



11.4.2017

Vp/6

6

Aromikujan alueen asemakaavaehdotus (nro 12458) ja sen asettamisen nähtäville (a-asia)

HEL 2015-007362 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0579_8, karttaruutu 677508

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 11.4.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleita 54180 tontteja 6-12, 54186 tontteja 1-2 ja 54187 tonttia 1 sekä yleistä pysäköintialuetta ja katualueita.
- 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 hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liike- ja toimistorakennusten (yhteensä 43 320 k-m²), liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita (yhteensä 31 550 k-m²), autopaikkojen kortteli- ja yleisiä pysäköintialueita sekä katualueita, jotka sijaitsevat Vuosaaren keskustassa Aromikujan ympäristössä. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen tarkoituksenmukaisen käytön nykyisen kaavan mahdollistamien toimintojen kysynnän jäätyä vähäiseksi.

Tavoitteena on laajentaa Vuosaaren käveltävää keskusta-aluetta kohti Aurinkolahden itäisiä ja kakkoisia osia. Alueelle on suunniteltu palveluita, asumista ja liiketiloja.

Uutta asuntokerrosalaa on 75 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on 1700 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että asukasmäärä Vuosaaren keskustassa kasvaa ja palvelut sekä liiketilatarjonta paranevat. Nykyisellään huonot ja katkonaiset jalankulkuyhteydet Valkopaadentien liikenneterminaaleilta ympäristöön sujuvoitetaan ja vakiinnutetaan. Samalla mahdollistetaan liiketilojen laajeneminen uusien asiakasvirtojen varrelle. Asukasmäärä Vuosaaren keskustassa kasvaa huomattavasti lisäten osaltaan palveluiden käyttäöstettä ja tarvetta. Sosiaali- ja terveystalouden monipalvelukeskus, perhekeskus ja terveyskeskuksen laajennus muodostavat julkisen liikenteen ääreen suuren palvelukokonaisuuden, joka tarjoaa monipuolisia tiloja myös yksityisille palveluille.

Helsingin kaupunki omistaa korttelin 54187 tontin 1 ja korttelin 54180 tontin 7. Korttelialueet 54180 ja 54186 ovat muilta osin yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty alueiden omistajien hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Esittelijän perustelut

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 15.11.2016 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee Palvelukeskus Albatrossi ja rakentamattomat alueet.



Alueen pohjoispuolella sijaitsee moottoritienmäinen Vuotie ja metroraide. Alueen luoteiskulmassa sijaitsee kauppakeskus Columbus.

Alueen länsipuolella sijaitsevat Vuosaaren metroasema ja linja-autoterminaali. Nykyinen rakennuskanta edustaa 1990-luvun puolivälin linjasta toimitila-arkkitehtuuria.

Alueen itäpuolella sijaitsee asuinkortteleita 2000-luvulta.

Alueen eteläpuolelle on rakenteilla suuria asuinkortteleita, joiden odotetaan olevan valmiit kokonaisuudessaan 2020-luvulla. Asuinkorttelit edustavat 2010-luvun suurikokoista umpikortteliarkkitehtuuria.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1998–2005) ja niissä alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten, liike- ja toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteli-, autopaikkojen kortteli- ja yleiseksi pysäköintialueeksi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupungin asunnot (HEKA)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Helsingin kulttuurikeskus
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystoimisto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus
- Helsingin kaupunginkanslia



Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän HSL:n kannanotto toteaa täydennysrakentamista rakentamista hyvien yhteyksien ja runkolinja 560 varrelle tukevan heidän tavoitteitaan ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin metroaseman ja Aurinkolahden suuntaan tulee kiinnittää huomiota. Yhteyksien tulee toimia myös kaupakeskuksen aukioloaikojen ulkopuolella. HSL pitää tärkeänä, että joukkoliikennettä koskevat suunnitteluratkaisut laaditaan tiiviissä yhteistyössä heidän kanssaan ja haluaa lausua kaavaehdotuksesta sen tullessa nähtäville.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistuu siihen, että kohde sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, mikä edellyttää rakennusvalvontaviraston julkaisemien rakentamistapaohjeiden noudattamista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä HSY:n kannanotto koskee uuden vesihuollon tarpeen selvittämistä sekä nykyisten vesihuoltolinjojen huomioimista alueella. Tilavaraukset vesihuollon putkille, laitteille tulee huomioida ja mahdolliset johtokujat merkitä asemakaavan yleisille alueille. Alustavan vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee liittää kaavaselostukseen. Vesijohtopaineen korotus hoidetaan kiinteistökohtaisesti kiinteistön kustannuksella.

Pelastuslaitoksen kannanotossa todetaan, että pelastustoiminnan järjestelyt tulee suunnitella yhdessä pelastuslaitoksen kanssa tavanomaista laajempien vaatimusten asettavien ylikorkeiden rakennusten vuoksi. Riittävästä sammutusveden saannista on huolehdittava. Maanpäälliset sammutusasemat tai vaihtoehtoisesti sammutusvesiasemien tarvittavat tilat rakennusten sisällä tulee osoittaa kaavassa. Ylikorkeiden rakennusten automaattisten sammutusjärjestelmien, rakennusten sisäiseen sammutukseen käytettävien märkänousuputkien ja maanpäällisten sammutusvesipostien vesimäärät tulee huomioida suunnittelussa.

Sosiaali- ja terveystieteiden viraston kannanotossa tarkennetaan asemakaavan yhteydessä esitettyä monipalvelukeskus-hanketta, joka muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden palvelukeskus Albatrossin kanssa rakennusten välisiä esteettömiä yhteyksiä korostaen. Esitetty 18 000 k-m²:n mitoitus riittää toiminnalle. 3900 brm² käsittävät palvelukeskus ja päivätoimintayksikön tilat sijoitetaan siten, että ne ovat kadulta ja yhteisistä sisätiloista helposti saavutettavissa. Kokonaisuuden tulee olla yhteisöllinen ja liittyä keskeiseen sisätilojen jalankulkureittiin. Henkilökunta- ja tukipalveluja tulee noin 1000 brm². Monipuolisen palvelukeskuksen ryhmäkoteja tulee viiteen kerrokseen yhteensä 9700 brm², joista yhden kerroksen bruttoala on 1950 brm². Kerroksissa on oleskelu- ja parvekkeet.



Ryhmäkodeista on esteetön yhteys muistisairaille turvalliselle oleskelupihalle. Kivijalkaliiketilojen laajuus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Suunnittelun avulla tulee helpottaa pääsyä olemassa oleviin palveluihin ja kauppakeskukseen muistisairaiden turvallisuutta vaarantamatta.

Ympäristökeskuksen kannanotossa kannatetaan rakennettua ympäristöä hyödyntävää täydennysrakentamista merkittäviä luonto- ja viheralueita säästäen. Myös kestävä liikunnan painottaminen edesauttaa ekologisen kaupunkirakenteen muodostumista. Kaavassa tulisi luoda parhaat edellytykset tulevien vaatimusten mukaiselle lähes nollaenergiarakentamiselle. Suunnittelun kantavaksi teemaksi esitetään ilmastomuutoksen hillintää ja sopeutumista muun muassa viherkertojen keinoin. Huomioitavien hulevesiratkaisujen tulisi pohjautua kaupungin hulevesistrategiaan. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida tärkeän pohjavesialueen suojeleminen, jolle ei saa aiheutua haitallista pohjavedenpinnan alenemista tai laadun heikkenemistä. Luontotietojärjestelmän mukaan suunnittelualueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä seuraavasti:

Joukkoliikennettä koskeva suunnittelu tullaan tekemään yhteistyössä HSL:n kanssa. Toistaiseksi se on käsittänyt lähinnä arvioita asukasmäärän lisäyksestä, sillä Aromikujan alueelle on toistaiseksi suunniteltu vain kevyen liikenteen reittejä.

