



8.11.2016

Akp/4

4

Neitsytsaarentie 2-8 asemakaavaehdotus (nro 12429) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

HEL 2015-007771 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0592_8, karttaruutu 678507-679507

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 8.11.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12429 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54053 tontteja 1-3 sekä katu- ja puistoalueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12429 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan asuinkerrostalo-korttelin täydennysrakentamisen Keski-Vuosaaren pohjoisosassa osoitteessa Neitsytsaarentie 2-8. Tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää täydennysrakentamista runkolinja 560 varrella ja ostokeskuksen välittömässä läheisyydessä. Uudet kuusi- ja seitsemänkerroksiset lamellimaiset asuinrakennukset liittyvät typologialtaan Kallvikintien varrella 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-m². Asukasmäärän lisäys on 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.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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. Neitsytsaarentien 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 ko-



koojakatu, 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.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1970) alue on merkitty asuntokerrostalojen sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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

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 katuosuu-desta olisi tehtävä yleissuunnitelma. Sosiaali- ja terveystieteiden viraston kannanotto kohdistui vanhan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueen maaperän terveysvaikutusten arviointiin. Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui liikennemeluun, autopaikkamäärien vähentämiseen yhteiskäyttöautojen tai nimeämättömien pysäköintipaikkojen kautta,



8.11.2016

Akp/4

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 toimenpide-raportti) on laadittu ja rakennusviraston edustajien kanssa on järjestetty virastojen sisäinen Kallvikintien suunnittelutyöpaja yleissuunnitelman pohjaksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

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.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Helen sähköverkko Oy:lle aiheutuu asemakaavan toteuttamisen edel-



8.11.2016

Akp/4

lyttämän jakeluverkon liittämistä arviolta 120 000 euroa ilman arvonlisäveroa.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Gasum Oy
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta/sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatuslautakunta/varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Jenni Aalto, suunnittelija, maankäyttö, puhelin: 310 37225
jenni.aalto(a)hel.fi
Pia Sjöroos, projektipäällikkö, maankäyttö, puhelin: 310 37281
pia.sjoroos(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



8.11.2016

Akp/4

3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12429 kartta, päivätty 8.11.2016
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12429 selostus, päivätty 8.11.2016
5	Havainne- ja perspektiivikuvat, 8.11.2016
6	Tilastotiedot
7	Kustannukset
8	Vuorovaikutusraportti 8.11.2016
9	Mielipidekirjeet
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija	Otteen liitteet Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 7
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)