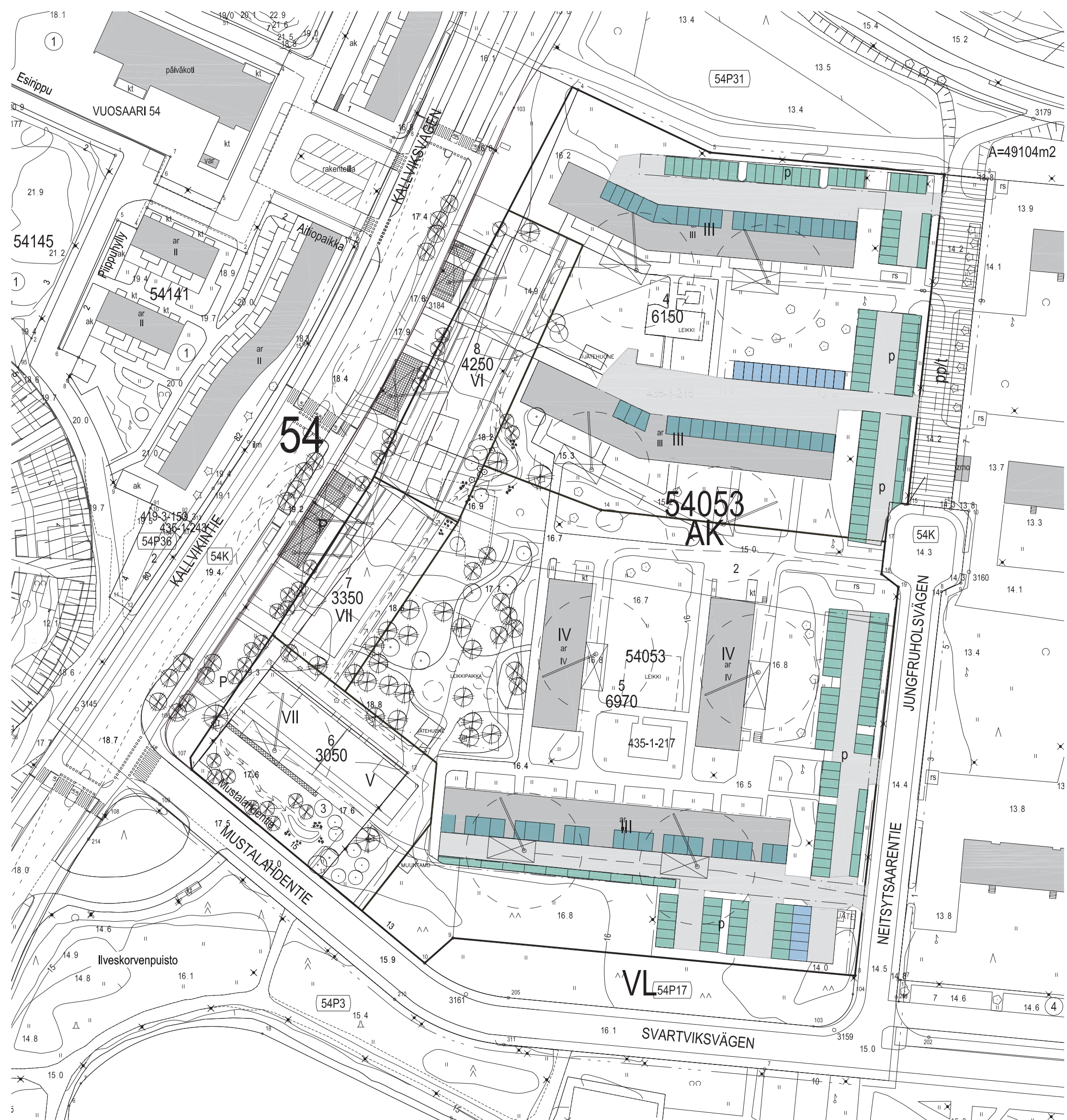









Jaakkola, Neitsytsaarentie, Ilmakuva Lännessä c0192 Nykytilanne





|  |                                    |                 |
|--|------------------------------------|-----------------|
|  | OLEMASSA OLEVAT AUTOPAIKAT PIHALLA | 147 AP (137 AP) |
|  | OLEMASSA OLEVAT AUTOTALLIPAIKAT    | 58 AP (59 AP)   |
|  | UUDET AUTOPAIKAT PIHALLA           | 18 AP           |
|  |                                    | 223 AP          |

#### AUTOPAIKKATARVE

OLEMASSA OLEVAT RAKENNUKSET: 13 120 k-m<sup>2</sup> :120 = 110 AP  
 UUDET AUTOPAIKAT : 10 650 k-m<sup>2</sup> :120 = 89 AP  
 VIERASPAIKAT 1/1000 k-m<sup>2</sup>: 23 770 k-m<sup>2</sup> :1000 = 24 AP

**YHT: 223 AP**

NYKYTILANNE















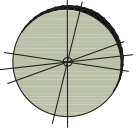
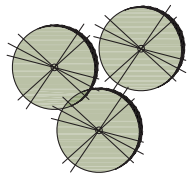

















Jaakkola, Neitsytsaarentie, Ilmakuva Lännessä c0192 Jokerilinja





MERKKIEN SELITYS

-  MERKITTÄVÄ YKSITTÄISPUU
-  SÄILYTETTÄVÄ METSIKKÖ
-  ISTUTETTAVA HAVUPUU (METSÄMÄNTY)
-  ISTUTETTAVA LEHTIPUU
-  ISTUTETTAVA KORKEA PENSAS
-  SÄILYTETTÄVÄ METSÄPOHJAKASVILLISUUS/ LUONNONNURMI
-  KIVITUHKA
-  ISTUTETTAVA MAANPEITEPENSAS
-  ISTUTETTAVA KESKIKORKEA PENSAS
-  NURMI
-  VIHHERKATTO
-  ASFALTTI
-  NURMIKIVEYS
-  NURMIPAINANNE  
-hulevedet ohjataan nurmipainanteeseen ja edelleen viivytysaltaaseen  
-kattovedet ohjataan putkella kouruun ja edelleen viivytysaltaaseen
-  MATALA VIIVYTYSALLAS  
-louhepohjainen viivytyspainenne, painanteen reunolla lammikoitumista sietävää kasvillisuutta  
-viivytysaltaasta ylivuotoputki kaupungin hulevesialtaaseen
-  MAAKIVIRYHMÄT
-  LEIKKIALUE

NEITSYTSAARENTIE, VUOSAARI  
 PIHAKAAVIO 1:500  
 JOKERILINJAN AIKAINEN TILANNE  
 ALUSTAVA LUONNOS 6.10.2016

MAISEMA - ARKKITEHDIT  
 BYMAN & RUOKONEN OY  
 Hämeentie 133 A, 00560 HELSINKI PUH. 09-857 1761  
 byman.ruokonen@maisema-arkkitehdit.fi







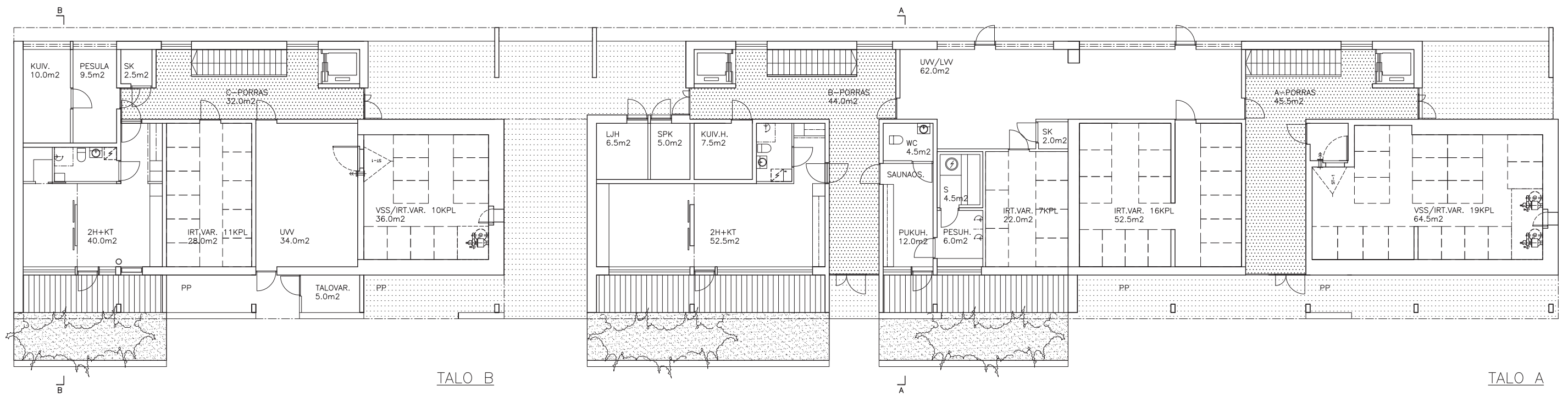


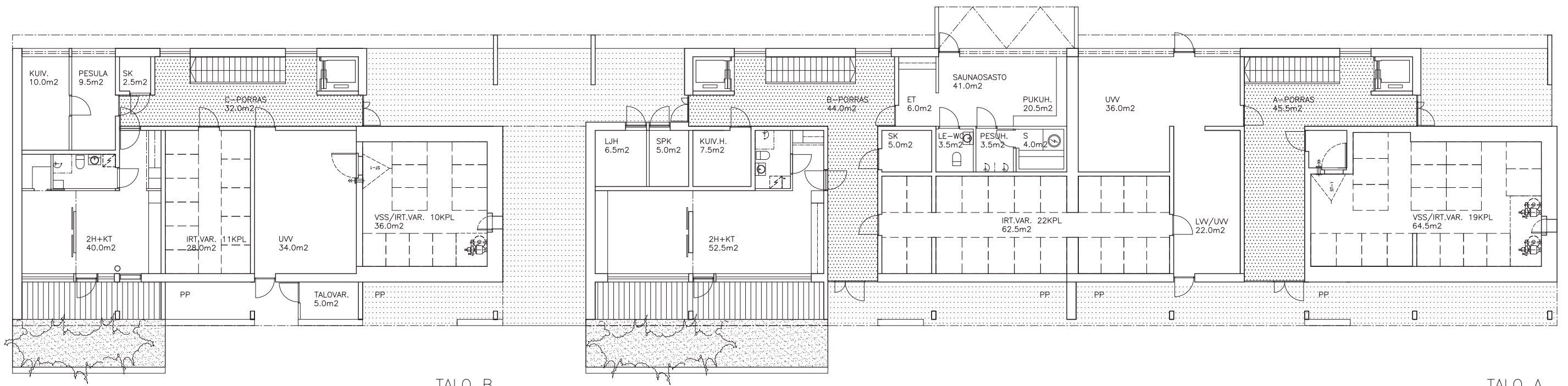
JULKISIVUMATERIAALIT;

TALO B

TALO A

- 1 PUHTAAKSI MUURATTU TIILI, VAALEA
- 2 BETONI VALKOINEN
- 3 BETONI, URITETTU, GRAFIITIN HARMAA
- 4 BETONI, TEHOSTEVÄRI
- 5 GRAAFINEN BETONI
- 6 SILKKIPAINETTU LASI
- 7 LASI
- 8 KUITUSEMENTTILEVY, TEHOSTEVÄRI
- 9 JULKISIVUSÄLEIKKÖ
- 10 LASITIILI
- 11 PUU

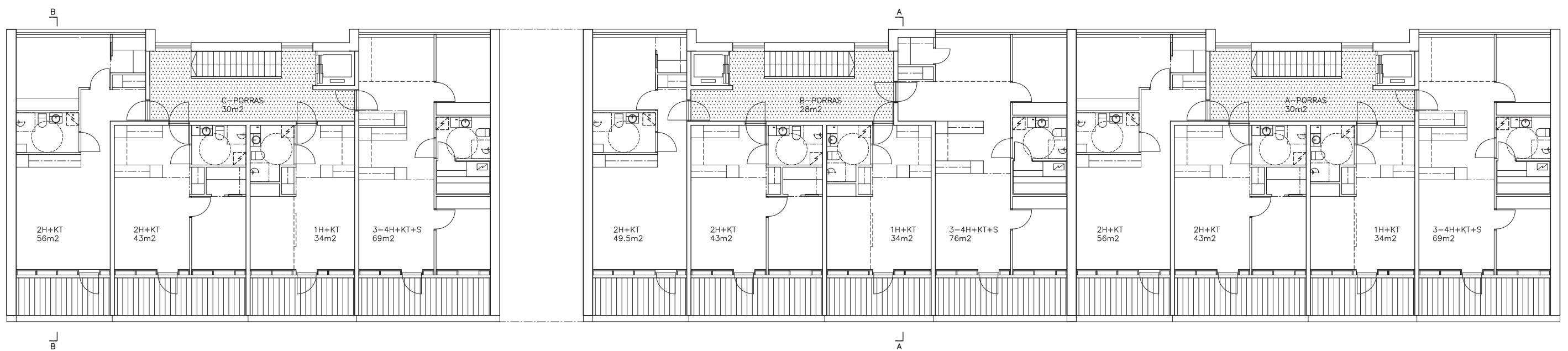




TALO B

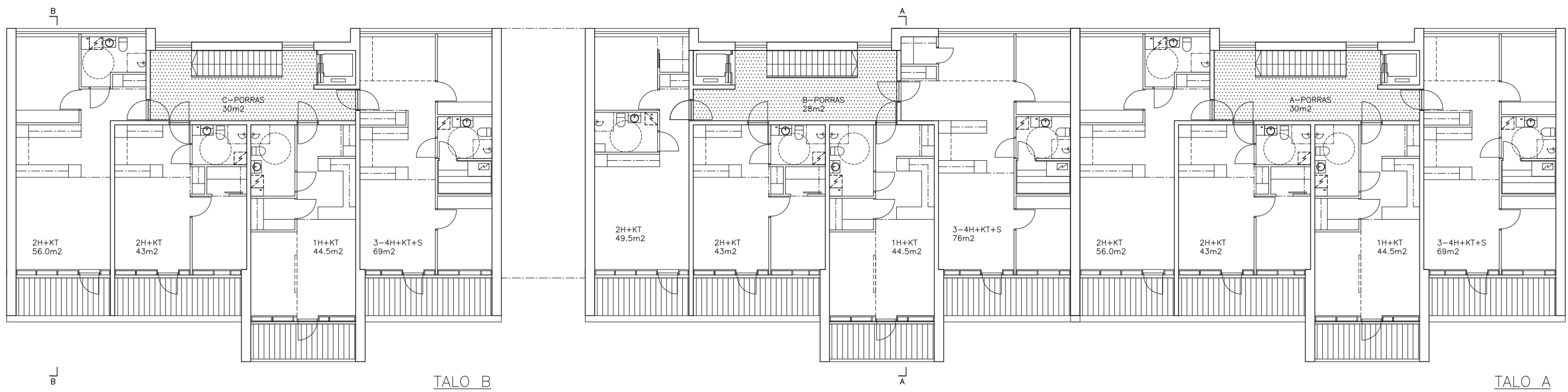
TALO A

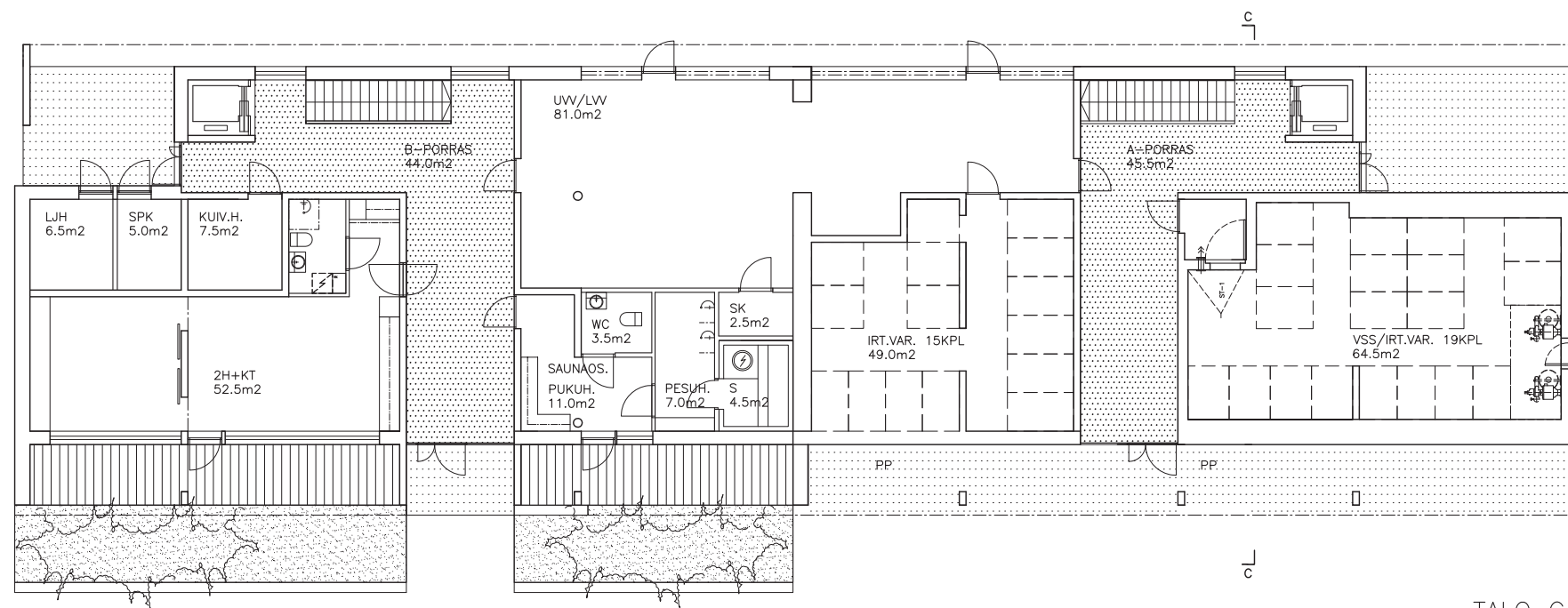




TALO B

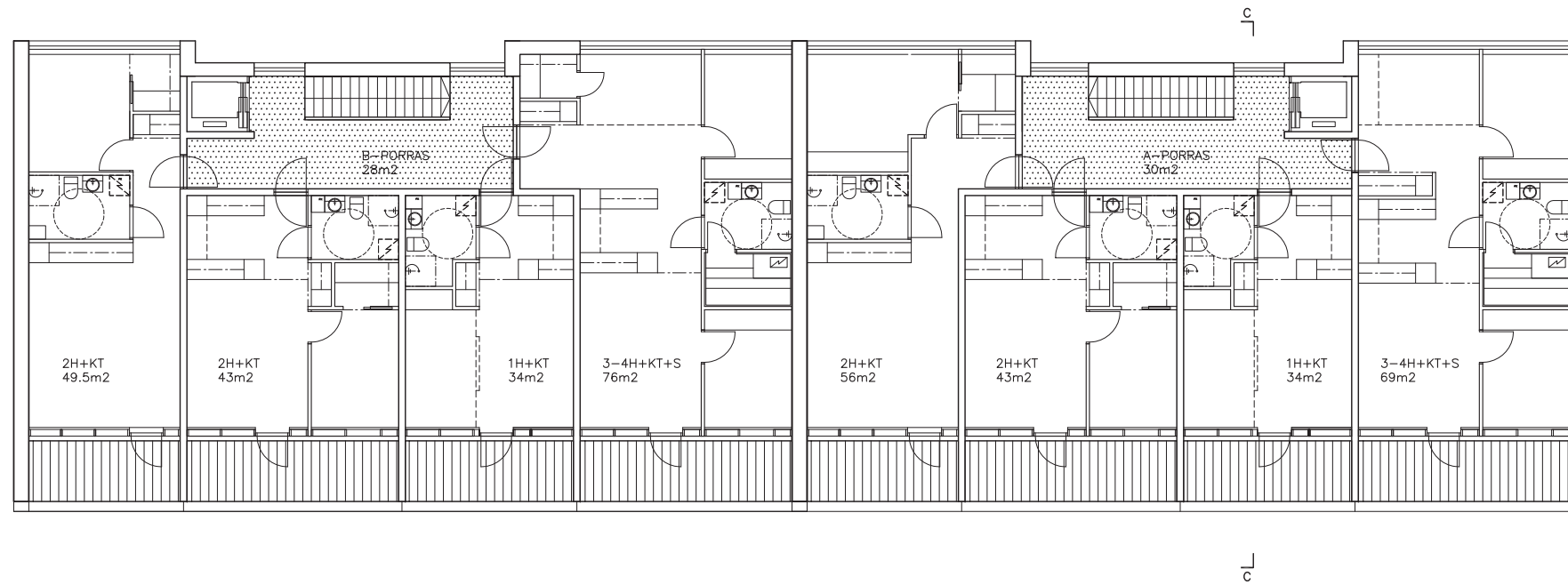
TALO A



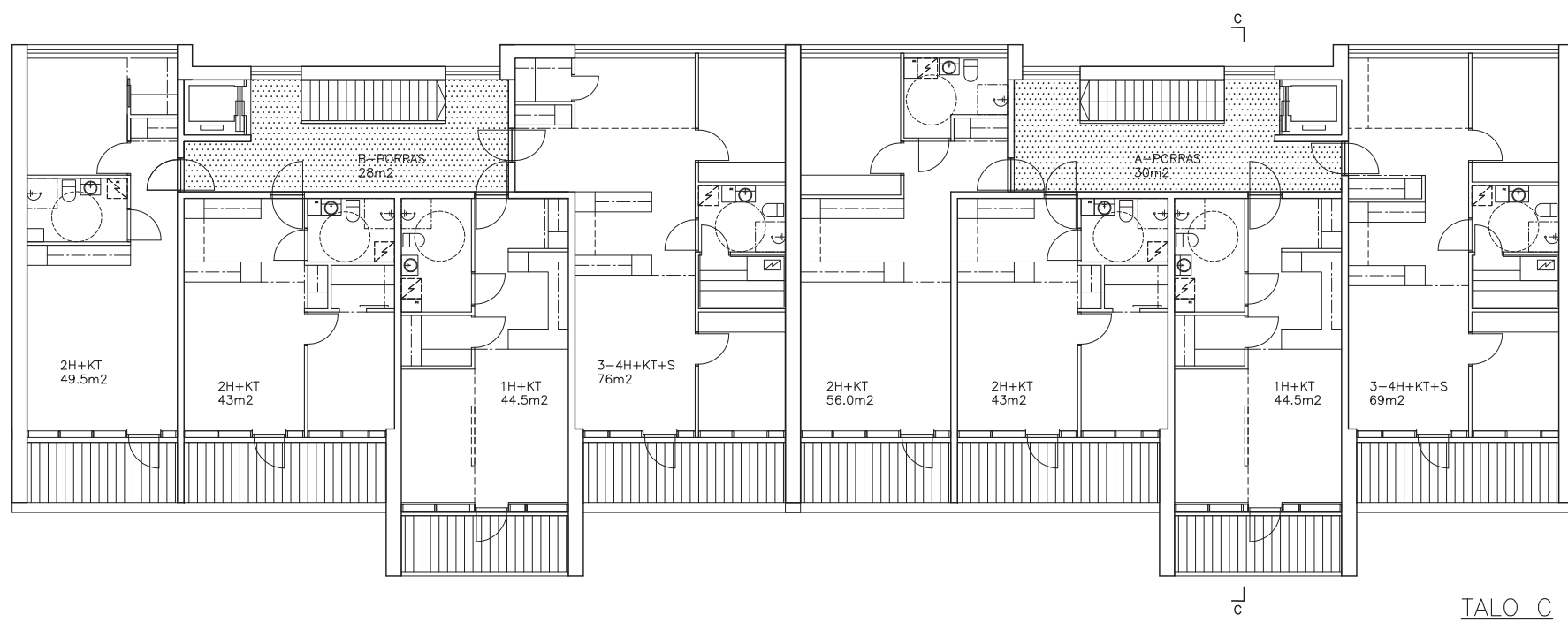


TALO C

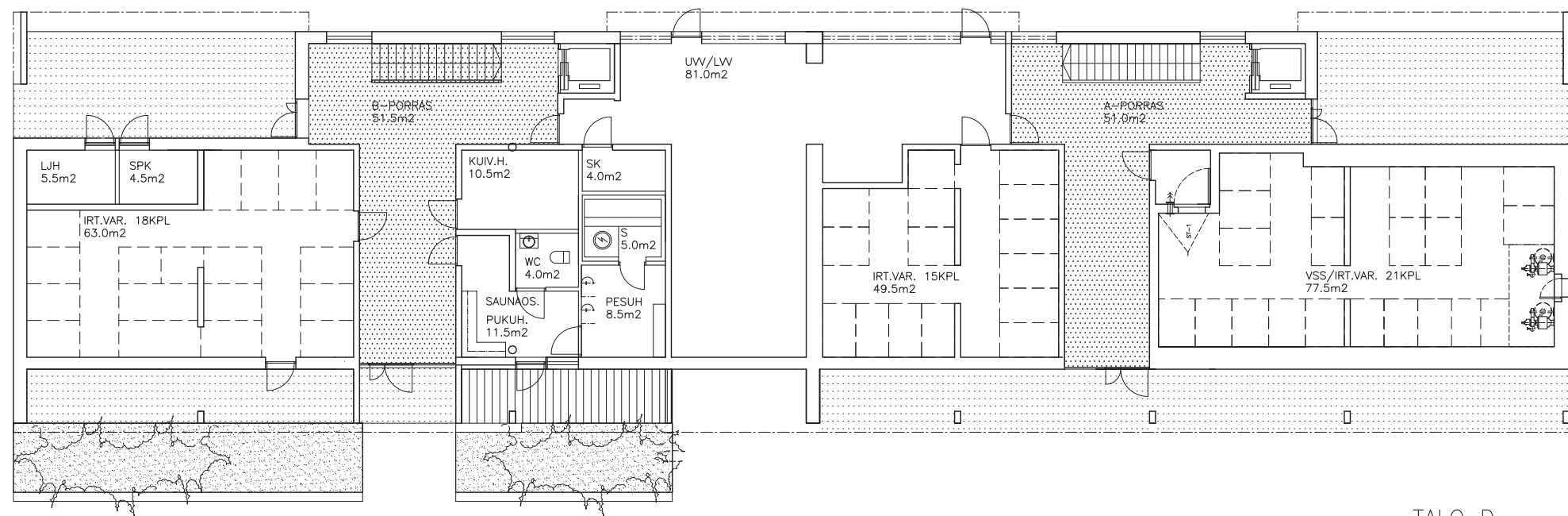




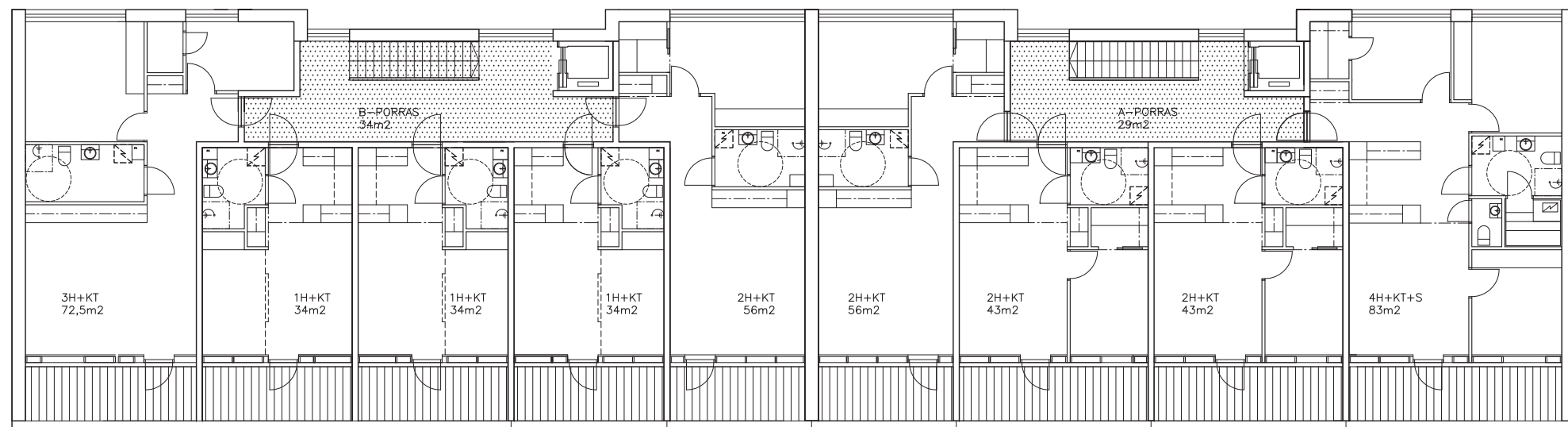
TALO C



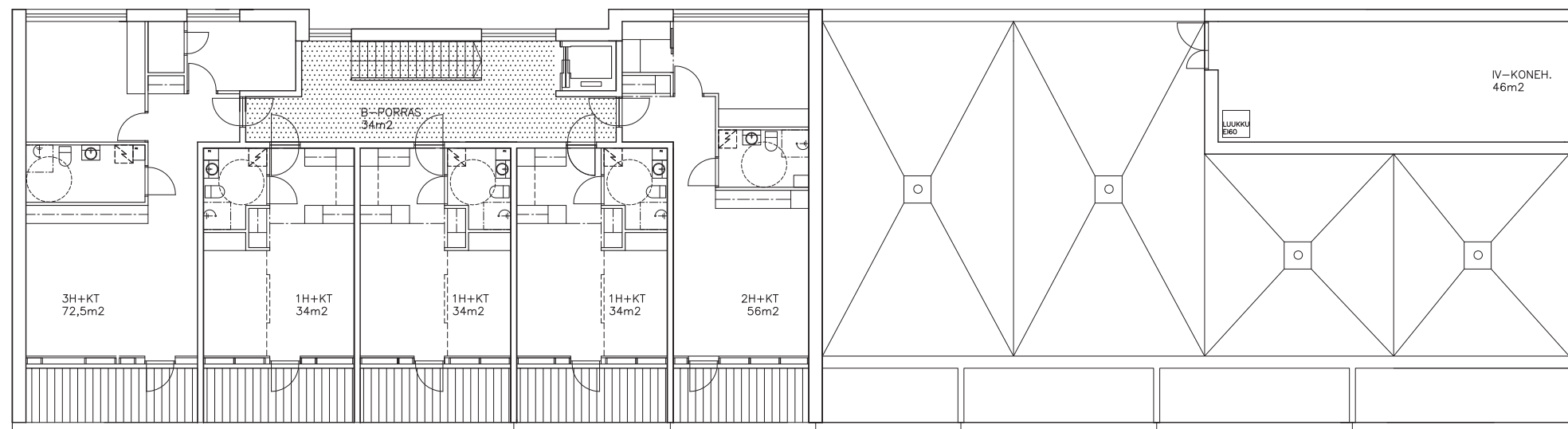
TALO C



TALO D



TALO D



TALO D