Pohjavesi huomioidaan rakentamisessa muun muassa tarkentamalla pohjaveden mittauksia alueella. Itse rakentaminen ohjataan tapahtumaan rakennusvalvontaviraston ohjeiden mukaisesti.

Vesihuollon tarpeet tullaan huomioimaan suunnittelussa ja alustava vesihuoltosuunnitelma kustannusarvioineen liittämään osaksi kaavaselostusta.

Pelastussuunnitelmat, tarvittavat vesimäärät ja sammutusvarusteet tullaan huomioimaan suunnittelussa yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa.

Palvelukeskus Albatrossin yhteyteen rakennettavan monipalvelukeskuksen suunnittelua jatketaan yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa.



11.4.2017

Vp/6

Kaavassa huomioimaan tiedossa olevat tulevat säädökset ilmastonmuutoksen hillitsemiselle ja siihen sopeutumiselle. Tärkeä pohjavesialue huomioidaan hulevesisuunnitelmien kautta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 36 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse. Mielipiteet kohdistuivat etupäässä ehdotettujen uusien rakennusten korkeuteen, sijaintiin, lukumäärään, niiden varjoisuuden ja tuulisuuden lisääntymiseen, sijaintiin sekä huoliin suurten rakennusten aiheuttamista sosiaalisista ja viihtyvyyttä heikentävistä ongelmista. Työpaikkarakentamisen merkitystä Vuosaarella korostettiin niin liiketilojen elinvoimaisuuden kuin työpaikkaliikenteenkin onnistumiseksi. Vuosaaren vetovoimatekijäksi nähtyä kaikkien nautittavissa olevaa vihreyttä toivottiin alueelle lisää. Kävely-yhteyden toteuttaminen Utelan kanavalta metroasemalle nähtiin tärkeäksi ja alueen viihtyisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että varjoisuutta, tuulisuutta ja kaupunkikuvaa koskien laaditaan selvitykset. Valmisteluaineistossa esitettyä suunnitelmaa on jalostettu mielipiteiden ja selvitysten perusteella siten, että tornirakennusten lukumäärää vähennetty ja korkeutta on madallettu. Näin on päädytty kaupunkikuvallisesti eheämpään lopputulokseen, jonka varjostusvaikutus on aiempaa suunnitelmaa vähäisempi. Tuulisuus on huomioitu muotoilemalla korkeimpia rakennuksia muun muassa torneista alas suuntautuvaa tuulta heikentävästi.

Sosiaalisia ja viihtyvyyttä koskevat ongelmat on huomioitu noudattamalla kaupungin periaatteita asuntojakauman toteuttamiseksi kaavatyössä sekä antamalla laatua määrittäviä määräyksiä asemakaavassa. Katukuvan vihreyttä on alueella vahvistettu viherkatto- ja kansipihaa koskevien määräysten muodossa. Alueen kävely-ympäristön ja -yhteyksien toimivuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



11.4.2017

Vp/6

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- 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 kuulumatonta aluetta.

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

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Anri Linden, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37352

anri.linden(a)hel.fi

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046

petri.leppala(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, pelastusturvallisuus, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Kati Immonen, insinööri, maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus, puhelin: 310 37254

kati.immonen(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi



Peik Salonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403
juha-pekka.turunen(a)hel.fi

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 kartta, päivätty 11.4.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 selostus, päivätty 11.4.2017
- 5 Viitesuunnitelma
- 6 Varjoisuusselvitys
- 7 Tuulisuusselvitys
- 8 Liikennemeluserveys
- 9 Tärinä- ja runkomeluserveys
- 10 Palo- ja pelastustekniset ratkaisut
- 11 Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet
- 12 Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteiden vuorovaikutusraportti
- 13 Tilastotiedot
- 14 Kustannukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 14

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski