



Keski-Vuosaaren renessanssi

Lähtötiedot ja kehittämistavoitteet



Keski-Vuosaaren renessanssi

Lähtötiedot ja kehittämistavoitteet

Liite 2
Kslk 12.6.2012

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2012

Ksv/ Keski-Vuosaaren renessanssi -työryhmä:

Toivola Crista

Antila-Lehtonen Tiina

Härkönen Marko

Kiljunen-Siirola Raisa

Kuusisto Terhi

Makkonen Leena

Salmikivi Heikki

Salonen Peik

Sohn Anna-Maija

Tulikoura Susa

Valjakka Inga

Yli-Tolppa Sari

Kuvat: KSV, ellei toisin mainita

Graafinen suunnittelu ja taitto: Sari Yli-Tolppa

Julkaisusarjan graafinen suunnittelu: Timo Kaasinen

Pohjakartta: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki 016/2012

1. Johdanto	4	4. Analyysi	29
Keski-Vuosaaren täydennysrakentamisen periaatteet	5	Alueeseen vaikuttavat voimat	29
Renessanssityö ja päätöksenteko	5	Alueen ominaispiirteet ja arvot	30
2. Lähtötiedot	6	Osa-alueiden hahmottaminen	30
Alueen sijainti	6	Korttelitehokkuus	31
Kulttuurimaisema ja rakennettu kulttuuriympäristö	7	Viheralueiden vahvuudet	32
Alueen rakentuminen	10	SWOT-analyysi	33
Luonto ja maisema	11	Asukaskysely	34
Topografia ja maaperä		Kerro kartalla	
Kasvillisuus		5. Täydennysrakentamisen tapoja ja mahdollisuuksia Keski-Vuosaassa	38
Luonnonarvot		"Keski-Vuosaari - Täydennysrakentamisen mahdollisuudet" - konsulttityö	38
Ilmasto		Konsulttityön tuloksista	
Liikkuminen	14	Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia - Keski-Vuosaaren itäosa	
Alueen yhteydet		Keskuspuistosta Porslahdentielle	41
Kulikutapajakauma		Täydennysrakentamisen tapoja	42
Joukkoliikenne		Lamellin korottaminen ja jatkaminen	
Pyöräily ja jalankulku		Lamellin korottaminen ja hissien rakentaminen	
Autonomistus Keski-Vuosaassa		Liiketilatonttien ottaminen aktiiviseen käyttöön	
Väestö	16	Olemassa olevan rakenteen jatkaminen	
Asunnot	16	Korttelin täydentäminen	
Työpaikat	17	Muita tutkittavia alueita	45
Yritykset ja toimipaikat	17	Täydennysrakentamisen periaatteita Keski-Vuosaassa	45
Palvelut	17	6. Keski-Vuosaaren renessanssin kehittämistavoitteet ja täydennysrakentamisen periaatteet	46
Koulut		Keski-Vuosaaren täydennysrakentamisen periaatteet	48
Päiväkodit		Vuorovaikutus	49
Kulttuuri		Keski-Vuosaaren renessanssi ja jatkosuunnittelu	49
Virkistysalueet ja liikunta		7. Lähteet	50
Kaupalliset palvelut		Liitteet	51
Rakennukset	20	"Keski-Vuosaari - Täydennysrakentamisen mahdollisuudet" Konsulttityön (Arkkitehtiryhmä A6, 2009) arviointimateriaali	51
Hallintamuodot			
Käyttötarkoitus			
3. Suunnittelutilanne	22		
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22		
Uudenmaan maakuntakaava (8.11.2006)	22		
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava 2012	23		
Yleiskaava 2002	23		
Maankäytön kehityskuva (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2008:4)	24		
Helsingin strategiaohjelma	24		
MA-ohjelma	24		
Asemakaavutilanne	25		
Kaavoitetut vielä toteutumattomat			
Vuosaaren keskusta			
Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus			
Liikennesuunnittelutilanne - Jokeri 2	26		
Viheralueiden suunnittelutilanne	28		

1. Johdanto

Esikaupunkien Renessanssi on täydennysrakentamiseen liittyvää strategista maankäytön suunnittelua, jota Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt vuodesta 2008 alkaen. Renessanssityössä on laadittu yleisiä kehittämistavoitteita ja -periaatteita, jotka ohjaavat alueen kaavoitusta. Renessanssityö siirtyy jatkossa osaksi yleiskaavatyötä.

Lähtökohtana on ollut etsiä ratkaisuja kaupungin kasvun haasteisiin ja Helsingin esikaupunkialueen seudullisen roolin muuttumiseen. Tavoitteena on ollut kehittää tapoja, joilla täydennysrakenta-

misella ja erilaisella kaupunkitilan kehittämisellä parannetaan esikaupunkialueiden asumistasoa ja viihtyvyyttä. Tavoitteena on myös palvelutason säilyttäminen tai lisääminen.

Monilla esikaupunkialueilla on havaittavissa muutoksia, jotka kaikki eivät ole toivottavia. Näistä keskeisimpiä ovat väestön väheneminen ja ikärakenteen yksipuolistuminen sekä paikallisten palvelujen väheneminen. Lisäksi rakennuskanta on tullut peruskorjausikänsä.

Täydennysrakentaminen voidaan mieltää monella eri tavalla. Sen lisäksi,

että ideoidaan erilaisia fyysisiä ja laadullisia toimintatapoja täydennysrakentamisen edistämiseksi, olennaista on myös edistää esikaupunkien kehittämisestä ja täydennysrakentamisesta käytävää keskustelua.

Esikaupunkien renessanssissa valittiin ensimmäisiksi alueellisiksi kohteiksi Kannelmäki - Pohjois-Haaga ja Mellunkylä sekä sen jälkeen Laajasalo ja Oulunkylä. Viimeinen alueellisen tarkastelun kohde on Keski-Vuosaari.

Ilmakuva, KMO 2011



Keski-Vuosaaren täydennysrakentamisen periaatteet

Keski-Vuosaaren on määritelty renessanssityön pohjalta täydennysrakentamisen periaatteet vuoden 2012 alussa käynnistyneen Helsingin yleiskaavatyön lähtökohtien tukemiseksi ja asemakaavoituksen mahdollistamiseksi ennen Helsingin uuden yleiskaavan valmistumista.

Tavoitteena on kaupunkirakennetta tiivistämällä tukea raideliikenteen verkostokaupungin kehittämisen edellytyksiä Helsingin seudulla. Suunnittelualueena on vanha Vuosaari Niinisaarentiestä etelään aina Vuosaaren keskustaan ja metroasemalle saakka.

Keski-Vuosaari on lähellä satamaa ja sen työpaikka-alueita. Pohjoisosassa Niinisaarentie yhdistää sataman Itäväylään. Nyt alue on Helsingin itäisintä kaupunkirakennetta. Östersundomin rakentaminen muuttaa Vuosaaren maantieteellistä asemaa merkittävästi ja luo uusia kehittämismahdollisuuksia.

Jokeri 2:n alkaessa liikennöidä Kallvikintiellä syksyllä 2015 paranevat alueen hyvät liikenneyhteydet entisestään. Tavoitteena on tulevaisuudessa mahdollistaa runkobussilinjana aloittavan seudullisen yhteyden muuttaminen raiteeksi. Tämän tavoitteen tukemiseksi on tärkeää lisätä maankäyttöä reitin varrella. Täydennysrakentaminen keskeisen joukkoliikennekäytävän varrella on seudullisesti katsoen kestävästä kaupunkirakentamista.

Alueella on vahva paikallisidentiteetti ja asukkaat arvostavat asuinalueitaan. Keski-Vuosaari on kuitenkin usean muun samaan aikaan, pääosin 1960-luvulla rakentuneen esikaupungin ohella tullut peruskorjausikänsä. Tonttien lisärakentaminen voi olla keino rahoittaa korjauksia taloyhtiöissä. Alueelta onkin tullut tiedusteluja kaavamuutosten laatimismahdollisuuksista.

Myös väestön ikärakenne on yksipuolistunut. Paikallisten palvelujen ylläpitämiseksi on tärkeää vahvistaa väestöpohjaa alueella. Täydennysrakentamisessa

huomioidaan paikalliset ominaispiirteet.

Täydennysrakentamisen mahdollisuuksista on laadittu kaksi selvitystyötä. Molemmista on etsitty rakentamisen paikkoja ja täydennysrakentamisen periaatteita alueen arvot huomioon ottaen. Lisäksi selvityksissä on tutkittu erilaisia täydennysrakentamisen malleja, mm. hissien tai hissillisten rakennusten toteuttamista tonteilla, joilla tällä hetkellä on hissittömiä rakennuksia. Selvitystöiden lisäksi kehittämistavoitteiden pohjana on ollut Jokeri 2:n reitin ja suunnitelmat sen alustavista pysäkkijärjestelyistä.

Renessanssityössä lähdettiin liikkeelle selvittämällä lähtötietoja karttoina ja tilastoina sekä analysoimalla alueen fyysisistä rakennetta ja toimintoja. Näistä johdettiin täydennysrakentamisen periaatteet alueelle.

Marraskuussa 2010 avattiin Internetissä avoin "Kerro kartalla" -kysely alueella asuville ja siellä toimiville. Kartalle oli mahdollista merkitä paikkoja, jotka olivat miellyttäviä ja toisaalta paikkoja, jotka kaipaisivat kohentamista tai joille voisi rakentaa. Vastauksia on hyödynnetty täydennysrakentamisen periaatteita määriteltäessä. Kyselyn tuloksia ja alustavia kehittämistavoitteita esiteltiin asukkaille marraskuussa 2011. Monet taloyhtiöiden hallituksissa toimivat asukkaat kiinnostuivat lisärakentamisen mahdollisuudesta tonteille ja pohjoisen ostoskeskusten todettiin tarvitsevan lisää ostovoimaa ympärilleen. Toisaalta useat vuosaarelaiset pitivät avaraa ja metsäistä yleisilmettä laatutekijänä ja pelkäsivät sen katoavan.

Joulukuussa 2011 kierrettiin lisäksi bussilla alueen asukkaiden kanssa katso-massa tehdyissä selvitystyöissä esille tulleita mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja ja arvioitiin niitä keskustellen sekä palautelomakkeen avulla. Pääasiasa vuorovaikutus tapahtuu varsinaisten suunnitteluhankkeiden, kuten asemakaavan muutosten käynnistyttyä sekä yleiskaavatyön yhteydessä.

Renessanssityö ja päätöksenteko

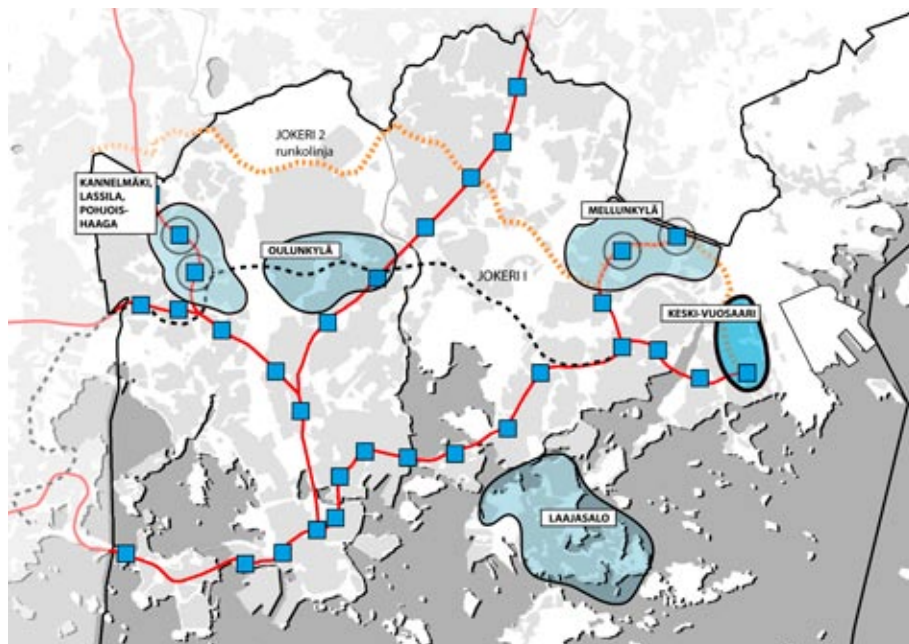
Täydennysrakentamisen periaatteet ovat pohjana asemakaavan muutostöissä Keski-Vuosaaren alueella sekä uuden yleiskaavan valmistelussa. Työn tarkoituksena on myös innostaa alueen asukkaita osallistumaan oman alueensa tulevaisuuden rakentamiseen. Tonttikohtaisia asemakaavan muutoksia alueella laaditaan jo tontinomistajien ja asuntoyhtiöiden aloitteesta.

2. Lähtötiedot

Alueen sijainti

Vuosaari sijaitsee noin 15 kilometrin päässä Helsingin keskustasta itä-koilliseen. Vuosaarta rajaavat lännessä Vartiokylänlahti, pohjoisessa Mustavuoren ja Porvarinlahden luontoalueet, idässä Vuosaaren satama ja Vuosaarenlahti sekä etelässä Vuosaarenselkä.

Keski-Vuosaarella tarkoitetaan pääosin 1960-luvulla rakennettua asuinalueetta, joka rajautuu Rastilan pientaloalueeseen. Renessanssialuetta rajaavat Niinisaarentie, Vuosaarentie ja osittain Porslahdentie. Eteläreuna yhdistyy Vuosaaren keskusta. Kallvikintie halkaisee alueen pohjois-eteläsuunnassa.



Suunnittelualan rajaus. KMO 2011.



Alueelliset renessanssityöt.



Kulttuurimaisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Vuosaaren kylä on Helsingin pitäjän vanhoja, jo keskiajalla asutuksensa saaneita rannikkokylä. Vuosaari menetti saarimaisuutensa 1600-luvun lopulla ja siitä tuli osa mannerta. Vuosaaren maisema on kuulunut Uudenmaan rannikon tyypilliseen viljelyvyöhykkeeseen, jossa maisemaa hallitsivat kartanot ja suurrehkojen tilat puutarhoineen ja viljelyalueineen. Vuosaari oli kuitenkin maatalousvaltaista ruotsinkielistä aluetta aina 1930-luvulle asti, jolloin tiilitehdas Saseka Oy aloitti tehdastuotantonsa nykyisen Kallahden asuinalueen tienoilla. Maanomistajana Saseka käynnisti Vuosaaren kaavoitusprosessin 1950-luvulla.



Keski-Vuosaaren asuntoalueen lähökohtana olivat 1960-luvulla metsäinen harjuselänne ja alava, avoin laakso. Nordsjön kartano sekä Marielundin ja Porlarsin tilat sijaitsivat vanhassa kulttuurimaisemassa peltojen ympäröimänä. Maisemaa hallitsivat laajat peltoaukeat ja niitä kehystävät metsäalueet. Maanmittauslaitos kartoitti alueen vuonna 1957. Arkkitehti Olof Stenius laati osalle Vuosaaren kylää rakennuskaavaehdotuksen vuoden 1959 aikana. Rakennuskaavan ensimmäinen, periaatteiltaan jo toteutunut aluetta vastannut versio vahvistettiin vuonna 1963. Vuosaari liitettiin Helsinkiin 1966 Helsingin maalaiskunnasta osana suurta alueliitosta, ja alueelle laadittiin asemakaava vuonna 1970 alueen ollessa jo suurimmaksi osaksi rakennettu. Vuosaaren kaavan taustalla ovat 1950-luvulla ja 60-luvun alussa laajalti suomalaisessa kaupunkisuunnittelussa sovelletut lähiöperiaatteet.



Alueen kaavoituksessa hyödynnettiin 1950-luvun maiseman rakennetta ja olevaa tiestöä. Kallvikintie noudattaa vanhaa tienlinjausta selännteellä, joka toimii myös Rastilan laakson ja Nordsjön laakson välisenä vedenjakajana. Porlahdentie seuraa selännteen ja laakson reunaa, joka on toiminut vanhana kärrytienä. Tie erot-



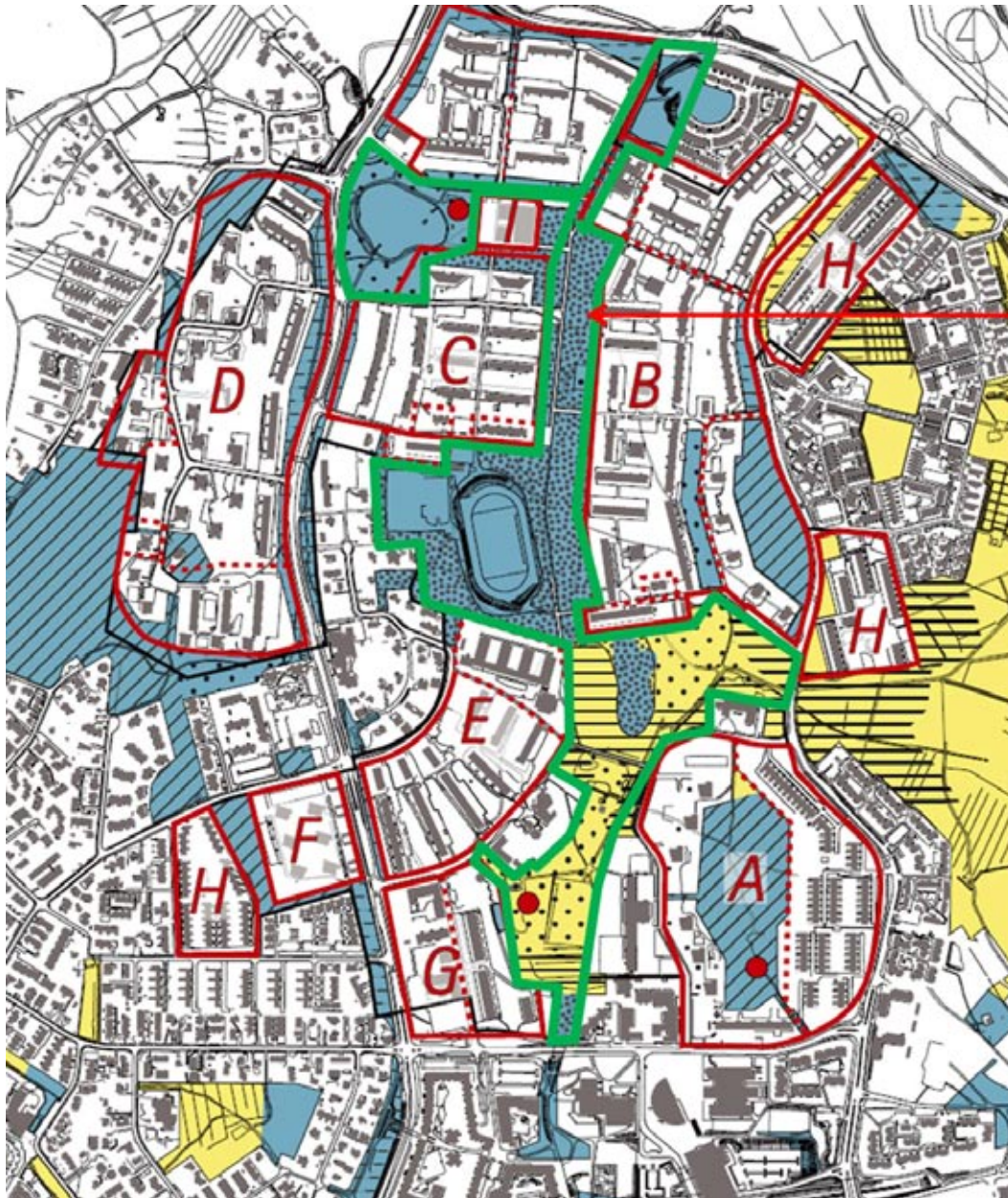
taa keskuspuiston eteläosan laaksoalueen muusta Nordsjön laaksoilasta. Soranotto on jättänyt jälkiä Vuosaaren maisemaan ja osaltaan ohjannut sen rakentumista.

Keski-Vuosaaren yleisten puistojen ja pihojen suunnittelun tavoitteena oli luoda koko alueelle omalaatuinen ja yhtenäinen leima. Alueelle on todennäköisesti laadittu Asuntosäästäjät ry:n toimeksiannosta myös viheraluesuunnitelma. Asuinkortteleiden pihat ovat syntyneet itsenäisinä suurkorttelikokonaisuuksina, jotka nähtiin jo kaavoitusvaiheessa osana luonnonalueiden ja rakennusten muodostamaa kokonaisuutta.

Keski-Vuosaari edustaa lähiöperiaatteiden mukaista ns. metsäkaupunkia. Asemakaavassa rakentaminen on selännteiden rinteillä väljästi maastoa myötäilevää. Pitkät lamellitalot on sijoitettu toistuviksi linjoiksi, joiden väliin jää pihatilaa ja paikoin matalampia, pistemäisiä pihatiloja. Rinteillä ja lakialueilla on pistetaloja. Pysäköinti on pääosin kentillä ja katoksissa, osin pihakansien alla. Liikenne on ulkosyöttöistä, jalankulkuverkosto risteilee puistossa. Puistoalueita on korttelisaarekkeiden väleissä ja katualueiden varrella suojavyöhykkeinä. Alueen keskeinen arvo on sen keskellä kulkeva laaja keskuspuisto, jonka varrelle sijoittuu erilaisia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja. Kaupalliset palvelut sijoittuivat kahteen ostoskeskukseen ja erillisiin pieniin liikerakennuksiin. Rakennukset muodostavat pääosin saarekemaisia suurkortteleita. Omaperäisyyttä alueelle tuovat ajankohdalle tyypillistä kokeellisuutta edustavat talotyyppit.

Keski-Vuosaaren ympäristö on säilyttänyt ominaispiirteensä ja arvonsa varsin hyvin. Se on laadukas esimerkiksi 1960-luvun suomalaisesta metsäkaupungista. Alueen arvoja ja ominaispiirteitä on selvitetty Keski-Vuosaaren maisema- ja kaupunkikuvallisessa selvityksessä (2006:4).

Simo ja Eeva Ristan valokuvia Vuosaaresta vuodelta 1970.



Keskuspuisto

Keski-Vuosaaren viheralueet ja rakennetut aluekokonaisuudet. Keski-Vuosaaren maisema- ja kaupunkikuvallinen selvitys, KSV 2006:4

-  Selännemetsät
-  Lakialue- / rinnemetsät
-  Keskuspuiston mäntykangas
-  Tienvarsi / suojametsä
-  Rakennettu puisto
-  Laaksopuistot
-  Umpeenkasvamassa oleva puisto
-  Rakennettu puisto
-  Tienvarsi/suojametsä
-  Leikkipuisto

Rakennetut aluekokonaisuudet

- A** Asunto-osakeyhtiöt Säästömasto, Säästöpoiju ja Säästökeula
- B** Asunto-osakeyhtiöt Säästöluoto, Lokkisaarentie, Säästökari, Pienivillasaarentie ja Neitsytsaarentie
- C** Asunto-osakeyhtiö Kivisaarentie
- D** Asunto-osakeyhtiöt Säästöpurje, Sydremmaren, Dalen Babord, Merikorttitie 10, 12 ja 14
- E** Asunto-osakeyhtiö Säästökannas
- F** Asunto-osakeyhtiö Säästörasti
- G** Asunto-osakeyhtiöt Säästöniemi, Vuosaaren Ulappa 8 ja Ulappasaarentie 10
- H** Rivitaloyhtiöt
- I** Pohjoinen ostoskeskus

ALUEKOKONAISSUUDET

A

Säästömosto (Punakiventie 7-9), Säästöpoiju (Vuosaarentie 10) ja Säästökeula (Porslahdentie 23) 1966 Viljo Revell, Heikki Castrén

“Revellin saareksi” kutsuttu alue koostuu 1960-luvun ihanteita erityisen hyvin kuvastavasta tornitalojen sarjasta (Säästömosto) betonikansineen, rivitaloalueesta (Säästökeula - alueen ainoa rivitaloyhtiö, jota ei ole rakennettu hartiapankkityönä) puutarha-arkkitehti Katri Luostarisen suunnitteleminen piha-alueineen ja korkeasta maamerkkimäisestä lamellitalosta (Säästöpoiju). Alueen keskelle jäävä metsäinen kallioalue ja avokallioleikkaukset muodostavat selustan rakennetulle kokonaisuudelle.

B

Säästöluoto (Haapasaarentie 1-9) ja Lokkisaarentie (Lokkisaarentie 1-3, Haapasaarentie 4-10) 1963 Niilo Kokko

Säästökari (Isonvillasaarentie 1-7), Pienivillasaarentie 1-3 (Neitsytsaarentie 1-3) ja Pienivillasaarentie 2 (Pienivillasaarentie 2 ja 6) 1963 Pentti Syväoja

Neitsytsaarentie (Neitsytsaarentie 2-4 ja 6-8) 1964 Klaus Grath

Kokonaisuus muodostuu pitkien lamellitalojen ja pistetalojen kokonaisuudesta. Erityinen arvo ovat jatkuvat, vaihtelevan monimuotoiset pihatilat pikine näkymineen. Pieni Villasaarentien ja Säästöluodon pihat ovat mahdollisesti Katri Luostarisen suunnittelemat. Kohokohtia ovat erikoiset talotyypit kuten pihatilat ja pitkät lamellitalot läpikulkuaukkoineen. Pihojen havupuuvaltainen reuna liittyy keskuspuistoon.

C

Kivisaarentie (Kivisaarentie 3 ja 2-4 ja 6-12) 1963 Lauri Silvennoinen

Kahdeksan lamellitalon ja kahden tornitalon muodostama kokonaisuus. Lamellitalot rytmittävät maisematilaa, mäntyvaltaiset piha-alueet ovat ilmeeltään yhtenäisiä ja avoimia, teräväkulmaiset tornitalot ovat kauas näkyvä maamerkki. Pihojen havupuuvaltainen reuna liittyy keskuspuistoon.

D

Säästöpurje (Merikorttitie, Merikorttikuja, Purjetie, Kallvikintie) 1963 Ilmo Valjakka

Sydremmaren (Merikorttikuja 5-7) 1967 Hilding Ekelund

Dalen Babord (Merikorttikuja 6) 1969 Hilding Ekelund

Merikorttitie 10 (Merikorttitie 10) 1972 Matti K. Mäkinen

Merikorttitie 12 (Merikorttitie 12) 1970 Antti Miettinen

Merikorttitie 14 (Merikorttitie 14) 1971 Blomstedt - Krogius - Pettersson - Tuominen

Vaihtelevaan vapaasti polveilevaan maastoon sijoittuva suurkortteli (D) on yhtenäinen mutta monimuotoinen kokonaisuus. Avokallio on läsnä monissa pihossa, ja jyrkkä rinne ja lakialueet luovat omat erityispiirteensä pihaille. Mäntyjen runkojen vertikaalisuus ja asuintalojen nauhaikkunoiden horisontaaliset linjat luovat alueelle ominaisen luonteen. Musta-vaikoisen väriskaalan korosteena rakennusten yksityiskohdissa on käytetty myös hillittyjä värejä.

Asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen suuri rakennuskokonaisuus koostuu kolmikerroksisista lamellitaloista ja viisikerroksisista pistetalosta, jotka sijaitsevat metsäisellä selänteellä mäntyvaltaisen metsävyöhykkeen lomassa. Asuintalojen arkkitehtuuri on vähäeleisen vivahteikasta. Asunto-osakeyhtiöiden Sydremmaren ja Dalen Babord muodostama kokonaisuus koostuu pistetalosta ja lamellitalojen ryhmästä. Merikorttitiin varrella on kolme eri arkkitehtien suunnittelemaa pistetaloa.

E

Säästökannas (Koukkusaarentie 1-7) 1965 Veijo Kahra

Ilmeeltään yhtenäiset pitkät lamellitalot muodostavat vaikuttavan viuhkamaisen sommitelman. Piha-alueilla on runsas puusto ja avokallioisia osia. Korttelikokonaisuuteen liittyy Vuosaaren ylä-asteen kampamainen koulurakennus (1969 Veikko Nortomaa).

F

Säästörasti (Rastilantie 2) 1970 Antti Miettinen

Kuuden pistetalon muodostama saareke sijoittuu jyrkkärinteisen kallio-kumpareen lakialueelle ympäristöään korkeammalle. Rakennukset näkyvät maamerkkeinä kauas. Piha-alueet ovat suojaisia.

G

Säästöniemi (Ulappasaarentie 1-3) 1967 Touko Neronen (ARAS 1968),

Vuosaaren Ulappa 8 (Ulappasaarentie 6-8) 1967-68 Antti Miettinen

Ulappasaarentie 10 (Ulappasaarentie 10) 1965 Pentti Syväoja

Veistokselliset kolme terassitaloa (Säästöniemi) sijoittuvat voimakkaasti laskevaan maastoon rinteiden suuntaisesti. Arkkitehtuuri on tavanomaisesta poikkeavaa, talomassat terassoituvat, suurten parvekkeiden kaiheet ovat keltaiset. Ryhmään kuuluu myös entisen lämpökeskuksen veistoksellinen piippu. Terassitaloryhmä ja niitä vastapäätä sijaitsevat rakennukset (Vuosaaren Ulappa 8 ja Ulappasaarentie 10) muodostavat rajatun katutilan.

H

Rivitaloyhtiöt:

Säästöpari (Airoparintie 5-7) 1966-67 Antti Miettinen

Säästösaari (Porslahdentie 18) ja Säästölampi (Porslahdentie 2-8) 1964 ARAS: Neronen, Miettinen, Pajamies

Tyypillisiä Keski-Vuosaarelle ovat hartiapankkityönä rakennetut rivitaloryhmät. Ne sijoittuvat maastossa selänteiden reunoille tasamaastoon, vanhojen peltoaukoiden laiduille. Rakentamisessa on käytetty siporex-lankkua ja kahitiiltä, parhaimmillaan suunnittelu on tyylikkään yksinkertaista ja funktionalismin periaatteiden mukaista. Rivitaloalueet ovat viihtyisiä kokonaisuuksia, kullakin taloyhtiöllä on omat tunnuspiirteensä, jotka luovat paikalle identiteettiä. Asunto-osakeyhtiö Säästöparin sisäpihalta on hartiapankkirakentamisen muistomerkki.

Lisäksi Keski-Vuosaareissa on muutamia yksittäisiä rivitaloja kerrostalokortteleihin ja keskuspuistoon rajautuneina.

I

Pohjoinen ostoskeskus (Mustalahdentie 4) 1964-65 Lauri Silvennoinen

Keski-Vuosaareissa oli alun perin kaksi ostoskeskusta. Eteläinen ostoskeskus (1966 Viljo Revell, Heikki Castrén) purettiin 2003. Jäljellä on vain pohjoinen ostoskeskus, joka sijaitsee Lauri Silvennoisen suunnitteleman lamelli- ja tornitalokokonaisuuden (C) osana, pohjois-eteläsuuntaisen raitin varrella Kangaslammen puiston vieressä. Ostoskeskus piha-alueineen yhdistää Kangaslammen puiston keskuspuistoon. Ostoskeskus on arkkitehtuuriltaan ja jäsentelyltään säilynyt lähes alkuperäisenä.

J

Vuosaaren keskuspuisto

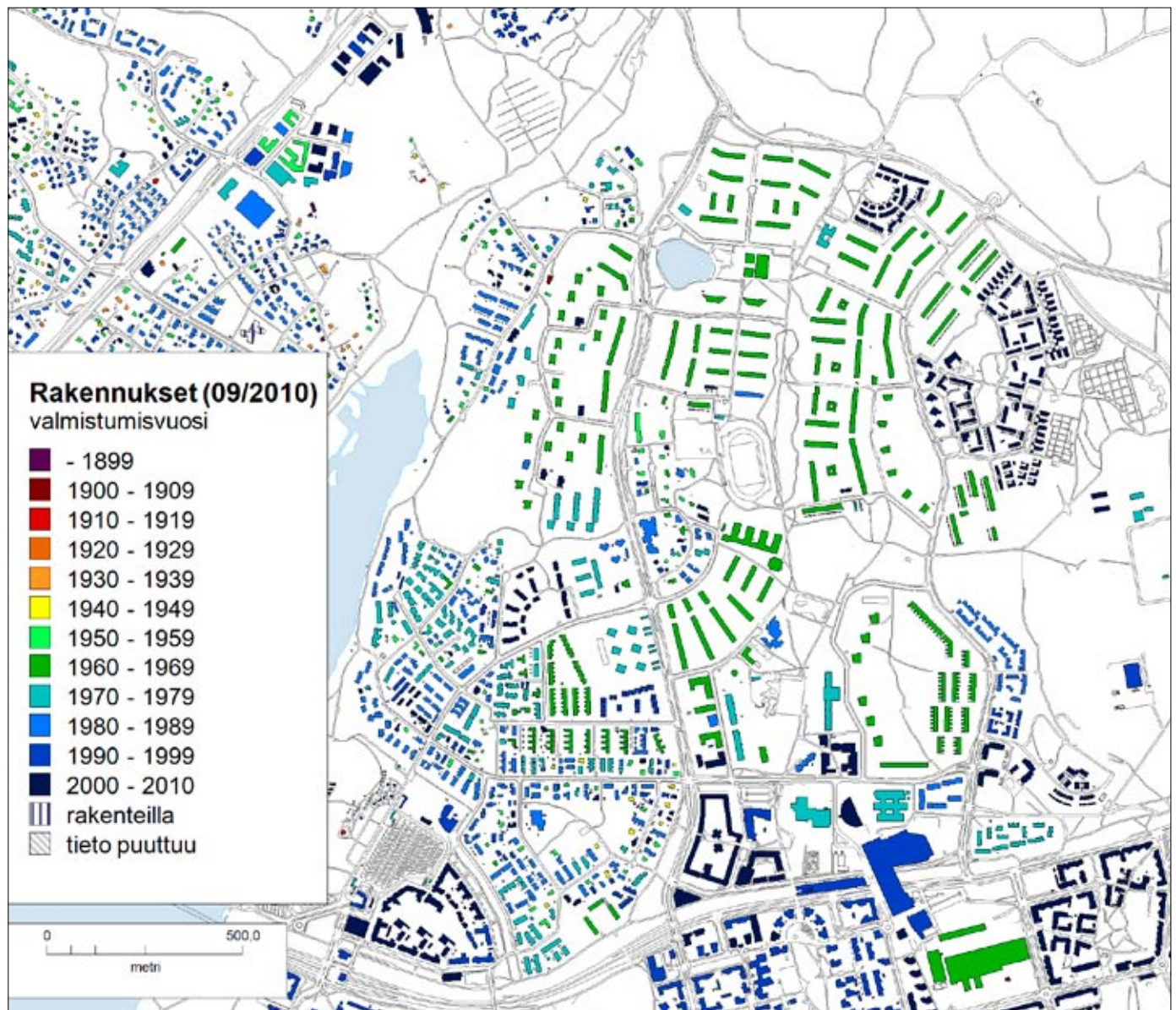
Keskuspuiston alue vastaa pitkälle rakennuskaavassa 1963 määritellyjä alueita. Keskuspuiston varrelle on sijoitettu erilaisia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja. Hiekkakuoppa maisemoitiin urheilupuistoksi (arkkitehti Einar Teräsvirta). Alueelle tehtiin ajalle tyyppisiä varsin visionäärisiä suunnitelmia talviurheilukeskuksesta, maauimalasta yms. Mäntykanneen lenkkipolku ja suoraviivainen pääraitti, Vuosaaren puistopolku, yhdisti pohjoisosan urheilukenttään. Pohjoisosan Kangaslampi (nyk. Ilveskorvenpuisto) on ruopattu ja kunnostettu 1960-luvulla. Kangaslammen ympäristö on muuttunut alkuperäisestä eri vuosikymmenten kunnostuksissa. Vuosaaren leikkipuisto sijaitsi keskuspuiston ytimessä eteläisen laakson länsireunalla. Haapasaarenpuiston ja Punakivenpuiston suunnitelmat ovat 1970-luvun lopusta. Keskuspuiston ominaispiirteitä ovat pohjoisosan männikkömetsät ja eteläosan avoimet laaksot, jotka ovat nyt kasvaneet umpeen.

Alueen rakentuminen

Keski-Vuosaaren rakentuminen liittyy 60-lukuun, jolloin maaltamuutto käynnistyi voimakkaana muuttoliikkeenä taajamiin. Vuosaari rakentui pääasiallisesti Asunto säästäjät ry:n rakennuttamana vuodesta 1963 lähtien kymmenen vuoden sisällä. Rakentaminen tapahtui suurkorttelikokonaisuuksina elementtitekniikalla ja osittain hartiapankkimenetelmällä.

1980- ja 90-luvuilla täydennettiin alueen pientaloalueita maltillisesti. 2000-luvun rakentaminen alueella on kohdistunut toisaalta metron lähelle keskustaan, toisaalta koillisen pientaloalueille ja Porslahdentien varteen.

Rakentuminen vuosikymmenittäin.



Luonto ja maisema

Topografia ja maaperä

Keski-Vuosaaren alue kuuluu eteläisen Suomen Vuosaaresta Hyvinkäälle ulottuvaan pitkäikäisharjajaksoon, joka on syntynyt jääkauden vaikutuksesta. Alueen maastossa on näkyvissä muinaisrantoja, esimerkiksi rantavalli Rastilan kartanon pohjoispuolisilla kallioilla. Kallioperän murroslinjat erottuvat maisemassa pitkänä kallio- ja laaksoketjuina, kuten Vartiokylänlahti-Mustavuori sekä Vuosaarenlahti-Mustavuori. Ne yhtyvät Mustavuoren pohjoispuolella, josta murroslinja jatkuu pohjoisessa Vantaan ja Sipoon alueille. Tämä murroslinja on ollut vielä noin tuhat vuotta sitten Vuosaaren man-

tereesta erottanut merenkulkukelpoinen salmi.

Vuosaaren maaperä on pääosin jääkauden ja sen sulamisvesien lajittelemaa ja kasaamaa soraa ja hiekkaa, laaksojen alavimmat kohdat hiesua ja savea. Harjuselänteellä on pieniä, osin soistuneita suppapainanteita, kuten esimerkiksi Kangaslampi. Selänteiden luoteisrinteillä on moreenia ja kivikkoja. Korkeimmilla paikoilla on mannerjään silottamia avokallioita. Alueen korkein maastokohta on Vanttikallion laki, joka kohoaa noin 32 metriä merenpinnan yläpuolelle.

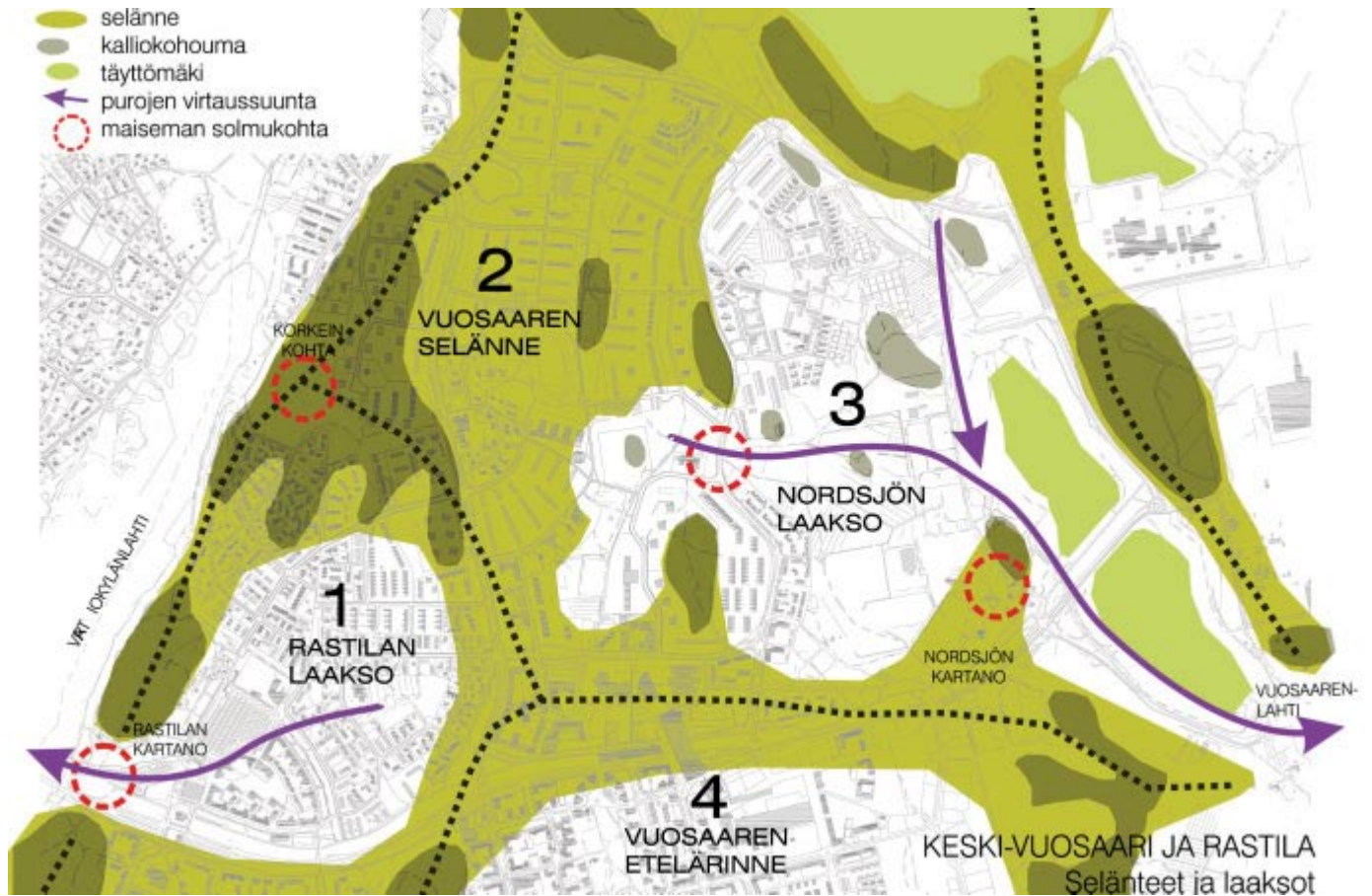
Selänteet muodostavat kaksi laaksoa: Rastilan laakson ja Nordsjön laakson, joka on entinen merenpohja. Rastilan laaksoalueen vedet laskevat Vartiokylänlah-

teen. Nordsjön laaksoalueen ja sitä kohti viettävien rinteiden pintavedet laskevat Vuosaarenlahteen. Keski-Vuosaaren selvitysalue rajautuu etelässä Vuosaaren etelärinteeseen, joka toimii koko Vuosaaren itä-länsisuuntaisena vedenjakajana. Selvitysalueen keskiosa kuuluu Helsingin seudun tärkeään pohjavesialueeseen.

Keski-Vuosaaren 1960-luvun kerrostaloalue sijoittuu pääosin harjuselänteelle, pientaloja on sijoitettu etenkin vähemmän vuosikymmeninä myös alavammalle maalle. Lamellitalot ovat vallitsevia loivapiirteisillä tai varsin tasaisilla alueilla. Pistetalokorttelit asettuvat useimmiten korostamaan maastonmuotoja. Rivitalokorttelit asettuvat pääsääntöisesti laaksoalueelle tai aivan laakson reunalle.

Keski-Vuosaaren rakennukset ja topografia. Keski-Vuosaaren maisema- ja kaupunkikuvallinen selvitys, KSV 2006:4





Keski-Vuosaaren selänneet ja laaksot,
Meri Mannerla-Magnusson.

Kasvillisuus

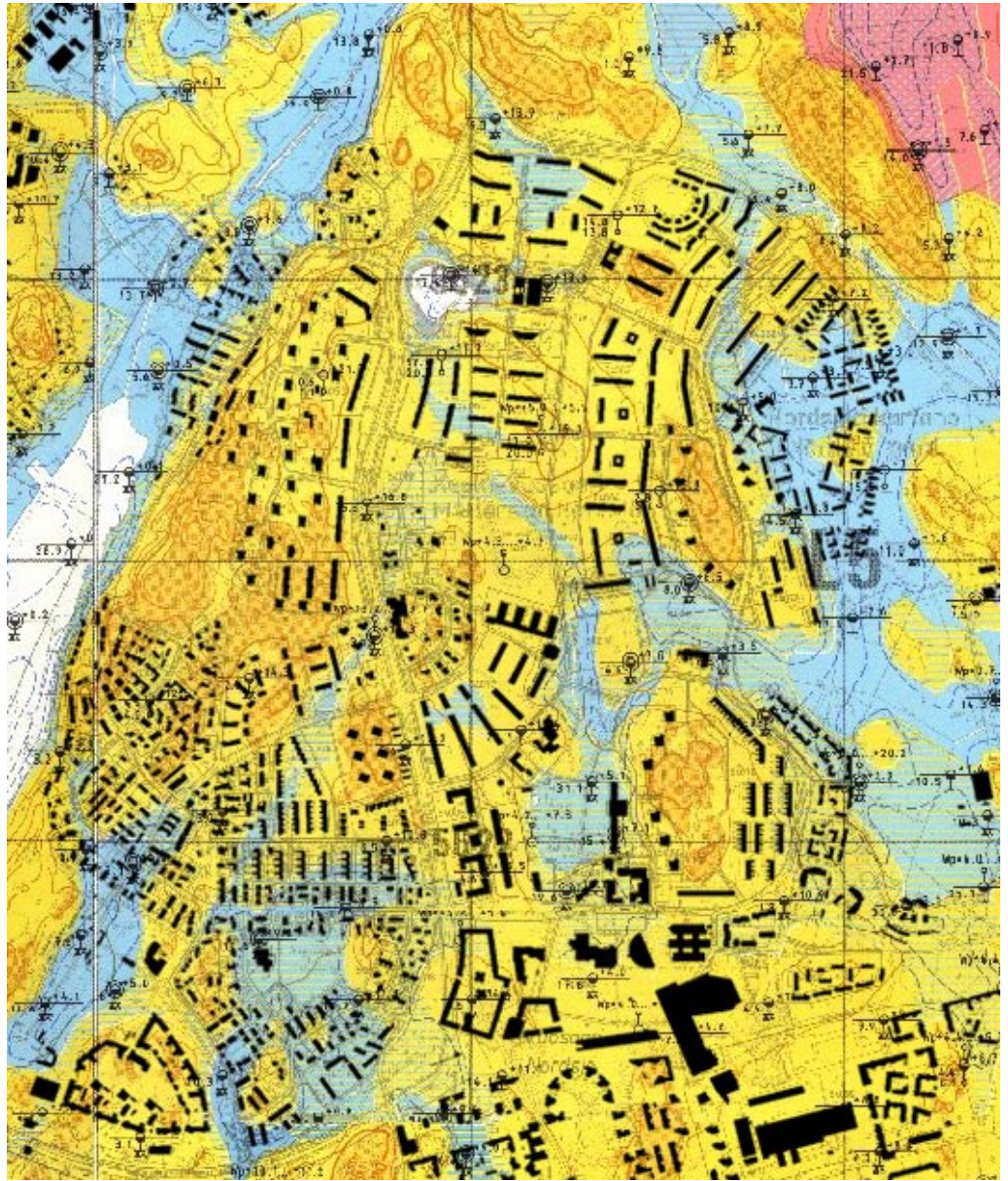
Keski-Vuosaaren asuntoalueella ympäristö on ollut rakentamisvaiheessa laaksoissa avointa peltomaisemaa tai selänneillä mäntykangasta. Nykyisin peltoalueet on pääosin rakennettu puistoiksi. Laaksojen puistoalueilla kasvillisuus on luonteeltaan lehtomaista kangasmetsää, jonka valtalajina on koivu. Harjuselänteen puistot ovat säilyneet luonnonmukaisina keskuspuistossa ja paikoin rakennusten välissä. Alueen valtapuuna on mänty. Kallioisten lakialueiden kasvillisuus on säilynyt melko hyvin. Rakennuskorttelien sisään jääneistä selännemetsistä on kehittynyt metsäisiä tai puistomaisia, paikoin jopa puutarhamaisia pihvoja.

Luonnonarvot

Helsingin luontotietojärjestelmässä osoitetut arvokkaat luontokohteet sijoittuvat Keski-Vuosaaren osa-alueen ulkopuolelle, lähinnä pohjoisen Mustavuoren alueelle ja Vartiokylänlahdelle sekä Uutelaan ja Kallahdenniemelle. Suunnittelualue ulottuu pieneltä osin Vartiokylänlahden pohjukkaan, jossa on kosteikkoalue ja arvokasta linnustoa. Golfkentän pohjois- ja länsipuolen luontokohteet rajoittuvat pieneltä osin suunnittelualueeseen.

Ilmasto

Alue on suojassa merituulelta pitkien merenlahtien välissä. Pitkät, pohjois-eteläsuuntaiset kadut ovat alttiita kylmille pohjoistuulille.



- avokallio
- hiekka, moreeni
- savi
- täytealue

Maaperä. Keski-Vuosaaren maisema- ja kaupunkivallinen selvitys, KSV 2006:4

Liikkuminen

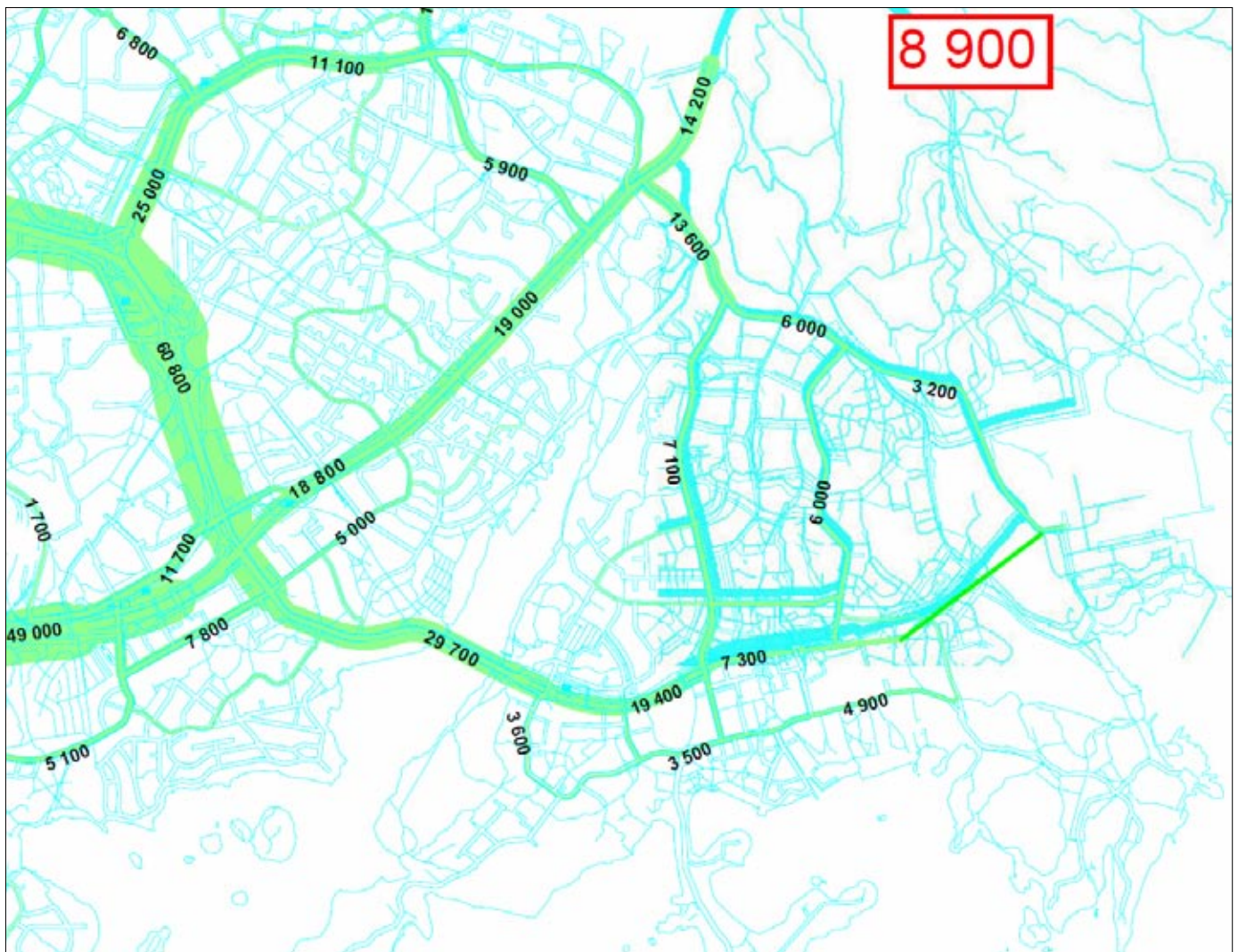
Alueen yhteydet

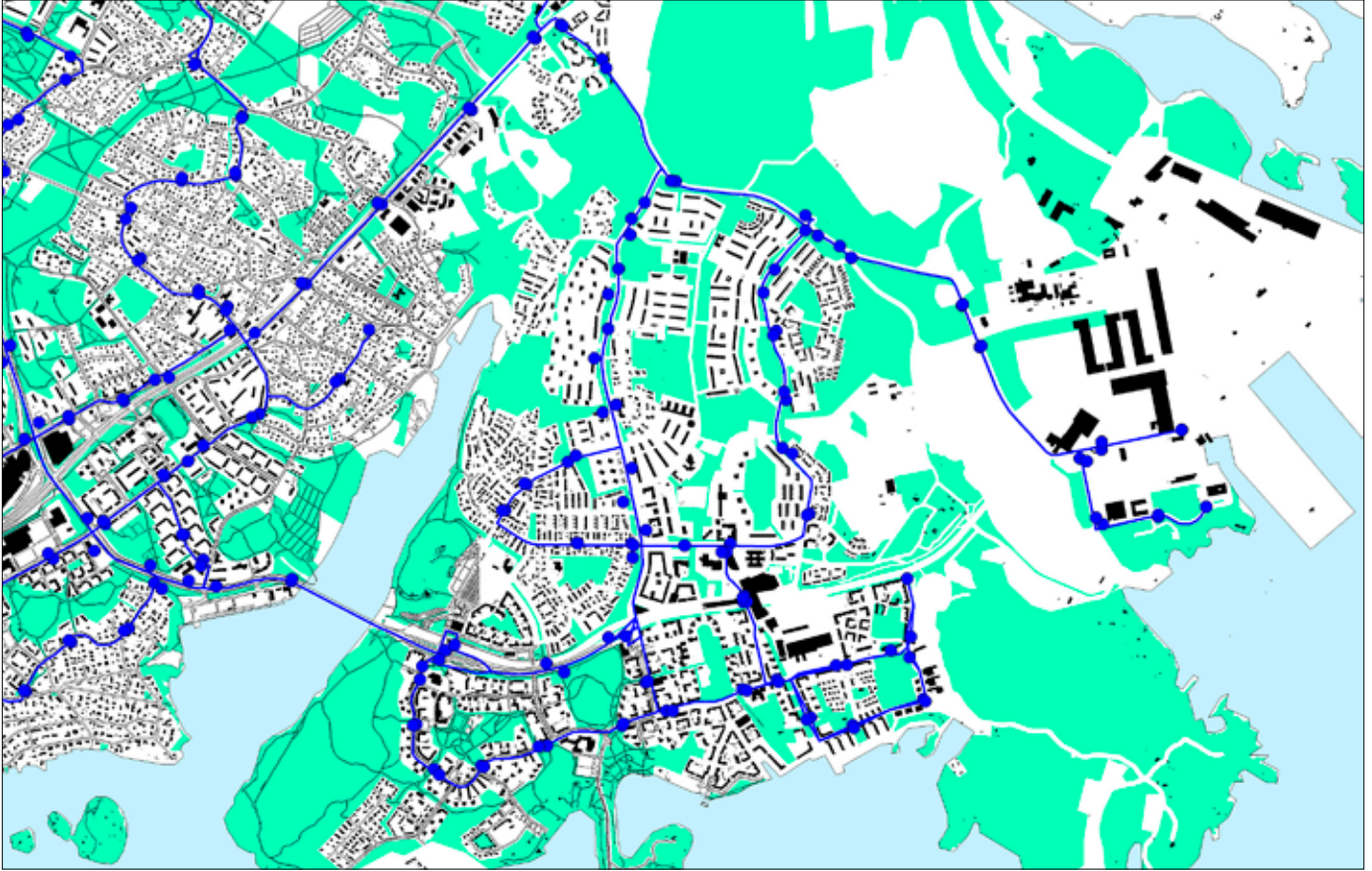
Keski-Vuosaaren eteläosassa on metroasema. Vuosaaren sataman yhteydet hoidetaan Kehä III:n jatkeena olevan Vuosaaren tunnelin kautta. Muut seudulliset yhteydet alueelta ovat Itäväylän ja Kehä I:n risteykseen johtava Vuotie sekä alueen pohjoisosasta Itäväylälle liittyvä Kallvikintie. Keski-Vuosaaren aluetta reunustavat alueelliset kokoojajadut Vuotie, Kallvikintie, Niinisaarentie ja Laitanrakentajantie. Niinisaarentietä käytetään Vuosaaren sataman kuljetuksiin silloin kun tunnelia ei voi käyttää tai kun kyseessä on erityisen leveä tai korkea kuljetus. Porslahdentie on paikallinen kokoojajakatu samoin kuin Vuosaarentie.

Kulikutapajakauma

HSL:n liikennetutkimuksen haastattelujen mukaan henkilöautoa käytetään pääasiallisena kulikutapana noin kolmasosaan Keski-Vuosaaresta lähtevistä matkoista. Joukkoliikennettä käytetään noin neljäsosaan matkoista. Kävelen ja pyöräillen Keski-Vuosaaren matkoista tehdään 40 %, mikä selittyy Vuosaaren sisäisellä palvelu- ja harrastustarjonnalla.

Liikennemäärät / vrk.





Joukkoliikenne.

Joukkoliikenne

Keski-Vuosaaren joukkoliikenne perustuu liityntäliikenteeseen metrolle, jonka päätepysäkki sijaitsee Vuosaaren keskustassa. Metron vuoroväli Itäkeskuksesta haarautuvilla osilla on 8 minuuttia. Bussilinjoihin 90 liikennöi Vuosaaren keskustasta Kallvikintietä pohjoiselle ostoskeskuskalle, 96 Rastilan metroasemalta Vuosaaren metroasemalle ja sieltä Porslahdentietä pohjoiseen. Linjat 90A, 90B ja 90BK liikennöivät Vuosaaren satamaan. Linja 98 tarjoaa yhteyden Vuosaaren metroasemalta Marjaniemen kautta itäkeskukseen ja linja 78 yhteyden Mellumäen ja Kontulan kautta Malmille. Yllämainittujen lisäksi alueella liikennöi useita Helsingin Jouko-kaupunginosalinjoja.

Linja 78 korvautuu vuonna 2015 nykymuotoisen Jokeri 550:n kaltaisella Jokeri 2 -runkolinjalla, joka liikennöi tiheällä vuorovälillä reittiä Vuosaari–Kontula–Malmi–Paloheinä–Kuninkaantammi–Myyrmäki. Aluksi linjaa liikennöidään linja-autoilla, mutta sen siirtämistä raitteille selvitetään jo.

- Seudullinen pääreitti
- Paikallinen pääreitti
- Oleva ylikulku/alikulku
- ⤵ Puuttuva ylikulku/alikulku

Pyöräily ja jalankulku

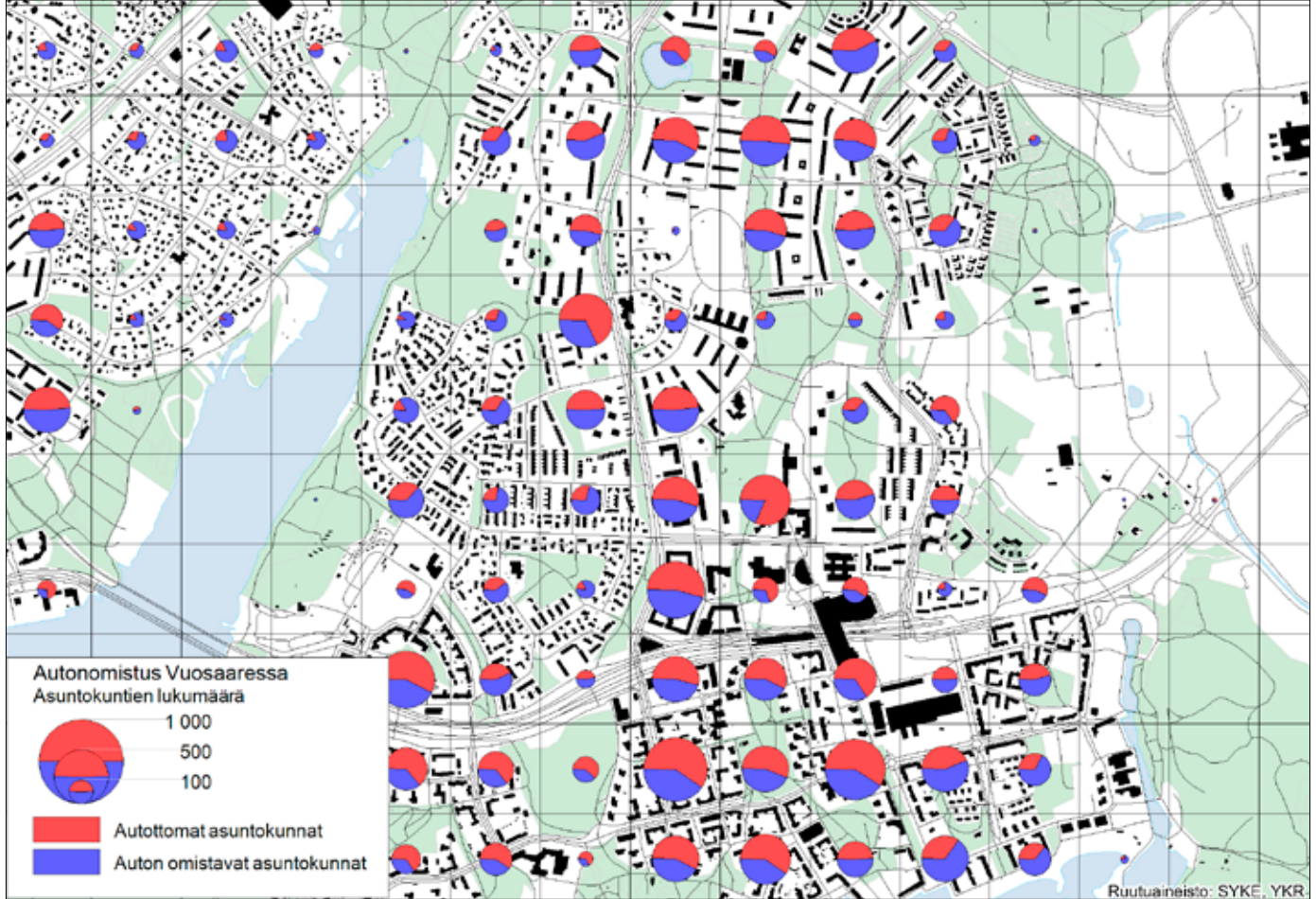
Alueen kokoojakatujen varsilla on kevyenliikenteen pääreittitasoiset väylät, jotka on erotettu autokaistoista osin istutusvyöhykkeillä. Kevyen liikenteen verkosto rakentuu silti enimmäkseen puistoalueiden ulkoilureittien kautta alueellisesti kattavaksi. Liikenne on suunniteltu ulkosyöttöiseksi, jolloin keskeiset viheralueet ja alueen sisäiset jalankulku- ja pyö-

räily-yhteydet eivät risteä katujen kanssa. Vuosaaren puistopolku on pääosin asfalttipintainen, muut ulkoilureitit ovat sorapintaisia. Seudulliset pyörätieyhteydet Keski-Vuosaaresta lähtevät Vuotien vartta, Vartiokylänlahden rantaa tai Kallvikintietä pitkin alueen ulkopuolelle. Mustavuoresta kohti Porvoota johtaa valtakunnallinen pyörämatkailureitti.

Päülkoilureitit. Keski-Vuosaaren ja Rastilan alue-suunnitelma 2007–2016, HKR.



500 m



Autonomistus.

Autonomistus Keski-Vuosaarella

Noin puolet Keski-Vuosaaren asuntokunnista on autottomia. Pientalovaltaisilla alueilla autottomia asuntokuntia on selvästi vähemmän kuin kerrostaloalueilla. Erityisesti metroaseman tuntumassa autottomien asuntokuntien osuus on korkea.

Väestö

Renessanssialueella asui vuoden 2009 lopussa 13570 henkilöä, mikä on 2 % Helsingin väestöstä. Keski-Vuosaaren asukasluku oli huipussaan 70-luvun puolivälissä yli 15000 henkilöä. Väestö väheni tasaisesti 2000-luvun taitteeseen asti, kunnes Mosaiikkiraitin suurkortteli, koillisosan pientaloalue, Sudenkuopan ja Omenamäen asunnot valmistuivat ja väestömäärä lähti nousuun. Vuosina 2001-2004 väestö kasvoi lähes kolmen prosentin vuosivauhtia ja nyt kasvu on tasaantunut noin puoleentoista prosenttiin vuodessa. Alueen väestömäärä on nyt noin vuoden 1990 tasolla. Ellei asuntoja kaavoiteta lisää, ennustetaan väestön määrän jälleen pysähtyvän vuonna 2015 läheteäkseen uuteen laskuun.

Asumisväljyys on väestön ikääntyes-

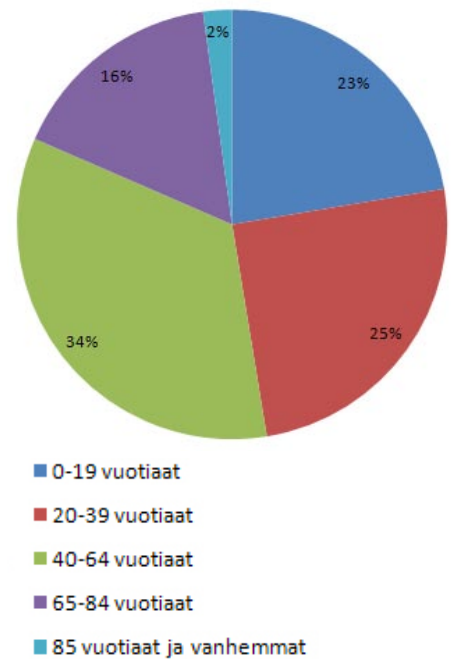
sä ja elintason noustessa kasvanut. Vanhoissa perheasunnoissa asuu yksinäisiä senioreja. 1972 enemmistö talouksista oli kolmen hengen tai sitä suurempia. Tänä päivänä Keski-Vuosaarella on eniten yhden hengen talouksia.

Kymmenen viime vuoden täydennysrakentaminen tuotti 120 000 k-m² lisää asuinkerrosalaa, jonka avulla saatiin väestökäyrän suuntaa muutettua nousevaksi. Asumisväljyyden kasvun ja täydennysrakentamisen yhteisvaikutuksena tämä tarkoitti 2000 asukkaan lisäystä alueella.

Keski-Vuosaaren väestön keski-ikä on kaupungin keskiarvon yläpuolella. 25-30-vuotiaiden osuus Keski-Vuosaarella on koko Helsingin osuuteen verrattuna neljänneksen pienempi ja yli 65-vuotiaiden osuus taas vastaavasti neljänneksen suurempi.

Asunnot

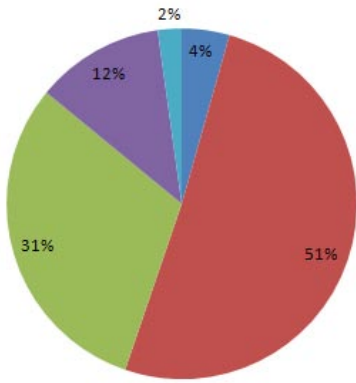
Keski-Vuosaarella on 7350 asuntoa (2009), joista suurin osa asunto-osakeyhtiöissä omilla tonteillaan. Asunnoista viidesosa on arava- ja korkotukivuokra-asuntoja.



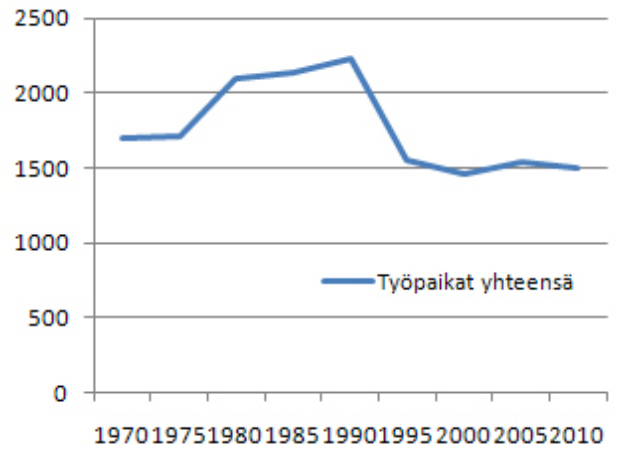
Keski-Vuosaaren väestön ikäjakauma.

Alueen asuntokanta on kerrostalovaltainen. Vuoden 2008 lopussa asunnoista 88% sijaitsi kerrostaloissa ja 12% pientaloissa. Asuntojen ollessa pääosin 60-luvulla rakennettuja, on tarjolla kuitenkin melko pieniä asuntoja. Keski-Vuosaaren asunnoista 60 % on yksiöitä ja kak-

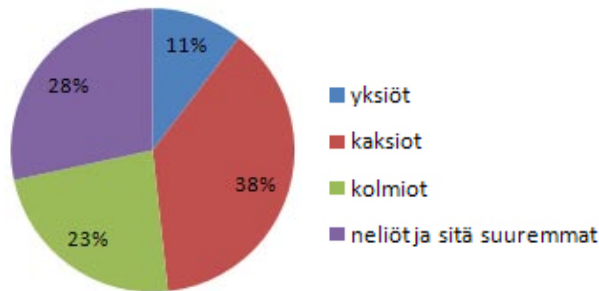
■ alle 30 m² ■ 30-59 m² ■ 60-89 m² ■ 90-119 m² ■ 120 m² ja yli



Asuntojen koko Keski-Vuosaarella.



Työpaikat yhteensä.



2000-luvun asuntotuotanto Keski-Vuosaarella.

sioita, mikä vastaa koko Helsingin jakamaa. Kolmioita on 20 % ja tätä suurempia asuntoja 20% (tiedot vuoden 2008 lopusta). Alueelle on valmistunut vuosien 2000-2009 aikana 1709 asuntoa, joista 47 % yksiöitä ja kaksioita. Alueen asuntojen keskikoko on 53,5 m², mikä on vähemmän kuin koko Helsingin tai koko esikaupunkialueen asuntojen keskipinta-ala.

Nykyisellä elintasolla ja asumisväljyysovaatimuksilla lapsiperheille ei siis löydy riittävän tilavia asuntoja. Lapsiperheet saattavatkin joutua vaihtamaan kotikaupunginosaa tai jopa kotikaupunkia etsiessään asuntoa.

Alueen säilyminen elävänä pitkälläkin aikavälillä edellyttää täydennysrakentamista.

Työpaikat

Keski-Vuosaarella on 1,3 työpaikkaa kymmentä henkeä kohden, mikä on paljon vähemmän kuin koko Helsingin keskimääräinen työpaikkasuhde (6,6 työpaikkaa kymmentä henkeä kohden). Jos tarkastellaan aluetta laajemmin ja otetaan mukaan 30.11.2008 avatun Vuo-

saaren uuden sataman työpaikka-alue, saadaan koko Vuosaaren peruspiirin tulokseksi 2,3 työpaikkaa kymmentä henkeä kohti.

Keski-Vuosaaren työpaikkojen lukumäärä oli nousujohteinen aina 90-luvun alkuun asti, jolloin mm. Shellin pääkonttori muutti Tikkurilaan. Alueella työssäkäyviä oli 2008 lopussa noin 1600 henkilöä. Koko Vuosaaren peruspiirin alueella kävi töissä 4500 henkilöä.

Yritykset ja toimipaikat

Keski-Vuosaari on väestömäärältään Helsingin kolmanneksi suurin osa-alue. Vaikka alueen väestömäärä on suuri, on työvoiman osuus väestöstä suhteellisen pieni – alueella asuu melko paljon eläkeläisiä ja työttömiä. Vuosaarella on – kuten lähes koko Itä-Helsingissä – suhteellisen vähän työpaikkoja. Keski-Vuosaarella työpaikkojen määrä on vähäisempi kuin aivan asemanseudun tuntumassa. Suurin osa alueen toimipaikoista on kooltaan melko pieniä.

Keski-Vuosaaren väestömäärän on ennustettu kääntyvän laskuun vuoden 2015 jälkeen. Täydennysrakentaminen

on keskeisessä roolissa katoavan ostovoiman korvaamisessa ja uusien toimintojen ja työpaikkojen synnyttämisessä alueelle.

Palvelut

Koulut

Vuosaarella on neljä koulutonttia. Heteeniityntien ja Kallvikintien kulmassa on Heteeniityn ala-asteen koulu, Vuosaaren peruskoulussa Koukkusaarentiellä on peruskoulun 1.-9. luokat. Vuosaaren ala-asteen koulu toimii Punakiventiellä. Tehtaanpuiston yläasteen kanssa samassa rakennuksessa Vuosaaren keskustassa toimii Vuosaaren lukio. Nordsjö lågstadieskola toimii monitoimitalo Rastiksessa.

Päiväkodit

Päiväkodit (Meritähti, Porslahti, Kolibri, Hanna, Villa Familiaris ja ruotsinkielinen Daghemmet Rastis) sijoittuvat asuinalueiden lomaan. Lisäksi on muutamia ryhmäperhepäiväkoteja. Vuosaaren keskuspuistossa on suosittu leikkipuisto Lohikäärme puisto, jossa on ohjattua toimintaa.

Kulttuuri

Vuosaaren keskustassa sijaitsevan Vuotalon ansiosta alueella on vireä kulttuurielämä. Vuotalon ohjelmistossa on mm. konsertteja, lasten esityksiä, elokuvia, stand up -klubeja, teatteria ja taidenäytelyjä. Saliin mahtuu 320 henkinen yleisö. Toimijoina Vuotalossa ovat Helsingin kaupunginkirjasto, Helsingin kulttuurikeskus, Helsingin suomenkielinen työväenopisto, kahvila Pokkari ja lipunmyyntipiste.

Virkistysalueet ja liikunta

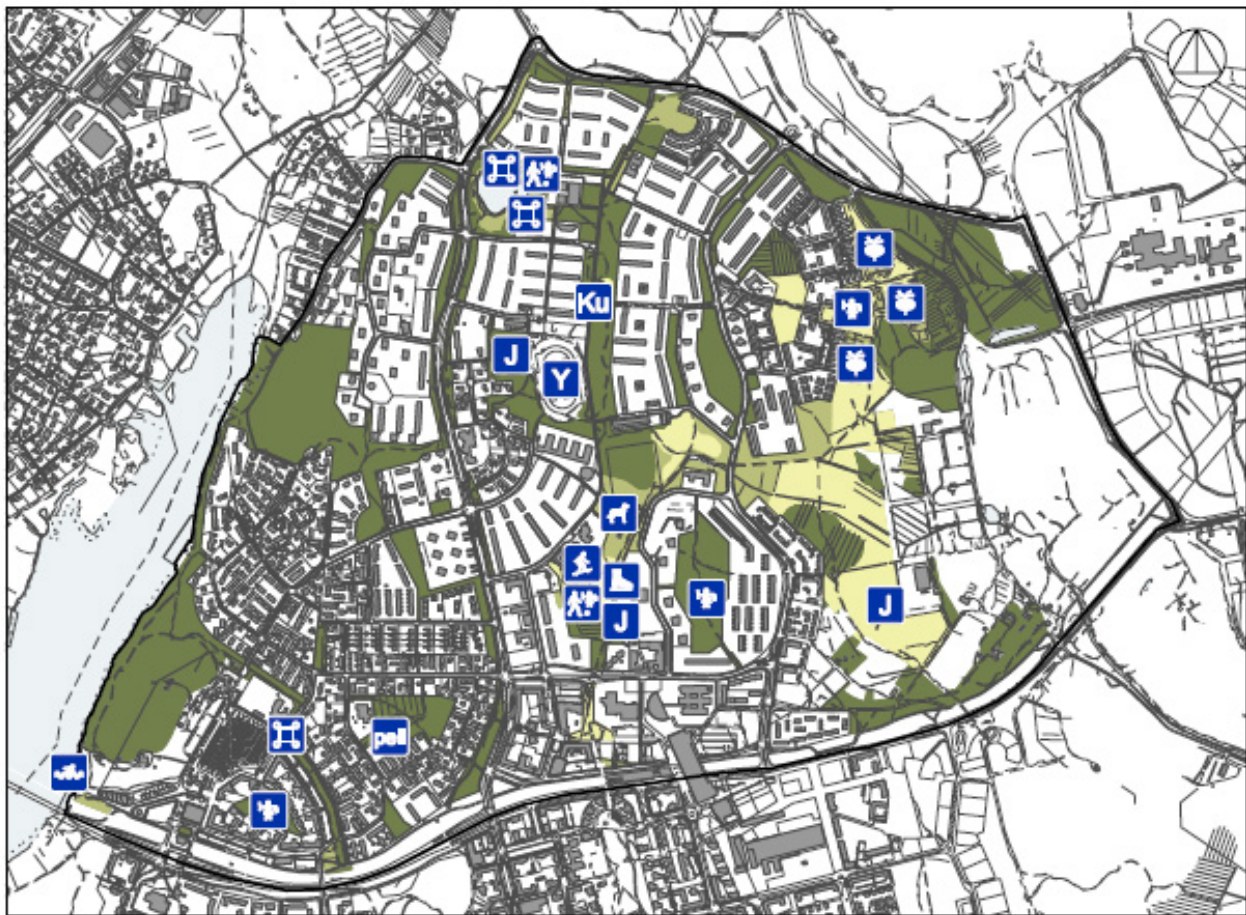
Vuosaaren urheilutalossa Vuosaarentielä aivan metroaseman ja kauppakeskus Columbuksen läheisyydessä on uimahal-

li ja palloiluhalli. Urheilutaloon on valmistumassa laajennusosa, joka otettaneen käyttöön alkuvuodesta 2011. Vuosaaren urheilukenttä sijaitsee Vuosaaren keskuspuiston länsireunalla. Urheilukentällä on 1000 metrin kuntorata, tenniskenttä ja talvisin luonnonjää luistelua varten. Ulkoilureitit Vuosaaren keskuspuistosta johtavat eri suuntiin: pohjoiseen Mustavuorelle ja Vuosaarenhuipulle, lännessä Vartiokylänlahden rantaan, etelässä Mustankivenpuiston kautta merenranta-alueille. Keski-Vuosaaren itäpuolella on laaja pohjois-eteläsuuntainen Vuosaaren ulkoilupuisto Mustavuoresta Uutelaan ja merelle asti. Ulkoilupuiston keskiosaan on rakentumassa urheiluhalleja sekä ulkooli-

kuntakenttiä. Nordsjön kartanon itäpuolella sijaitsee 18-reikäinen Vuosaari Golf.

Vuosaareissa on runsaasti merellisiä virkistysalueita. Uimarantoja ja paikkoja on Rastilassa, Kallahdenniemellä, Aurinkolahdessa ja Uutelassa. Myös venesatamia on useita Vartiokylänlahden rannalla, Kallahdessa, Aurinkolahdessa, Uutelassa ja Vuosaarenlahdella. Vuosaaresta on venehteyksiä myös Itäiseen saaristoon. Hiihtomahdollisuuksissa Vuosaareissa on Mustavuoren alueella, Vuosaaren keskuspuistossa, Uutelassa ja Rastilassa.

Viheralueiden palvelut. Keski-Vuosaaren ja Rastilan aluesuunnitelma 2007-2016, HKR.



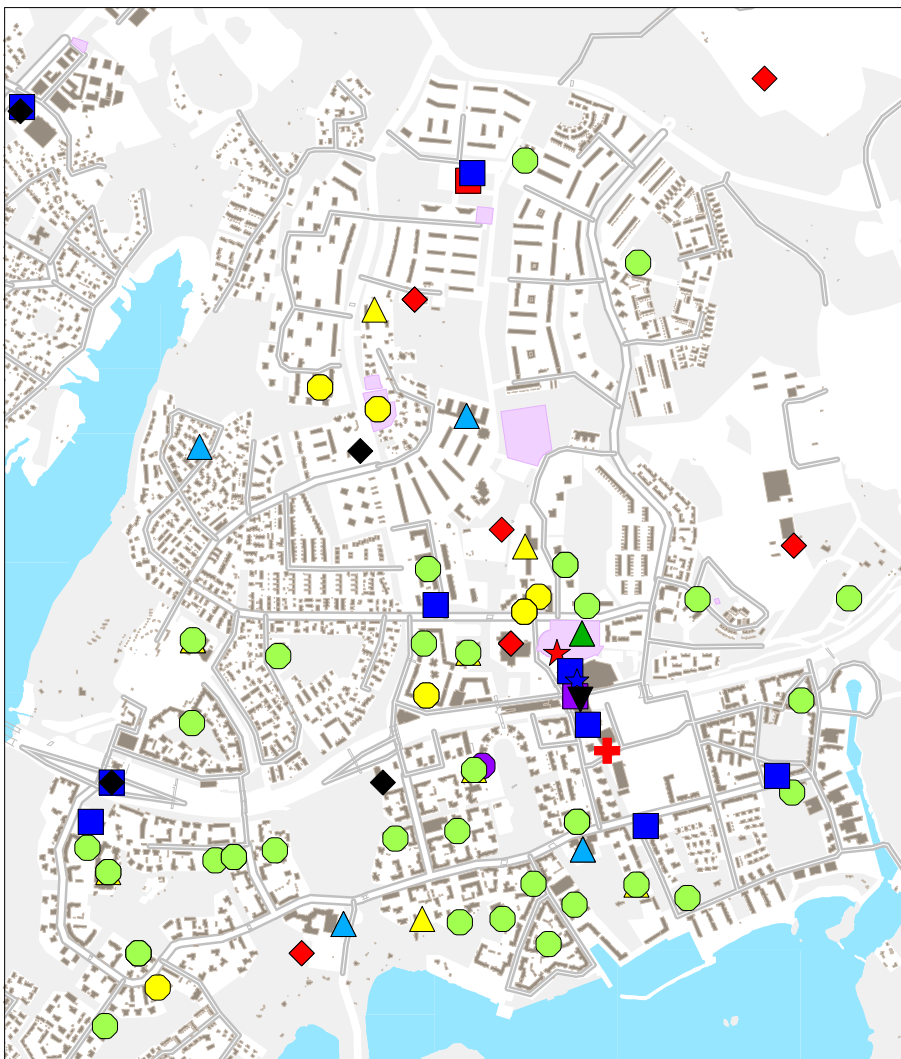
- | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------|
| | Leikkiapuisto | | Viljelypalsta-alue |
| | Leikkiapuikka | | Kuntoilurata |
| | Koira-aitaus | | Jalkapallokenttä |
| | Skeittipaikka | | Pelienttä |
| | Luistelukenttä | | Yleisurheilukenttä |
| | Taideos tai muistomerkki | | Uimaranta (LIV) |

500 m

Kaupalliset palvelut

Keski-Vuosaaren kaupalliset palvelut ovat keskittyneet kahteen paikkaan: pohjoiselle ostoskeskukselle ja Vuosaaren keskustaan. Pienet 1960-luvun ihanteiden mukaiset lähikaupat ovat poistuneet asuin-kortteleiden sisältä ja niiden tontit on muutettu asuinrakentamiseen. Pohjoisella ostoskeskuksella toimii S-market, R-kioski, pankkiautomaatti, parturi-kampaamo, hammaslääkäri, Helsingin lähiöprojektin perustama Vuosaaren lähiöasema sekä pizzeria ja kaksi keskiolutravintolaa. Ostoskeskuksen kehittämistä on meneillään asemakaavamuutoshanke. Vuosaaren keskustassa on Columbus-kauppakeskuksen palvelut sekä Vuosaarentien varren pienet liikkeet (optikko, kampaamo, kioski).

Alueen palveluita.



- ▼ Apteekki
- ★ Kirjasto
- + Terveysasema
- ★ Posti
- ◆ Polttoainejakelupaikka
- Päiväkodit, perhepäivähoito
- Nuorisotalot
- Vanhuspalvelut
- ◆ Liikuntapalvelut
- ▲ Lukio
- ▲ Yläkoulut
- ▲ Alakoulut
- Päivittäistavaramyymälä
- Ostoskeskus
- Kauppakeskus
- Y-tontit

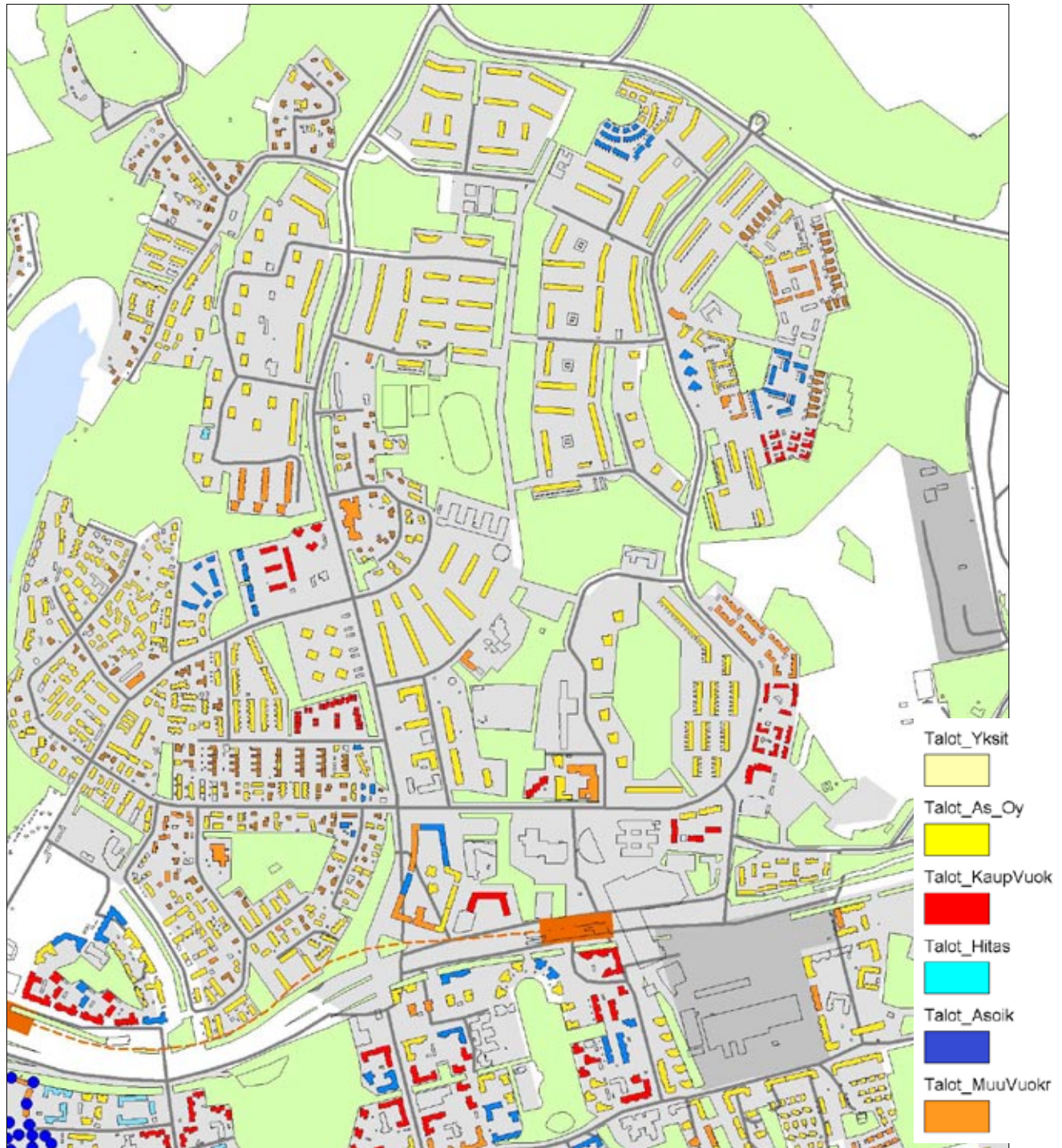
Rakennukset

Hallintamuodot

Keski-Vuosaassa on pääosin asunto-osakeyhtiötä niiden omistamalla maalla. Etenkin alueen sisimmässä ja vanhimmassa osassa lähinnä Vuosaaren keskus-

puistoa rakennukset ovat lähes pelkästään asunto-osakeyhtiötä. Kaupungin vuokratalo-yrityksiä ja muita vuokrataloja on alueen ulkokehällä sekä kerros- että pientaloissa samoin kuin 2000-luvulla rakennettuja asumisoikeusasuntoja. Hitas-yhtiötä ei Keski-Vuosaassa monta ole.

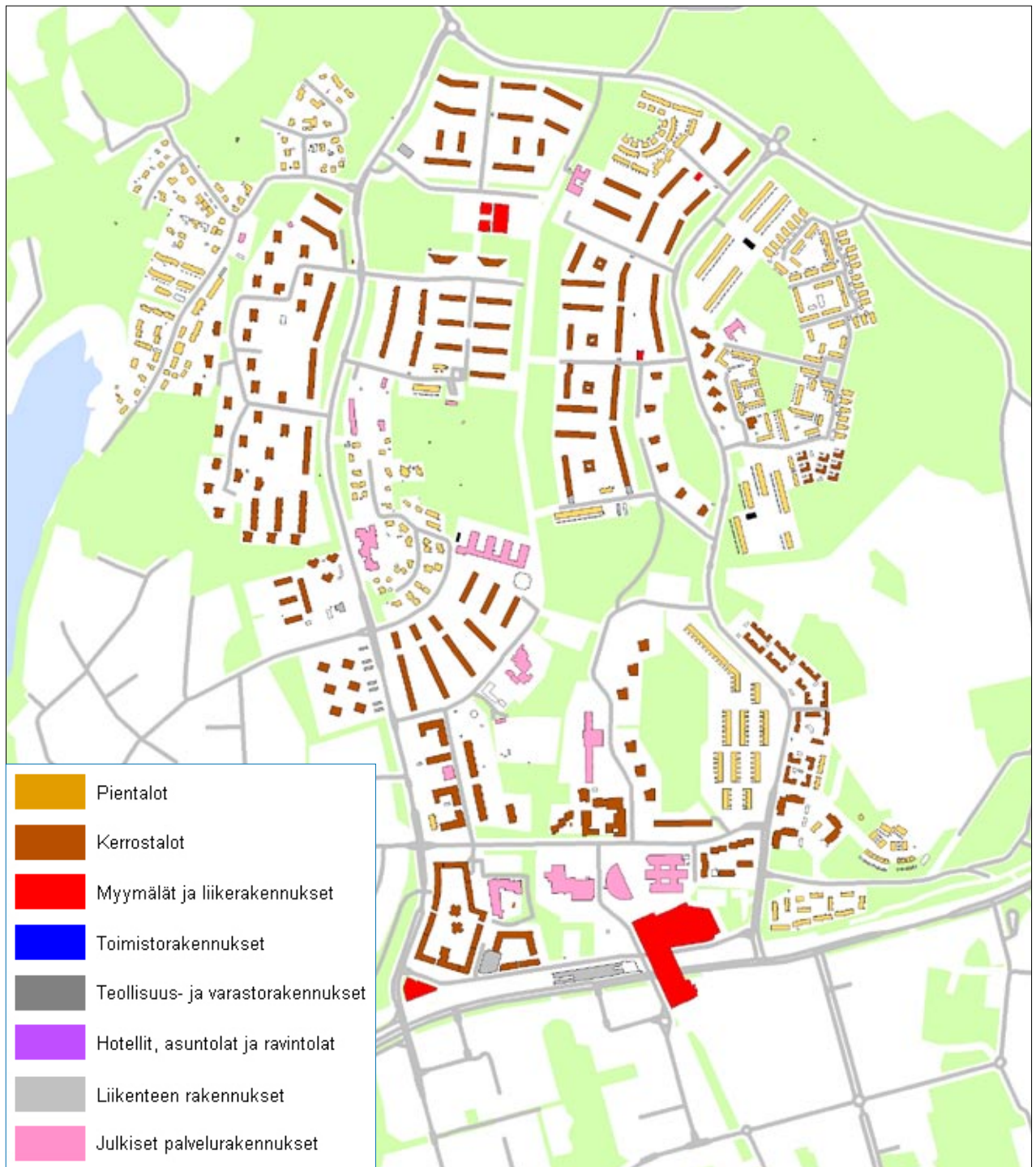
Rakennusten hallintamuodot.



Käyttötarkoitus

Keski-Vuosaaren rakennuksista suurin osa on kerrostaloja. Koukkusaarentien-Vannastien pientaloalue on keskellä, toisaalta uusia pientaloja on rakennettu Keski-Vuosaaren koillisosaan ja Omenamäen alueelle. Julkiset palvelurakennukset sijoittuvat puiston reunoille ja keskustaan.

Rakennusten käyttötarkoitus.



3. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Keväällä 2009 tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön järjestelmää, josta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Tavoitteilla ohjataan valtakunnallisesti merkittäviä alueidenkäytön asioita. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät mm. toimivaa aluerakennetta, eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua, toimivia yhteysverkostoja ja energiahuoltoa sekä Helsingin seudun erityiskysymyksiä.

Tarkistetut alueidenkäyttötavoitteet edistävät erityisesti ilmastomuutoksen hillintää, jossa keskeinen rooli on liikenteen ja asumisen järjestelyillä. Yksityisautoilun tarvetta tulee vähentää parantamalla joukkoliikennettä. Lisäksi uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä vauhditetaan sekä kaukolämmön ja jäteperäisen polttoaineen käyttöä edistään.

Erityistä huomiota saa osakseen Helsingin seutu, jonka kehyskunnissa rakenteeltaan hajanaiset pientaloalueet ovat laajentuneet samalla kun asukastiheys on laskenut. Alueidenkäyttötavoitteissa korostuu, että Helsingin seudun liikenteen tulee perustua pääasiassa raide-liikenteeseen. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Uudenmaan maakuntakaava (8.11.2006)

Uudenmaan maakuntakaavassa Keski-Vuosaari on taajamatoimintojen aluetta. Sitä reunustaa Itä-Helsingin Itäisen kulttuuripuiston viheralue länsipuolella ja Vuosaaren viheralue idässä. Itä-Helsingin kulttuuripuistosta kulkee viheryhteystarpeen merkintä Mellunkylän kautta Viikki-Kivikon vihersormelle.

Suuri osa Vuosaarta on pohjavesialuetta. Maakaasun runkoputki (yli 40 bar) kulkee läpi Keski-Vuosaaren pohjoisen osan. Alueen pohjoista reunaa kulkee myös 400 kV:n voimalinja. Edellisiin liittyy rakentamisrajoituksia (MRL 33§, 1 momentti).

Alueen pohjoisosassa on valtakunnallisesti arvokas harjualue tai muu geologinen muodostelma. Tätä hieman pohjoisempaan on Natura 2000 -verkoston alue osana laajempaa viheralueverkostoa. Myös Vuosaaren eteläpuolen Kallahti on merkitty Natura 2000 -rasterilla.

Lähin keskustatoimintojen alue on Vuosaaren keskuksessa. Tätä kautta kulkee metrorata, jonka merkintä jatkuu

Vuosaaren sataman alueelle asti. Satama on merkitty liikennealueeksi satamatoimintoja varten, tähän merkintään liittyy myös rakentamisrajoitus (MRL 33§, 1. momentti). Rannassa on laivaväylä. Satamassa on myös energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue -merkintä. Satamasta lähtee moottoriväylä sekä ratayhteys tunneleissa. Näitä seuraa kehäkaupungin kehittämisvyöhyke -merkintä, joka osoittaa voimakkaan maankäytön muutospaineen aluetta kehäväylään tukeutuen. Vyöhyke on tarkoitettu ensisijaisesti työpaikkatoimintojen alueeksi, mutta myös kaupallisten palveluiden käyttöä varten.

Ote Uudenmaan maakuntakaavakartasta (2006).





Ote lausuntokierroksella olevasta Uudenmaan 2. maakuntakaavaehdotuksesta (2012) .

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava 2012

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on parhaillaan lausuntokierroksella (05/2012). Vaihemaakuntakaava 2. mainitaan uudistavaksi maakuntakaavaksi ja siinä tarkastellaan vahvistettuja Uudenmaan maakuntakaavaa sekä 1. vaihemaakuntakaavaa sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavaa.

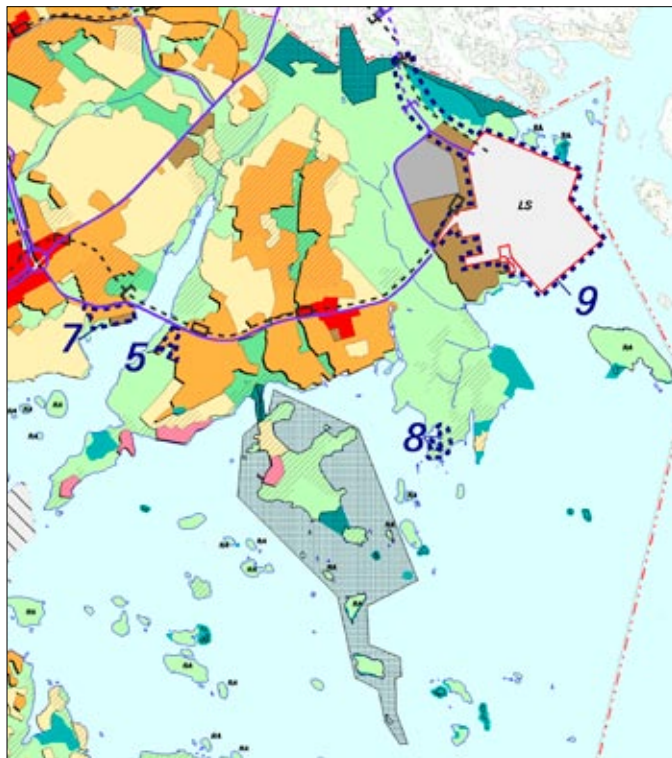
Edelliseen maakuntakaavaan verrattuna Keski-Vuosaaren merkintöihin on tullut muutoksia. Alue on ehdotuksessa tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta ja pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (Jokeri 2) kulkee alueen läpi. Pohjoisen Kehäkaupungin kehittämisvyöhyke on poistettu. Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä kohde (RKY 2009) löytyy Keski-Vuosaaren pohjoispuolelta.

Tiivistettävä taajamatoimintojen alue -merkintä tarkoittaa, että aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen.

Yleiskaava 2002

Helsingin yleiskaavassa 2002 Keski-Vuosaari on kerrostalo- ja pientalovaltaista aluetta, jonka keskellä on kaupunginosa-alue. Lisäksi Keski-Vuosaaren 1960-luvun kerros- ja rivitaloalue on Helsingin Yleiskaavassa 2002 osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaispiirteet säilyvät. Keskustatoimintojen alue on Vuosaaren keskuksessa, josta myös kulkee raideliikenteen yhteys -merkintä metrolle. Sekä Vuosaaren keskuksessa että sataman alueella on työpaikka-, teollisuus-, toimisto- ja satamatoimintojen alueet.

Ote Yleiskaava 2002 -kartasta.



Maankäytön kehityskuva (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2008:4)

Helsingin maankäytön kehityskuva visioi kaupungin maankäytön kehitystä. Se on strateginen ja tukee eri suunnittelutason työtä. Vuoden 2009 kehityskuvassa kehityksperiaatteet koottiin neljän otsikon ja kartan alle. Ne ovat "laajentuva pääkeskus ja erilaiset klusterit, monimuotoinen kaupunkiasuminen, elävä kaupunkimaisema ja metropolista yhtenäinen". Seuraavaan on koottu kehityskuvan merkitsevät Keski-Vuosaarta kuvaavat kehityssisällöt. Teemat on yhdistetty.

Kehityskuvassa Keski-Vuosaari on osa Esikaupunkien renessanssin kehitysalueita. Alueen elinvoimaisuutta kehitetään tulevaisuuden vaatimuksiin vastaamaan: asuntotarjontaa ja asumisvaihtoehtoja monipuolistetaan ja kaupunkitilan koettua laatua parannetaan.

Asuminen saa voimaa luonnosta ja toisaalta merenlahtien maisemista. Vuosaaren elävälle kaupunkimaisemalle on tyypillistä 1950, 1960- ja 1970-lukujen rakentaminen sekä aikakausille tyypillinen, voimakkaasti erottavien liikenneväylien maisema. Pientaloaluevyöhykkeet ovat kerroksellisia. Vuosaari on myös osaksi merenlahtien maisemakokonaisuutta. Tavoitteena tällä vyöhykkeellä on kaupunkimaisema, jossa vuorottelevat merenlahdet ja rakennettujen alueiden selkeät reunat. Myös virkistystoiminnot ovat tärkeä osa alueen toiminnallisuutta.

Keski-Vuosaari sijaitsee Maankäytön kehityskuvassa nimetyllä Metropolialueen itä-länsi -käytävän reunalla. Alueille on yhteistä Helsingin keskusta, joka yhdistää käytävän alueet toisiinsa. Vuosaari kytkeytyy vyöhykkeeseen erityisesti metroyhteyden avulla. Vyöhykkeellä kaupungin itä ja länsi yhdistyvät, työvoiman saatavuus paranee ja elinkeinot monipuolistuvat.

Satama ja Kehä III:n vyöhyke ovat tarvarankuljetuksen ja logistiikan toimintojen alueita, jolla on paikallisia kehitysmahdollisuuksia. Elinkeino- ja klusterikehitykselle oleellista idässä on erityisesti Vuosaaren satama. Se on itäisen kaupungin voimavara, voimakas sysäys uudelle kerrostumalle ja elinkeinotoimintojen kehittämiselle, mm. logistiikkatoimintojen kehitykselle on mahdollisuus. Myös Kehä III:n vyöhyke kulkee läheltä Keski-Vuosaarta. Se on erityisesti yritystoiminnan, palvelujen ja logistiikan vyöhyke, yhdis-

tää myös lentoasemaa ja seutua ja on kansainvälisiä toimintoja tukeva kehitysmahdollisuus.

Helsingin strategiaohjelma

Strategiaohjelmassa esitetään kaupungin keskeiset tavoitteet ja kehittämiskohteet sekä tärkeimmät toimenpiteet valtuustokaudelle. Helsingin kaupungin strategiaohjelma vuosille 2009–2012 jakautuu neljään pääkohtaan, joista yksi on kaupunkirakenne ja asuminen. Kaupunkirakenne ja asuminen taas sisältää kolme alakohtaa, joiden sisältönä ovat asuminen määrän ja laadun turvaaminen, kaupunkirakenteen eheyttäminen ja ilmastomuutokseen vastaaminen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen raideliikenteeseen tukeutuen joukkoliikenteen palvelutasoa nostamalla sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia lisäämällä.

MA-ohjelma

Helsingin kaupungin maankäytön ja asuminen toteuttamisohjelma pyrkii vastaamaan kaupungin kasvun haasteisiin. Ohjelma laaditaan kymmenvuosittain ja tarkistetaan neljän vuoden välein.

Olennaisia sisältöjä ajankohtaisessa MA-ohjelmassa 2008–2017 ovat monipuolisen asuntotarjonnan takaaminen, vetovoimaisten ja omaleimaisten uusien alueiden synnyttäminen sekä vanhojen alueiden elinvoimaisuuden vahvistaminen täydennysrakentamisella. Tärkeitä laatuja rakentamiselle ovat taloudellinen, ekologinen ja sosiaalinen kestävyys. Ilmastomuutoksen vaatimuksiin vastataan yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja huolehtimalla rakentamisen energiatehokkuudesta. Myös perheiden asuminen turvaaminen kaupungissa on tärkeä sisältö.

Seuraavan kauden MA-ohjelma (2012-) on tällä hetkellä (05/2011) kaupunginhallituksen - ja kaupunginvaltuuston käsittelyvaiheissa. Pääperiaatteina ovat tiivis, joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne ja riittävä kaavavaranto, asuntotuotanto ja sen monipuolinen hallinta-, rahoitusmuoto- ja asuntokokojakauma. Asuinalueiden houkuttelevuutta ja toiminnallisuutta korostetaan.

Asemakaavatilanne

Kaavoitetut vielä toteutumattomat

Kurkimoisiossa ja Omenamäessä on vahvistettuja asemakaavoja, jotka eivät ole vielä toteutuneet. Rakentaminen on pääsemässä vauhtiin molemmissa kohteissa ja ne valmistunevat muutamien vuosien sisällä. Kallvikintien ja Rastilantien kulman päivittäistavaramyymälä rakentuu myös hyvin pian. Samaan kortteeliin kaavoitetun uuden viisikerroksisen asuinkerrostalon toteuttaminen edellyt-

tää Vuosaaren kiinteistöt Oy:n kiinteistöhuollon varikon siirtoa. Kallvikintien risteykseen rakennetaan kiertoliittymä. Pohjoisen ostoskeskuksen viereen kaavoitettua päiväkotia aletaan myös rakentaa syksyllä 2012.

Vuosaaren keskusta

Vuosaaren keskustaan valmistellaan kaavamuutoksia vuonna 2009 hyväksytyin kaavaluonnoksen pohjalta. Vuosaaren Urheilutalon pysäköintialueen paikalle Vuosaarentie 3:ssa suunnitellaan asun-

tokorttelia. Urheilutalon ja metroaseman väliselle alueelle suunnitellaan asuin-, liike- ja toimistokorttelia.

Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus

Kaavamuutoksen valmistelu jatkuu kaavaehdotuksen, lausuntojen ja muistutuksien pohjalta. Alueelle suunnitellaan ostoskeskuksen laajennusta ja senioriasuun-

Analysikartoissa näkyy sinisellä kaavoitetut, kaavoitettavat ja suunnitteilla olevat rakennukset.

Asemakaavatilanne.



Liikennesuunnittelutilanne - Jokeri 2

Joukkoliikenteen kehittäminen on asetettu Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla keskeiseen asemaan. Tavoitteeksi onkin asetettu joukkoliikenteen nopeuttaminen ja laatutason parantaminen.

Seudun liikenne kasvaa eniten poikittaisliikenteessä. Se näkyy poikittaisen väylien liikenteen nopeana kasvuna ja ruuhkautumisena. Poikittaisliikenteessä henkilöauton käyttö on laajaa ja joukkoliikenteen kulkumuoto-osuus on ollut vähenemään päin. Kehityksen kääntämiseksi tarvitaan voimakkaita toimenpiteitä poikittaisen joukkoliikenteen kilpailukykyyn kehittämiseksi.

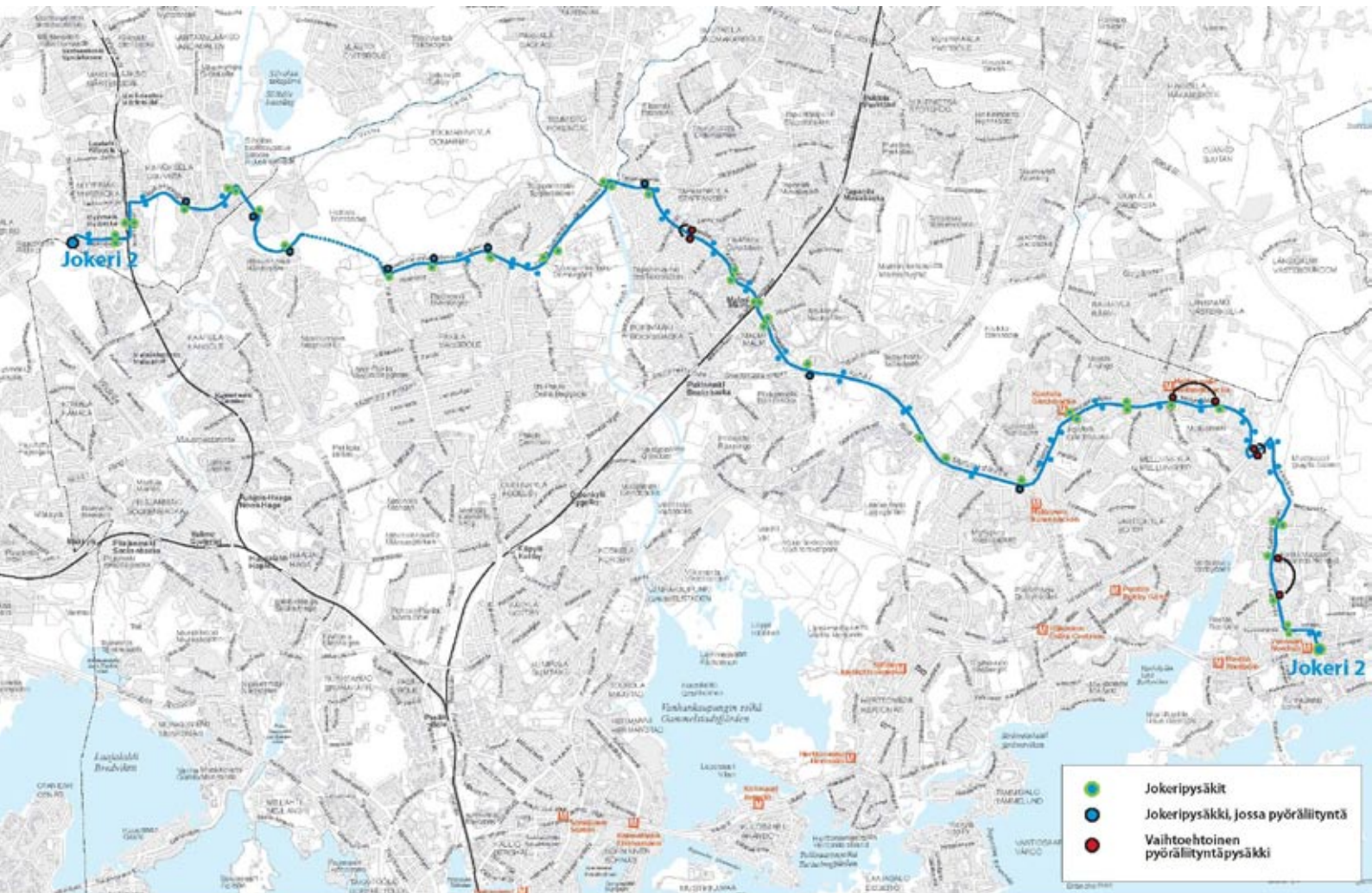
Jokeri 2 -bussilinjan perustaminen on tehokkain yksittäinen toimenpide, jolla vaikutetaan poikittaisen joukkoliikenteen kulkumuoto-osuuteen. Jokeri 2 on

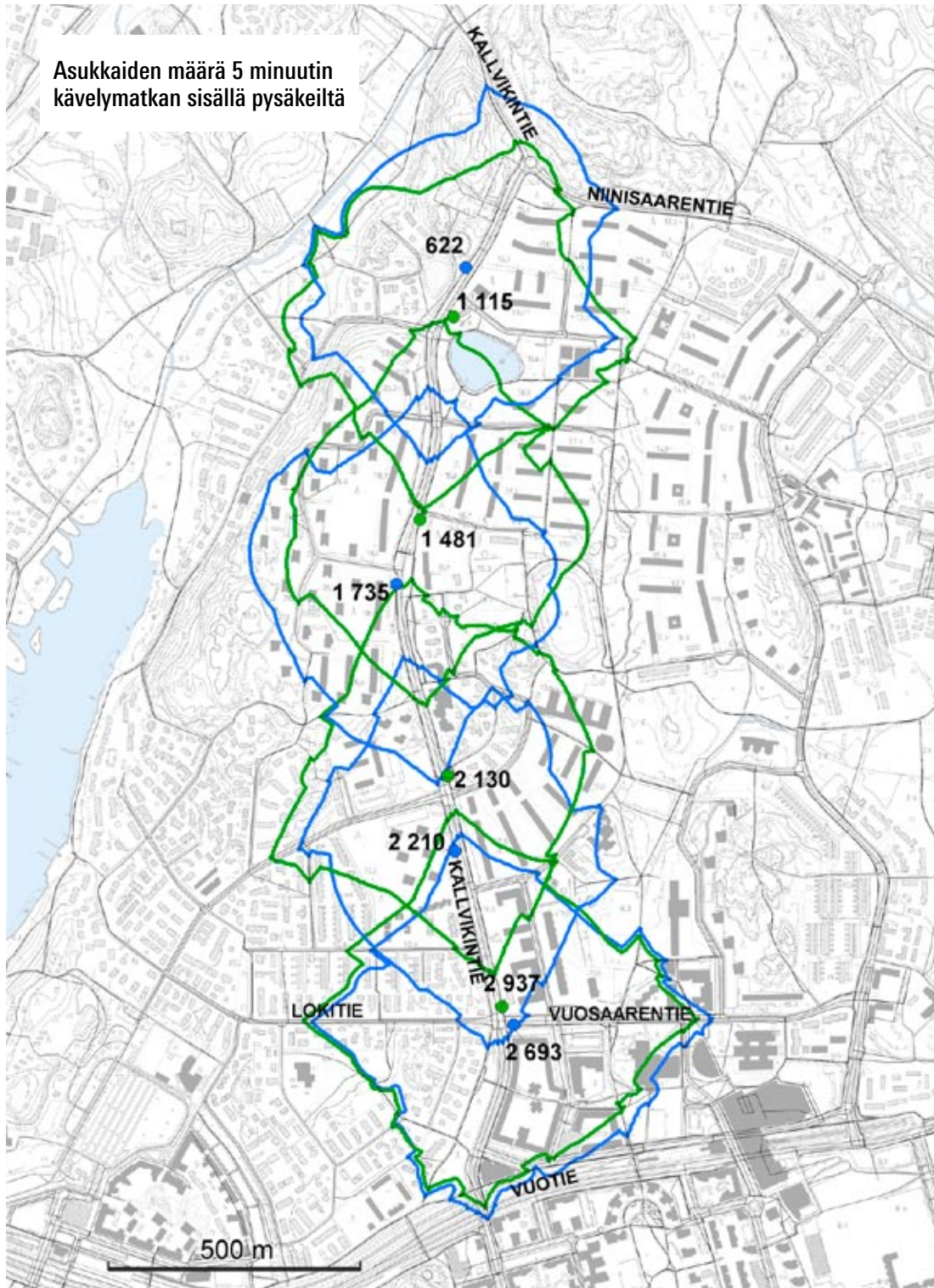
joukkoliikenteen poikittainen runkolinja, joka kulkee aluksi Vuosaaren ja Myyrmäen välillä. Jokeri 2:n toinen mahdollisesti myöhemmin toteutettava vaihe sijoittuu Myyrmäen ja Matinkylän väliin. Linja perustuu itäpäässä nykyiseen Helsingin linjaan 78, jonka reitti on Vuosaari - Mellunmäki - Kontula - Malmi. Tavoitteena on aloittaa linjan liikennöinti syksyllä 2015. Jokeri 2:sta tulee nykyisen Jokeri-linjan kaltainen runkolinja. Linjalla on tiheä vuoroväli, liikennevaloetuudet, ajantasaiset tiedotuspalvelut sekä korkealaatuiset pysäkit ja kalusto. Myöhemmässä vaiheessa linja on tarkoitus siirtää raiteille, omille kaistoilleen.

Vuosaarissa Jokeri 2:n reitti kulkee Kallvikintien ja Vuosaarentien kautta metroasemalle. Vuonna 2008 laaditussa Jokeri 2 hankesuunnitelmassa esitettiin myös Jokeri 2 -linjan jatkamista Vuosaaren satamaan, mutta sitä ei nähty sillä hetkellä tarkoituksenmukaisena. Tavoitteellinen pysäkkiväli on noin 400 metriä, mikä Kallvikintiellä ja Vuosaarentiellä alitunee. Kallvikintiellä muutamia nykyisiä tiheässä sijaitsevia pysäkkejä on tarkoitus yhdistellä siten, että uudet pysäkit sijoituisivat uuden Lidlin ja pohjoiselle ostokeskukselle johtavan Mustalahdentien alkupään kääntöpaikan lähelle. Jokeri 2:n on tarkoitus pysähtyä em. pysäkeillä sekä Vuosaarentien ja urheilukentälle vievän Heteniityntien kulmassa sijaitsevilla nykyisillä pysäkeillä. Muutamien pysäkkien yhteyteen on kaavailtu myös liittyntäpysäköintipaikkoja polkupyörille. 500 metrin kävelyvyöhyke Jokeri 2 -linjalle ulottuu idässä Vuosaaren keskuspuistoon sekä lännessä Rantakiventien ja Rastilan pien-

taloalueille.

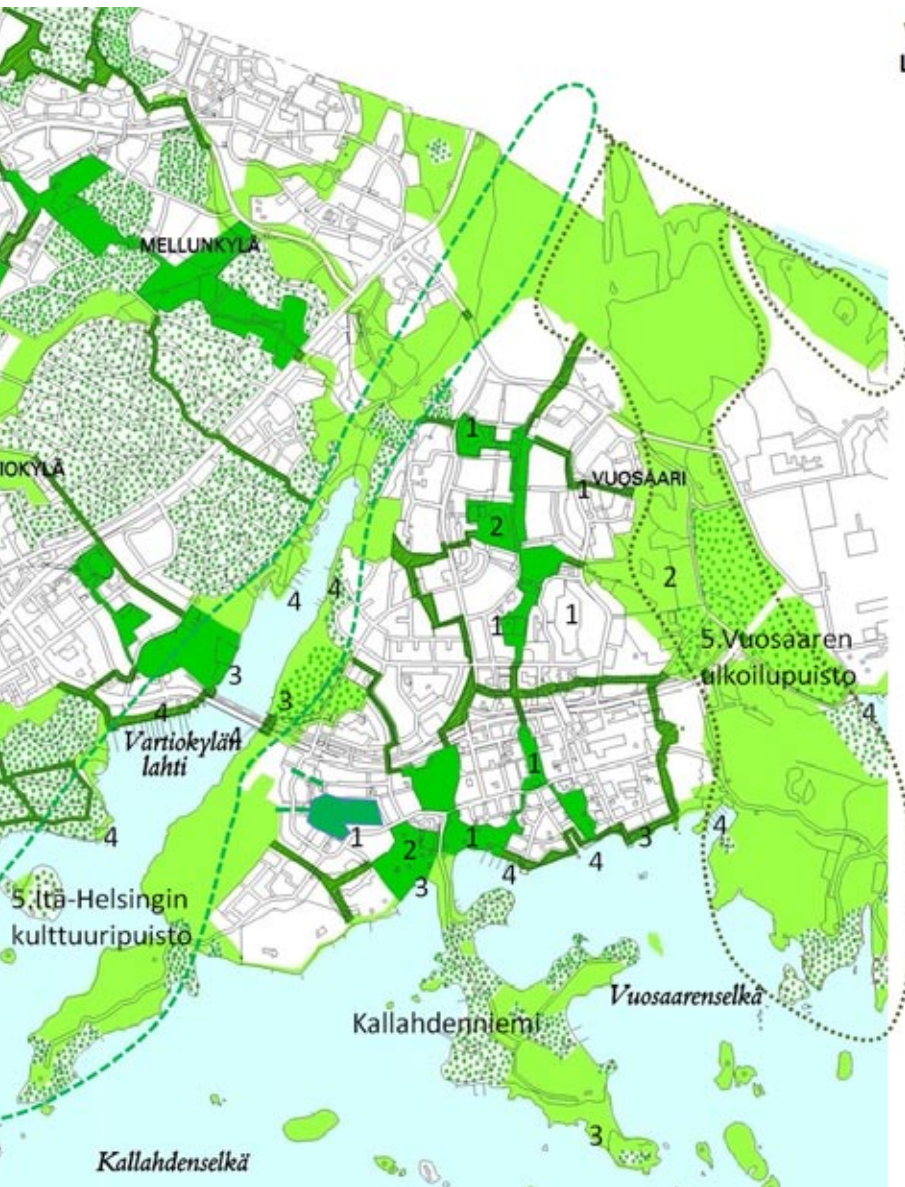
Jokerin reittikartta, koko kaupunki.





Jokeri 2 ja pysäkkien saavutettavuus.

VUOSAAREN LÄHIVIRKISTYSPALVELUT



Virkistys- ja luontoalue

Koko kaupungin kannalta merkittävä laaja viheraluekokonaisuus ja / tai kaupunkimaiseman kannalta merkittävä viheralue.

Kaupunginosapuisto

Rakennettujen alueiden suhteen keskeisesti sijaitsevat olosuhteiltaan vetovoimaiset ja korkealaatuisesti toteutettavat puistoalueet, joka sisältävät yhden tai useamman kaupunginosan asuikalta palvelevia luonto-, kulttuuri- ja toimintaympäristöjä. Yleiskaavan pääkartan kaupunkipuistot sisältyvät näihin.

Erityistoimintojen alue, joka on vihraluerakenteen olennainen osa

Käytön kannalta rajoitteita sisältävät alueet: siirtolapuutarhat, hautausmaat ja golf-kentät ja leirintäalue.

Rakennettu alue, jolla on merkittävää vihraluerakenteen täydentäjänä

Vihraluerakennetta toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti tai ekologisesti täydentävä rakennettu alue, joka on luonteeltaan puutarhamainen, sisältää kulttuuriarvoja tai muodostaa kaavallisesti puistomaisen kokonaisuuden.

Viheralueita yhdistävä väylä

Laajoja vihralueita yhdistävä väylä, jolle on tärkeä merkitys vihraluerakenteessa. Tällainen voi olla kävely- tai puistokatu, rakennettu rantapromenadi, asuinalueen puutarhamainen katu tai kapea hoidettu luonnonalue.

1. ASUKASPUISTOT, LEIKKIPUISTOT JA -LEIKKIPAIKAT
2. LIIKUNTAPUISTOT
3. UIMARANNAT
4. VENESATAMAT
5. YLEISKAAVAN VIHERSORMET

Yleiskaavan 2002 vihraluerakenne.

Vuosaaren keskuspuiston kehittäminen.
(kaupunkisuunnitteluvirasto 2010).

Viheralueiden suunnittelutilanne

Virkistysalueiden suunnittelu perustuu Yleiskaavassa 2002 esitettyyn vihraluerakenteeseen.

Keski-Vuosaari sijaitsee kahden laajan yleiskaavassa osoitetun vihralueen välissä. Meren rannat ja pohjoispuoliset metsät ovat myös lähellä. Alueen länsipuolella Vartiokylänlahteen ja Itä-Helsingin merialueisiin liittyen sijaitsee Itä-Helsingin kulttuuripuisto, jonka suunnitteluperiaatteet on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.10.2011. Itäpuolella on laaja Vuosaaren ulkoilupuisto. Vuosaaren ulkoilupuiston osat Uutela, Vuosaaren kartanopuisto, hautausmaalle varattu alue, Vuosaaren liikuntapuisto, viljelypuisto, golfkenttä ja Vuosaarenhuipun ulkoilualue tarjoavat monipuoli-

sia ulkoilupalveluita. Yleiskaavallisena tavoitteena on ollut liittää Keski-Vuosaaren alue ympäröiviin vihralueisiin poikkaisilla virkistysyhteyksillä. Kaupunkisuunnitteluvirastossa on käynnissä myös Itä-Helsingin saariston kaavoitus.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto teettänyt vuonna 2010 FCG Finnish Consulting Group Oy:llä yleiskaavataarkastelujen pohjaksi Kaupunginosapuistojen kehittäminen esikaupunkien renessanssialueilla-nimisen selvityksen, jossa on esitetty kehittämistavoitteita Vuosaaren keskuspuiston alueelle.

Rakennusvirasto on laatinut Keski-Vuosaaren ja Rastilan aluesuunnitelman 2007–2016, jossa on kartoitettu alueen puistojen nykytila ja kunnostustoimet.



4. Analyysi



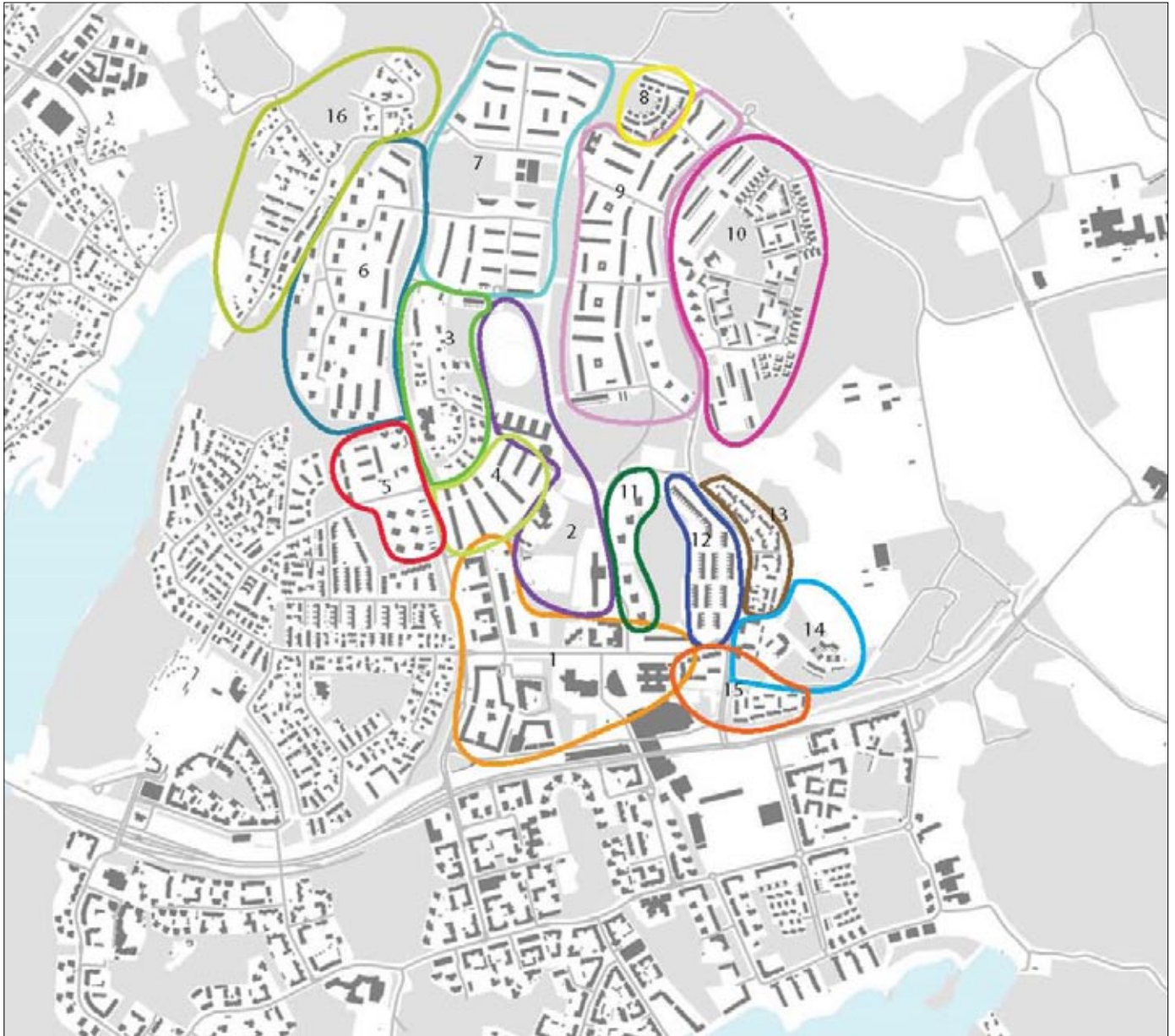
Alueeseen vaikuttavat voimat

Keski-Vuosaaren alueella tapahtuu renessanssityöstä riippumattakin muutoksia. Kaavoitettua kerrosalaa on vielä toteuttamatta Kurkimoisiossa, Omenamäessä ja keskustassa. Vuosaarentie 3:een suunnitellaan asutokorttelia ja urheilutalon ja metron väliin asuin-, liike- ja toimistokorttelia. Vuosaarentie 10 ja Punakiventie 1–11 tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuutta. Pohjoisen ostoskeskuksen laajennuksen kaavamuu- tos on vireillä. Rastilantien ja Kallvikintien kulmasta on varattu tontti Lidlille ja uudelle asuinkerrostalolle.

Tärkeä seudullinen muutos on poikittainen joukkoliikenteen runkolinja Jokeri 2, joka alkaa liikennöidä Vuosaaresta Malmin ja Paloheinän kautta Myyrmäkeen vuonna 2014. Kallvikintien varrella Keski-Vuosaarissa olisi neljä pysäkkiä ja keskustassa kaksi. Jokeri II:n reitti vahvistanee Kallvikintien asemaa alueen pääkatuna. Jokeri II:n oletetaan Jokeri I:n tavoin tulevaisuudessa muuttuvan pikaraitiotieksi, jolloin ratikalla on oma kaista kadun keskellä.

Vuosaaren sataman kupeeseen toivotaan lisää työpaikkoja, jotka osaltaan tietysti vahvistavat alueen palveluita. Keski-Vuosaaren ja sataman väliin jää pitkä Vuosaaren ulkoilupuisto, jonka keskelle liikuntapuiston hallit alkavat pian rakentua. Luonteva virkistysyhteys Vuosaaren keskuspuiston ja liikuntahallien välillä on oleellinen.

Östersundomin osayleiskaavaluonnoksessa on esitetty yhteyttä Vuosaaresta Laivanrakentajantieltä pohjoiseen Östersundomin pääkadulle. Seudullisesti yhteys muuttaisi Vuosaaren asemaa itäisestä pääteasemasta keskeisemmäksi.



Osa-alueita.

1. Keskusta/ Vuosaarentie
2. Keskuspuidton toiminnallinen ydin
3. Pientaloalue välissä
4. Koukkusaarentien alue
5. Rastilantien alue
6. "Länsipuolen metsäkaupunki"
7. Ostari ja Kangaslampi
8. Sudenkuoppa
9. "Itäpuolen metsäkaupunki"
10. Pientalokylä
11. Revellin tornit
12. Revellin rivitalot
13. Porslahdentien varren eteläosa
14. Omenämäki
15. Epämääräinen keskustan lievealue
16. Rantakivi-Kurkimoisio

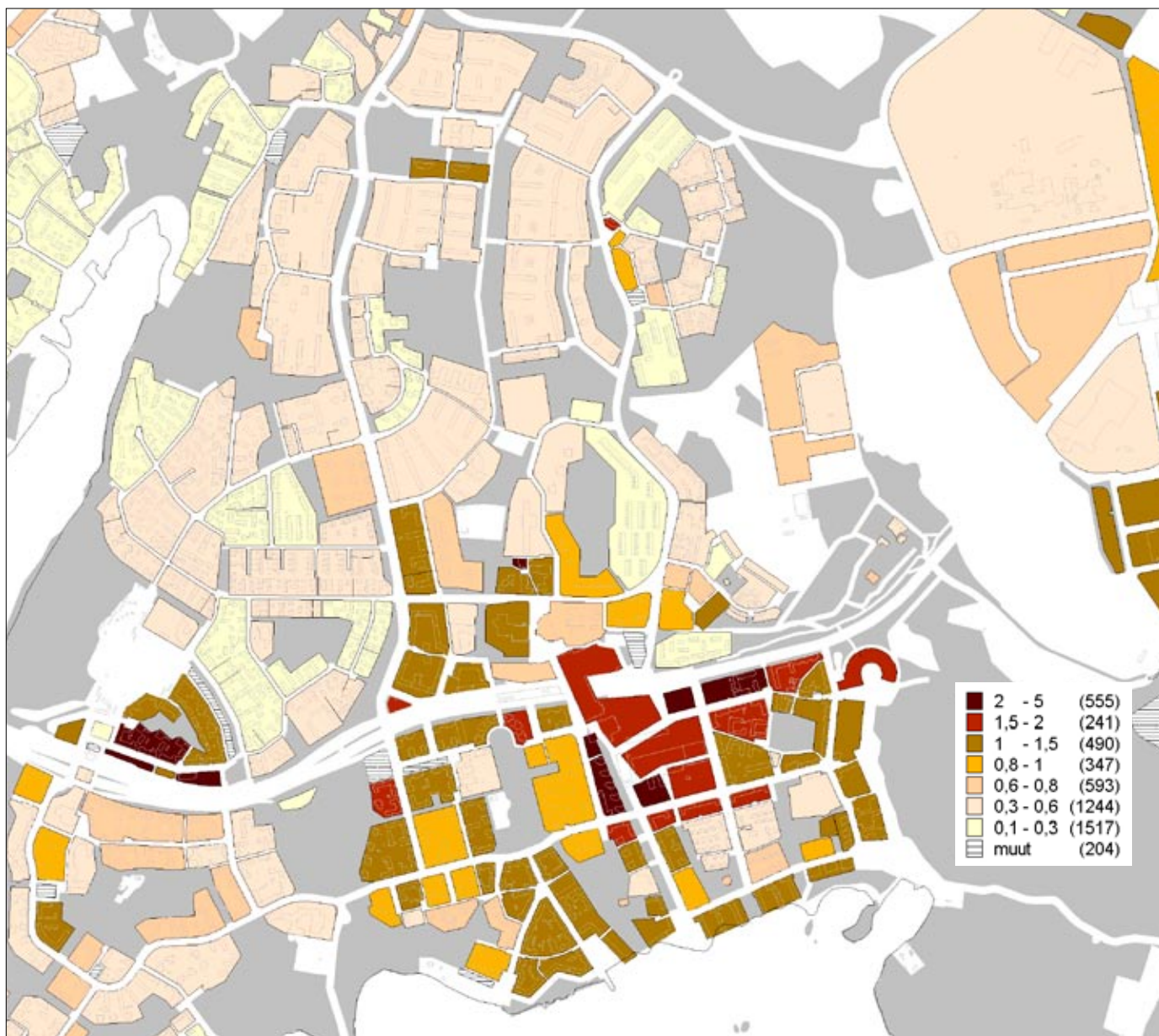
Alueen ominaispiirteet ja arvot

Keski-Vuosaaren 1960-luvun alue on säilyttänyt varsin hyvin suunnittelun tavoitteeksi asetetun metsäkaupungin leiman. Alueen tunnuspiirteitä ovat ulkosyöttöinen liikenne, rakennusryhmien saarekemuaisuus, palveluiden sijoittaminen ostoskeskuksiin, metsävaltainen keskuspuisto ja runsas jalankulkuverkosto. Alueen arvoja ja ominaispiirteitä on selvitetty Keski-Vuosaaren maisema- ja kaupunki-

kuvallisessa selvityksessä (2006:4). Täydennysrakentamishankkeiden suunnittelussa alueen ominaispiirteet ovat suunnittelun lähtökohtana.

Osa-alueiden hahmottaminen

Kartassa on hahmoteltu rakenteeltaan yhtenäiset osa-alueet, joiden täydennysrakentamisen tarkastelut on perusteltua ajatella kokonaisuuksina.



Korttelitehokkuudet kaavan mukaan.

Korttelitehokkuus

Keski-Vuosaaren alueen korttelitehokkuudet ovat keskustan kortteleita lukuun ottamatta välillä 0,3–0,6, mikä on kerrostaloalueeksi hyvin väljä. Tehokkuus vastaa lähinnä tiivistä rivitaloaluetta, kuten Paloheinää, Metsälää tai Veräjämäkeä. Korttelialueiden välissä on puistokaistoita erottamassa kortteleita toisistaan ja katualueista, mikä osaltaan lisää väljyyden tunnetta. Vuosaarentien palveluihin rajautuvat uudet ja täydennetyt korttelit ovat tehokkaampia.



Viheralueiden vahvuudet ja kehittämiskohdat. Keski-Vuosaaren ja Rastilan aluesuunnitelma 2008–2017, HKR.

- Maisemallisesti sulkeutunut alue
- Puoliavoin alue
- Avoin alue
- Avoimena kehitettävä alue
- Metsäisenä kehitettävä alue
- Hoitoluokan nostosuositus
- Kehitettävä kulkuyhteys
- Säilytettävä/avattava näkymäyhteys

Ulkotilojen hierarkia.



Viheralueiden vahvuudet

Keski-Vuosaari sijaitsee meren ja laajojen viheralueiden ympäröimänä. Alueen keskellä sijaitseva keskuspuisto on alueen vihreä ja metsäinen selkäranka, josta on luonteva kehittää virkistysyhteyksiä laajoille virkistysalueille Vartiokylänlahden, Vuosaarenhuipun ja Vuosaaren liikuntapuiston suuntaan sekä Aurinkolahden rannoille.

- TIENVARSI
- PIHA
- METSÄ (KESKUSPUISTO)
- RAKENNETTU PUISTO

Pihat muodostavat keskeisen osan alueen vihreydestä. Korttelipihojen liittyminen luontevasti ilman aitoja keskuspuistoon ja kortteleiden läpi kulkevat raitit ovat osa alkuperäistä suunnitteluperiaatetta.

Alueen virkistysalueiden kehittämisen tavoitteina on säilyttää ja kehittää alueen asukkaiden arvostamaa luonnonläheisyyttä ja hyviä ulkoilumahdollisuuksia sekä helposti saavutettavia lähileikkipaikkoja. Asukasrakenteen muuttumisen myötä on varauduttava rakentamaan ja kohentamaan leikkipuistoja sekä toisaalta otettava huomioon ikääntyvä väestö. Osa koulujen kentistä ja päiväkotien pihosta liittyy luontevasti keskuspuistoon. Keskuspuiston pohjoisosan metsäistä luonteen edellytykset turvataan ja puiston keski-osan puistotoimintoja parannetaan.

SWOT-analyysi

Keski-Vuosaaren alueesta laadittiin SWOT-analyysi, jota asukastoimikunta sai kommentoida kokouksessaan. Kyseessä on kahden ulottuvuuden nelikenttä. Kaavion vasempaan puoliskoon kuvataan myönteiset ja oikeaan puoliskoon negatiiviset asiat. Kaavion yläpuolella kuvataan nykyistä (sisäistä) tilaa ja alapuolella on tulevaisuuskuva (ulkoiset tekijät).

SWOT-taulukko.



Asukaskysely

Kerro kartalla

Heti hankkeen aluksi (marraskuussa 2010) avattiin Internetissä avoin kysely alueella asuville ja siellä toimiville. Kartalle sai merkitä paikkoja, jotka ovat miellyttäviä ja toisaalta paikkoja, jotka kaipaivat kohentamista tai jolle voisi jopa rakentaa lisää.

Kyselyä markkinoitiin laajasti muun muassa koulujen, yhdistysten, taloyhtiöiden, Vuosaari -lehden ja www.vuosaari.fi - paikallisportaalin kautta. Vastauksia saatiin runsaasti: karttamerkintöjä tuli kuukaudessa 1050 kappaletta. Vuosaarelaiset arvostavat asuinalueuttaan, sillä miellyttäviä paikkoja merkittiin paljon enemmän kuin epämiellyttäviä. Mahdollisia rakentamisaikoja merkittiin myös kymmeniä.

Käytettyjä reittejä



Vuosaarella vastaajat arvostavat alueen luonnonläheisyyttä, hyviä ulkoilu- ja mahdollisuuksia ja meren läheisyyttä. Asuinympäristöä pidetään viihtyisänä ja joukkoliikennetyhteyksiä hyvinä. Miellyttävinä paikkoina pidettiin erityisesti puistoja ja viheralueita. Näitä vihreillä täpillä merkittyjä kohteita olivat muun muassa Ilveskorvenpuisto, Vuosaaren keskuspuisto, Punakiventien ja Revellinmäen laki eli Mallasmäki, Marielundinpuisto, Vartiokylän lahden ulkoilureitti, Mustavuoren alue ja leikkipuistot.

Epämiellyttävinä paikkoina oli merkitty erityisesti pohjoisen ostoskeskuksen ja metroaseman seutu. Ilveskorven puiston ja lammen todettiin olevan huonosti hoidettu ja siellä istuskelee epämääräistä porukkaa. Rauhatonta, sotkuista ja turvatonta todettiin olevan myös metroaseman tuntumassa. Epämääräisiä ulkoalu-

eita toivottiin kohennettavan muun muassa selkeyttämällä kävelyreittejä, parantamalla valaistusta ja puuttamalla rauhatomuuteen. Vanha ostoskeskuskin kaipaasi vastaajien mielestä remonttia.

Toiminnallisesti tärkeinä pidettiin palvelukeskittymiä eli Columbusta ja pohjoista ostoskeskusta, urheilukenttää, urheilutaltoa, Vuotaloa, leikki- ja koirapuistoja sekä metroasemaa.

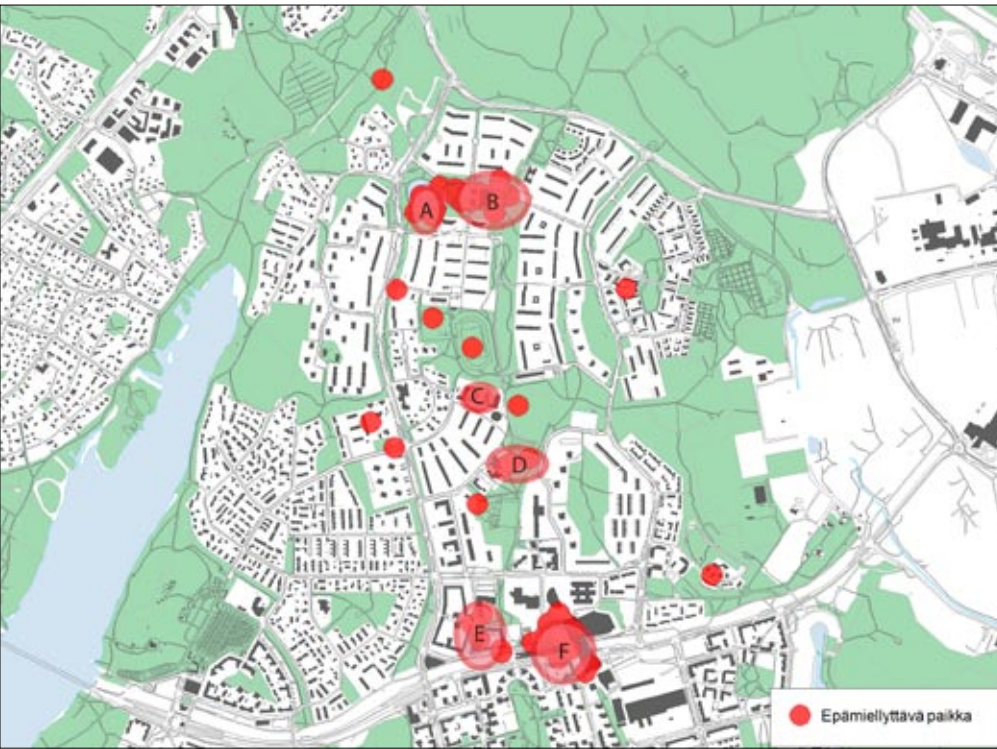
Täydennysrakentamisaikoja ehdotettiin pohjoisen ostoskeskuksen ympärille palvelujen tukemiseksi, Revellinmäelle eli Mallasmäelle, Vuosaaren keskustan tyhjille alueille, puistomaisille isoille tonteille, Vuotien päälle kannelle sekä Keski-Vuosaaren osa-alueenreunoille. Muutama merkintä koski jo kaavoitettuja tontteja, joita ei ole vielä ehditty rakentaa.

Rakentamishotusten lisäksi vuosaarelaiset ehdottivat runsaasti uusia toimintoja, kuten kesäteatteria, asukastaltoa, koirapuistoa, frisbeegolfrataa, kioskia ja muita pieniä palvelupisteitä.

Reiteistä käytetyimmäksi osoittautui Vuosaaren puistopolku keskuspuistossa ja sen eteläiset jatkeet. Pohjois-eteläsuuntainen valtasuoni metrolta koteihin ja toisaalta pohjoisen ostoskeskuksen palveluihin oli piirretty kartalle kymmenillä samansuuntaisilla viivoilla. Muita tärkeitä reittejä olivat Kallvikintie, ulkoilureitit puistoissa sekä poikittaissuuntaiset kadut.

Nettivastaaminen sujui hyvin keski-ikäisiltä: suurin osa (58 %) vastaajista oli 40–64 -vuotiaita, 10 % oli eläkeikäisiä. Vastaajat tunsivat alueen hyvin ja olivat kotiutuneet Vuosaareen, sillä 65 % vastaajista oli asunut Vuosaarella yli kuuden vuoden ajan.

Keski-Vuosaaren kysely, siihen tulleet kommentit ja keskustelut ovat edelleen katseltavana KerroKartalla -palvelun etusivun kautta, osoitteessa: <http://kerroKartalla.hel.fi/>. Valitsemalla Kommentit -sivun ja edelleen rajaamalla tarkasteltavia kommentteja saa kartalle näkyviin esimerkiksi kohentamista kaipaavat kohdat.



Epämiellyttävä paikka

- A. Vanhan ostoskeskuksen viereisen lammen viihtyisyyttä heikentävät epäsiisteys ja juopottelevat ihmiset
- B. Pohjoisen ostoskeskuksen aluetta pidetään yleisesti epäviihtyisenä ja epäsiistinä. Keskiolutkuppi-loiden suuri määrä kerää alueelle negatiivisiä lieveilmiöitä ja palveluissa olisi parantamisen varaa.
- C. Vuosaaren peruskoulun ympäristöä pidetään epäsiistinä
- D. Kirkon takana ei ole riittävää valaistusta
- E. Aluetta tulisi siistiä ja parantaa polkupyörien säilytysmahdollisuuksia. Pysäköintihallit ovat epämiellyttäviä ja turvattomia.
- F. Vuosaaren metroaseman ja Columbuksen kauppakeskuksen alueelle kerääntyy paljon lieveilmiöitä.

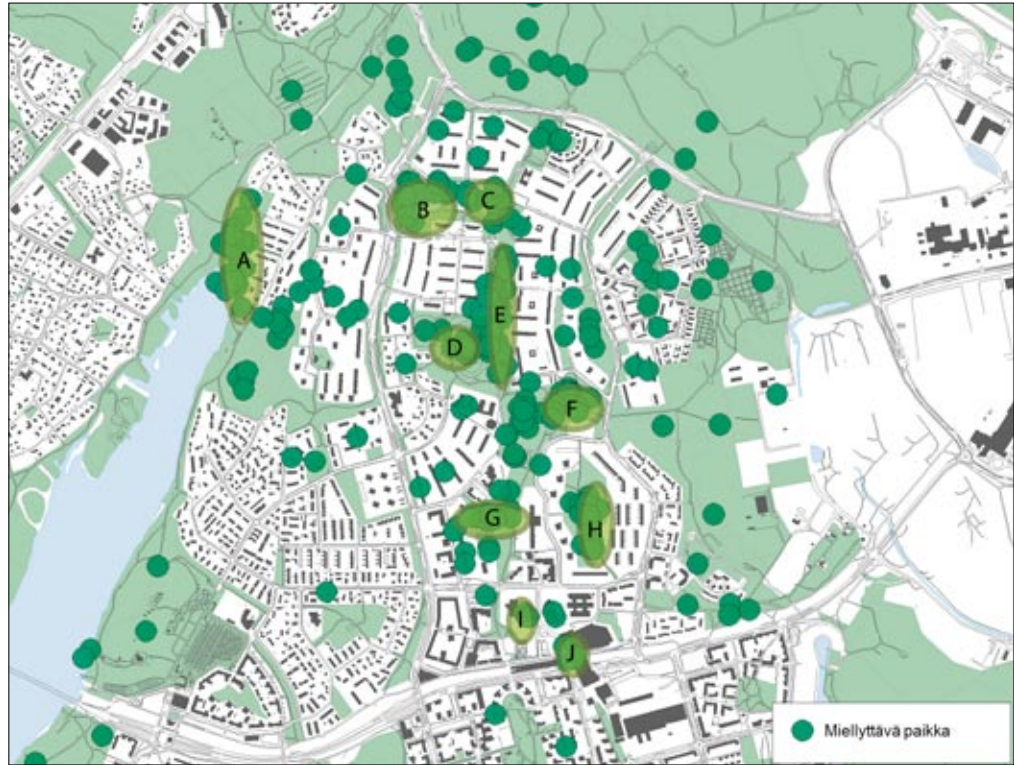


Tähän voisi rakentaa jotain muuta

- A. Pohjoisen ostarin ympäristöön toivotaan lisää palveluita: luomukauppaa, urheilusalia, nuorisotiloja jne.
- B. Heteniityn urheilukentälle ehdotetaan kahvilaa ja kenttää toivotaan kaikkien asukkaiden käyttöön. Kentälle toivotaan myös katettua katsomoa ja parempia sosiaalitylöitä jalkapallon seuraamista varten.
- C. Vuosaaren peruskoulun taakse ehdotetaan kesäteatteria ja mopoilua toivotaan rajoitettavan. Kesäteatteria ehdotettiin myös useisiin muihin paikkoihin Keski-Vuosaareen.
- D. Vuosaaren peruskoulun ja Punakiventien välistä metsäistä aluetta toivotaan kehitettävän puistomaisemmaksi. Myös uutta koirapuistoa esitetään.

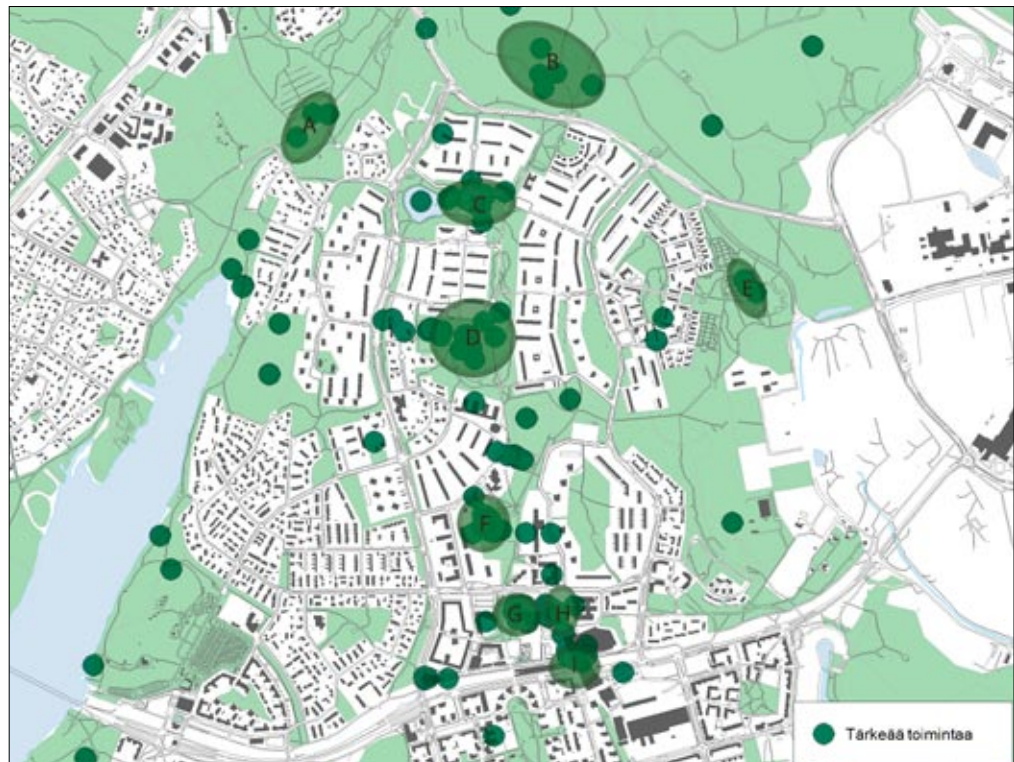
Miellyttävä paikka

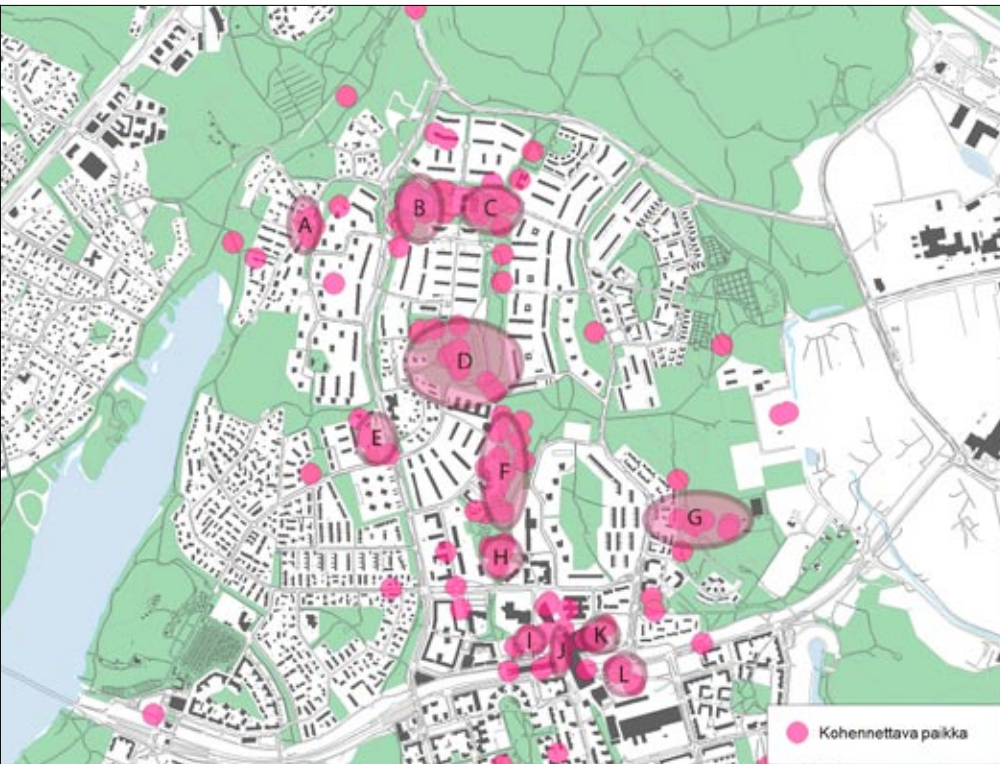
- A. Vartiokylän lahden pohjukan ulkoilumaastot ovat viihtyisät
- B. Ilveskorvenpuisto ja Kangaslampi ovat hieno kesäkeidas asuinalueen keskellä
- C. Jotkut myös pitävät nykyistä ostaria miellyttävänä.
- D. Heteniityn urheilukenttä on monille tärkeä paikka. Alueen ylpeys – jalkapallojoukkue Viikingit – pelaa siellä kotiottelunsa.
- E. Vuosaaren puistopolku on alueen kevyen liikenteen sydän ja valtaväylä.
- F. Viihtyisä puisto, jossa mainiot piknik- ja auringonottomahdollisuudet.
- G. Punakiven puisto ja sen viereinen urheilukenttä ovat lapsiperheillä kovassa käytössä.
- H. Porslahdentien ja Punakiventien välinen kallioista metsäaluetta pidetään tärkeänä ulkoilupaikkana
- I. Urheilutalo ja uimahalli ovat tärkeitä urheilupaikkoja.
- J. Kauppakeskus Columbuksen palveluja pidetään arvossa.



Tässä paikassa on tärkeää toimintaa

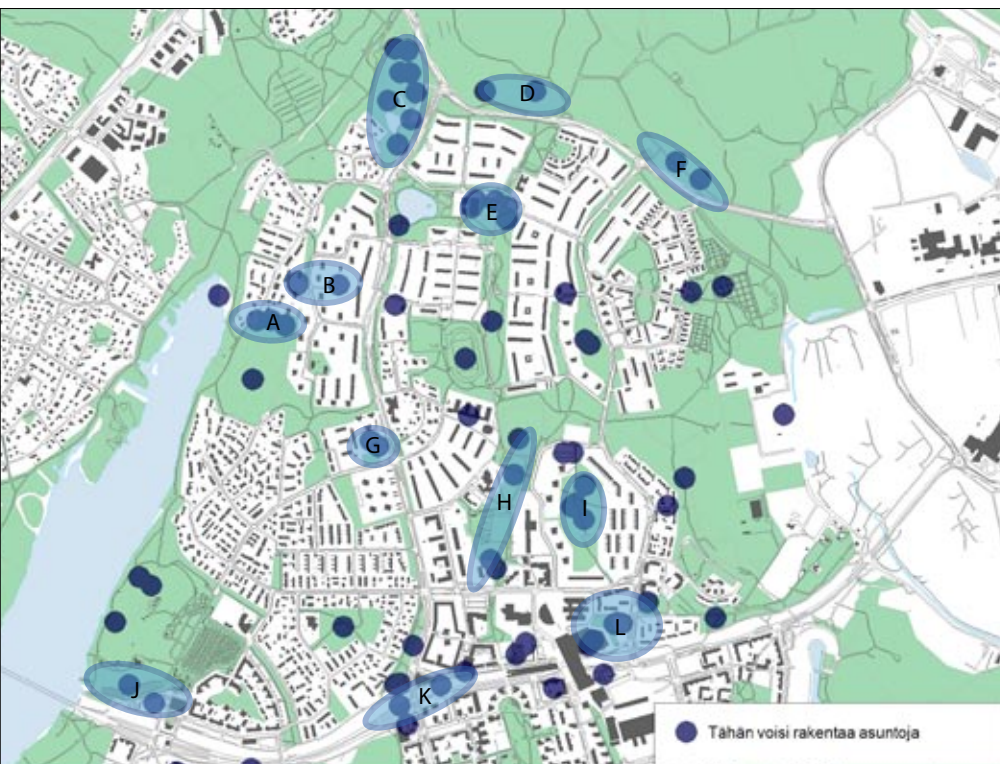
- A. Vartiokylän lahden ulkoilumaastot.
- B. Mustavuoren metsä tarjoaa tärkeitä virkistyspalveluita.
- C. Pohjoiseen ostoskeskukseen ovat keskittyneet käytännössä kaikki Keski-Vuosaaren kaupalliset palvelut.
- D. Heteniityn urheilustadionilla tarjotaan liikuntapalveluita kouluille ja siellä pelataan myös jalkapalloa Suomen toiseksi korkeimmalla sarjatasolla.
- E. Viljelypalstat Käärmeenniementien kupeessa ovat keskeistä vapaa-ajan tarjontaa
- F. Lohikäärmepuisto on alueen keskeisin leikkipuisto.
- G. Vuosaaren urheilutalon liikuntapalvelut.
- H. Vuotalo ja kirjasto tuovat kulttuuritarjontaa Vuosaareen.
- I. Kauppakeskus Columbuksessa sijaitsevat koko Vuosaaren keskeisimmät kaupalliset palvelut.





Kohennettava paikka

- A. Rantakiventieltä nousevat portaat ovat huonossa kunnossa
- B. Lammen yleisilmettä tulisi kohentaa ja vähentää juoppoporukoiden aiheuttamaa häiriötä
- C. Pohjoisen ostoskeskuksen aluetta tulisi kehittää voimakkaasti: nuorisolle kokoontumistiloja ja ostoskeskukseen laajennus. Aluetta toivotaan kehitettävän alueen torimaisena sydämenä.
- D. Koko urheilukentän alue kaipaisi selkeämpää jäsentämistä. Itse urheilukenttää tulisi kehittää voimakkaasti. Erityisesti toivotaan katettua katso-moa. Kentän takana kulkevalle puistopolulle tarvittaisiin parempi valaistus.
- E. Vanhan huoltoaseman tonttia tulisi siistiä ja rakentamista vauhdittaa.
- F. Valaistus Lohikäärmeuiston pohjoispuolella on todella heikkoa. Osin valotolpat puuttuvat kokonaan.
- G. Keski-Vuosaaren länsiosassa sijaitseva urheilu-puisto on epäsiisti ja keskeneräinen.
- H. Vuosaarentien ja Lohikäärmeuiston väliin jäävä alue on pimeä ja epäsiisti. Lohikäärmeuistoon tarvittaisiin myös uusi
- I. Alueen yleisilme on epäsiisti ja epämääräinen. Mosaiikkitorin parkkihallia pidetään turvattoman oloisena.
- J. Kauppakeskus Columbuksen edusta on epäsiisti ja rauhaton. Aluetta pitäisi kehittää toiminnallisesti torimaisena ja korjata rikkoutuneet julkiset kalusteen.
- K. Koripallokentän alue on epäsiisti. Voisi kehittää esimerkiksi skeittipaikkana.
- L. Tyhjä ja sekava alue.



Tähän voisi rakentaa asuntoja

- A. Rantakiventien päähän ehdotetaan pistekerrostaloja tai pientaloja.
- B. Tonteilla olisi tilaa tiivistää.
- C. Kallvikintien päähän sopii monentyyppinen asun-torakentaminen.
- D. Niinisaarentien reunaan sopisi townhouse-rivistö tai pienkerrostaloalue.
- E. Ostoskeskuksen tontille ehdotetaan tiivistä kerrostalorakentamista. Koko ostoskeskus ehdote-taan purettavaksi ja tilalle rakennettavaksi uusia korkeita taloja. Myös ostarin itäpuolella olisi tilaa täydennysrakentamiselle.
- F. Myös idempänä Niinisaarentien varressa olisi paikkoja asuintaloille.
- G. Uudelle Lidl:n tontille voisi rakentaa myös asun-toja.
- H. Lohikäärmeuiston pohjois- ja eteläpuolella voisi olla tilaa muutamalle rivitalolle.
- I. Revellin pistetalojen itäpuolella sijaitsevalle kuk-kulalle ehdotetaan niin pien- kuin kerrostalora-kentmistakin.
- J. Metrورانad, leirintäalueen ja rannan välissä olisi tilaa rakentamiselle
- K. Vuotien kattaminen mahdollistaisi merkittävän li-särakentamisen teialueelle.
- L. Vuosaaren metroaseman viereen ehdotetaan ker-ros- ja tornitalorakentamista.

5. Täydennysrakentamisen tapoja ja mahdollisuuksia Keski-Vuosaaressa

Keski-Vuosaareen sopivia täydennysrakentamisen tapoja on tarkasteltu kahdessa kaupunkisuunnitteluvirastossa tehdyssä tai teetetyssä työssä. "Keski-Vuosaari - täydennysrakentamisen mahdollisuudet" keskittyi täydennysrakentamisen mahdollisuuksien ideoimiseen tiettyillä Keski-Vuosaaresta valikoiduilla alueilla. Kaupunkisuunnitteluviraston työ "Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia - Keski-Vuosaaren itäosa Keskuspuistosta Porslahdentielle" taas keskittyi Keski-Vuosaaren keskuspuiston vyöhykkeen täydennysmahdollisuuksiin ja täydensi siten hyvin edellä mainittua työtä. Työt ovat tarkastelutasoltaan asemakaavataisoista työskentelyä lähentyviä ja niissä on löydetty hyviä mahdollisuuksia alueen täydennysrakentamisen sisällöiksi. Seuraavassa on lyhyesti kuvattu molempien töiden sisältöjä.

"Keski-Vuosaari - Täydennysrakentamisen mahdollisuudet" - konsulttityö

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto ja Lähiöprojekti teettivät vuonna 2009 selvityksen Keski-Vuosaaren täydennysrakentamisesta, "Keski-Vuosaari - Täydennysrakentamisen mahdollisuudet", jonka konsulttina toimi Arkkitehtiryhmä A6 Oy. Keski-Vuosaareen laadittujen, yksittäisten ja lähinnä tonttikohtaisten, asemakaavanmuutosten yhteydessä oli noussut esille tarve laatia laajemman aluekonaisuuden kattava esitys alueen täydennysrakentamismahdollisuuksista. Konsultin työtä ohjasi ohjausryhmä, jonka näkemyksistä ja kommentteista koottiin lista esitettyjen täydennysrakentamiskohteiden esittelyn oheen. Kommentit ovat luettavissa konsulttityöstä koottussa raportissa.

Konsulttityön tarkastelualueena oli Helsingin piirijakojärjestelmän mukainen Keski-Vuosaaren osa-alue, josta oli rajattu pois alueita, joilla täydennysrakentamismahdollisuuksien tutkiminen ei ollut

aiheellista tämän työn yhteydessä. Poisrajattuja alueita olivat mm. Vuosaaren keskuspuisto ja Kallvikintie ympäristöineen sekä Liikuntapuiston ja Urheilukentän välinen yhteys.

Toimeksiannon keskeinen tavoite oli täydennysrakentamisen mahdollisuuksien ideoiminen, havainnollistaminen ja esilletuominen. Keskeisenä tavoitteena oli selvittää, miten voidaan täydennysrakentaa sopusoinnussa alueen ominaispiirteiden kanssa. Myös täydennysrakentamisen tekninen ja taloudellinen toteutuskelpoisuus oli tarkastelun tärkeitä arvoja. Lisäksi pyrittiin kehittämään toimintatapoja, joita voisi soveltaa muillakin alueilla.

Konsulttityössä esitettyjä rakennuspaikkoja arvioitiin renessanssityön kuluessa eri näkökulmista. Arvion kautta eri vaihtoehdot näyttäytyivät eri arvoin painotettuina ja ne jaettiin kolmeen ryhmän: mahdollisiin, lisätutkittaviin ja ei suositeltaviin. Arviointi renessanssityön kehitysideoiden suhteen sisälsi asumisen, palvelujen, julkisen liikenteen ja kaupunkikuvan näkökohdat. Kaavataloudellinen ja teknisen toteuttamisen arviointi tuotti laskelmia kaupungin ja yksityisten maanomistajien hyödyistä. Arviointi rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta korosti puolestaan 60-luvun arvojen säilymistä täydennysrakentamiskohteissa. Tämä arviointimateriaali on raportin liitteenä.



- = OLEMASSA OLEVAT RAKENNUKSET
- = KAAVOITETUT/ KAAVOITETTAVAT RAKENNUKSET
- = UUDET RAKENNUKSET (PIEN- JA RIVITALOT)
- = UUDET RAKENNUKSET (KERROSTALOT)

KESKI-VUOSAARI

TYÖDENNYSRAKENTAMISEN MAHDOLLISUUDET KESKI-VUOSAARESSA
ALUEKARTTA EI MITTÄK.

ARKKITEHTIYRYHMÄ A8 OY
PUIJOMIENKATU 29 A 00150 HELSINKI
Puh: 010 4243000 e-mail: a8@atumpiisat.fi

31.12.2009

LIVTE 3

Konsulttityö, koko tarkastelualue.

Konsulttityön tuloksista

Konsulttityön tuloksena koottiin Keski-Vuosaaren täydennysrakentamisen yleiset tavoitteet. Näitä olivat keskeisten arvojen säilyminen, avoin ja yhtenäinen rakennustyyli sekä leimalliset puisto ja kaualueet. Entiset liikerakennukset ja niiden säilyminen tai niiden "uusi tuleminen" nähtiin tärkeänä. Mahdollisuuksia olivat erityisesti Jokeri 2 -vyöhykkeen sekä metroaseman tiivistäminen, asuntokannan monipuolistamisen tarpeet, pohjoisen ostarin asiakaspohjan vahvistaminen ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet positiivisen imagon kehittämiseen.

Työssä löydetty rakennuspaikat löydettiin edellisiä periaatteita tukien ja tarkasti alueen piirteitä tarkastellen. Löydettyissä ratkaisuissa korostuivat alueen olemassa oleva typologia, korkeudet ja ryhmittely ja niiden kunnioittaminen. Toisaalta mainittiin, että tilannekohtaisesti uudet, aluetta rikastuttavat elementit ovat mahdollisia. Olemassa oleva rakennus otettiin työssä perusteellisesti huomioon. Työ on tehty yksityiskohtaisesti ja huolella ja siinä esille nousseet seikat on hyvä ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

Tarkastelun alla olivat täydennysrakentamisen sijainti alueella, tontin järjestelyt ja suhde muuhun ympäristöön, ra-

kennustypologia, rakennusten perusrakennustarpeet esteettömyyskysymysten, mm. hissien osalta, täten myös ulkorrakentaminen ja edelleen kiinteistöjen pysäköintiratkaisut jne.

Yleisesti voi todeta, että konsulttityössä löydetty täydennysrakentamisen paikat ovat alueen tai sen kortteleiden reuna- ja vyöhykkeillä. Ehdotettujen rakennusten typologia on alueelle tyyppillistä, la-melli- ja pistetalorakennuksia, kerros- ja pientalokohteita. Rakennukset sijaitsevat harmonisesti vanhassa rakenteessa ja otavat huomioon olemassa olevan rakenteen ja sen toiminnot.

Lähes kaikkia konsulttityössä esitettyjä rakentamiskohteita pitää tarkastella asemakaavatasolla mahdollisten lisärakentamishankkeiden yhteydessä. Valmista kaavaa ei tehdyn konsulttityön perusteella ole mahdollista tehdä ilman lisäselvityksiä. Konsulttityössä esitettyjä rakentamiskohteita arvioitiin renessanssityön aikana eri näkökulmista ns. liikennevalokarttojen avulla. Arviointimateriaali on raportin liitteenä.

Renessanssityön näkökulmasta konsulttityön ehdotukset ovat hyviä lisärakentamisajatuksia ja niitä voisi kehittää edelleen. Erityisesti koko alueen kehitystä tukeva näkökulma toisi lisävaihtoehtoja täydentämismahdollisuuksien valikoimaan.

Näkymä työssä käsitellyn alueen pohjoisosaan.

Kuva Sonja Sahlsten.



NÄKYMÄ TYÖSSÄ KÄSITELLYN ALUEEN POHJOISOSAAN.



Tutkitun alueen rakeisuuskaavio 1 : 10 000.

Kuva Sonja Sahlsten.

Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia - Keski-Vuosaaren itäosa Keskuspuistosta Porslahdentielle

Kaupunkisuunnitteluvirastossa tehtiin kesällä 2011 jatkotyötä Arkkitehtiryhmä A6:n tekemälle konsulttityölle. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia -työssä tutkittiin täydennysrakentamista alueen itäosassa Keskuspuiston ja Porslahdentien rajaamalla alueella. Työssä on esitetty sekä uusia täydennysrakentamisen paikkoja ja ideoita sekä edelleen tutkittu A6:n esittämiä paikkoja.

Työssä esitettyjä tapoja voidaan hyvin ajatella sovellettavaksi periaatteellisesti ratkaisuin muuallakin Keski-Vuosaassa talotyyppien samankaltaisuuden takia.

Täydennysrakentamisen tapoja

Lamellin korottaminen ja jatkaminen

Olemassa olevien 3-kerroksisten lamellitalojen jatkaminen yhdellä portaalla saataisi olla paikoin mahdollista. Jatkeesta voi tehdä yhden kerroksen nykyisiä lamelleja korkeamman ja uutta ylintä kerrosta voi jatkaa sivukäytävällä olemassa olevan rakennusmassan päälle. Lisärakentamisesta saataisiin näin tehokkaampaa ja taloihin enemmän hissillisiä asuntoja.

Jatkeiden sijoituessa nykyisten autokatosten paikalle paikoitusta on tarvetta järjestää jossain määrin uudelleen. Autopaikkatilanne on tutkittava taloyhtiökohteisesti. Reserviä on jossain tapauksissa olemassa niin reilusti, että ei ole tarvetta lisätä autopaikkojen määrää, vaikka kerosala kasvaisikin.



Nykytila sekä lamellin jatke ja korotus Pienen Villasaaren tie 1:ssä (havainnekuva).

Pienen Villasaaren tien poikittainen leikkaus ennen ja jälkeen täydennysten. Kuvat Sonja Sahlsten.



Lamellin korottaminen ja hissien rakentaminen

Toinen vaihtoehto lamellien lisärakentamiselle on A6:n ehdottama lamellien korottaminen rakentamalla nykyisellään hissittömiin rakennuksiin uudet hissitornit. Hissien rakentaminen niukasti mitoitettuihin rappukäytäviin ei onnistu. Tämä vaihtoehto mahdollistaa korottamisen koko rakennuksen alalta.

Karkeasti tarkasteltuna korottaminen onnistuu yleensä helposti rakenteiden osalta, koska alueen rakennukset on suurimmaksi osaksi perustettu maanvaraisesti joko perusmaan varaan tai suoraan kalliolle tai murskepatjan välityksellä kallioon. Lisäkerroksen tai -kerrosten toteuttaminen kevytrakenteisina (puu- tai metalli-) pienentää huomattavasti kantaviin rakenteisiin kohdistuvaa kuormitusta. Ul-lakkorakentamisen mahdollisuudet tulee aina tarkastella rakennuskohtaisesti.



Isonvillasaarentie 2:n kadun puoleinen julkisivu korotuksen ja hissitornien lisäyksen jälkeen.

Isonvillasaarentien 2:n pihan puoleinen julkisivu nykytilassa ja korotuksen jälkeen (havainnekuva).



Liiketilatonttien ottaminen aktiiviseen käyttöön

Keski-Vuosaaren koillisosan pitkien lamellien väleissä on pieniä liiketilatontteja, joista 2 on tällä hetkellä rakennettuna. Olemassa olevia liiketiloja pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan tai tilalle voidaan rakentaa uusi rakennus, esimerkiksi uudentyypinen kaupunkivilla harrastetiloineen. Tontit voidaan myös muuttaa asuinkäyttöön, joille sallitaan ja kannustetaan rakentamaan asuintilojen lisäksi myös työ- tai pienverstastiloja.

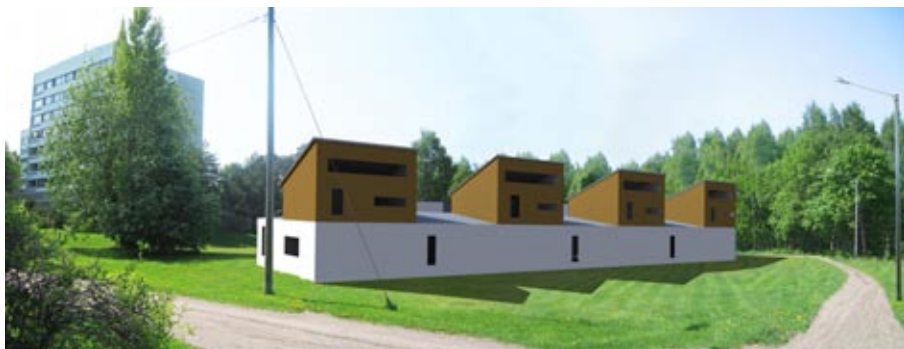
Uuden tai muutettavan rakennuksen aseman kaupunkirakenteessa tulee säilyä eräänlaisena pistemäisenä poikkeuksena pitkien horisontaalisten massojen välissä, vaikka ulkomuoto poikkeaisi reilustikin alkuperäisestä.

Olemassa olevan rakenteen jatkaminen

Paikoin on mahdollista lisärakentaa jatkamalla olemassa olevaa rakennetta, esimerkiksi lisäämällä lamellitaloja, rivitaloja tai pistetaloja rakenteen jatkeeksi. Tämä on parhaimmillaan hyvin luonteva ja huomaamatonkin täydennysrakentamistapa.

Korttelin täydentäminen

Korttelin täydentämistä on tutkittu mm. Naurulokinpolun ja Porslahdentien välissä. A6:n ehdotuksessa uusi rakentaminen on sijoitettu Porslahdentien varteen, mikä supistaa korttelin sisällä olevaa puistoaluetta ja muuttaa katukuvaa. Toisessa vaihtoehdossa uudet rakennukset on sijoitettu vanhojen rakennusten lomaan Naurulokinpolun puolelle. Tämä taas vaikuttaisi erityisesti nykyisten asukkaiden oloihin pienentämällä heidän pihojaan.



Korttelia voi täydentää myös uudentyyppisillä rakennustyypeillä.



Muita tutkittavia alueita

Edelleen tarkasteltavia mahdollisuuksia ovat esimerkiksi Jokeri 2:n kehityskäytävä ja Kallvikintien varsi, joita kummassakaan selvityksessä ei erityisesti käsitelty. Pohjoisen ostoskeskuksen kehittämisen vaikutukset alueen palvelutasoon on tärkeä kehityssisältö. Perhe- ja ikääntyvän väestön asumisen tarpeet antavat sisältöjä rakennussuunnittelulle.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa on käynnistynyt uuden yleiskaavan pohjaksi useita täydennysrakentamiseen liittyviä selvityksiä. Näistä erityisesti Keski-Vuosaareen liittyy Jokerivarsien maankäyttötarkastelut -työ, jossa laaditaan Jokeri II-kehityskäytävän maankäytön kehittämisperiaatteet ja maankäytön visio. Työssä tullaan tutkimaan Keski-Vuosaaren osalta Kallvikintien ympäristön täydennysrakentamismahdollisuuksia. Työ on Keski-Vuosaaren osalta luonteva jatko renessanssityön kehittämistavoitteille.



Puiston rajan täsmentämistä uusien asuinrakennuksien on tutkittu Punakiventien kohdalla.



Täydennysrakentamisen periaatteita Keski-Vuosaarissa

Täydennysrakentaminen on haastavaa ja se koetaan helposti uhaksi olemassa olevan kulttuuriympäristön eheydelle ja asuinympäristön laadulle. Olennaisinta onkin huolellinen ja korkeatasoinen suunnittelu onnistuneen tuloksen aikaansaamiseksi. Parhaimmillaan, huolellisesti ja innovatiivisesti suunniteltuna täydennysrakentaminen voisi kuitenkin tuoda rakennettuun ympäristöön mielenkiintoisen uuden arkkitehtuurin kerroksen, joka voi raikkaalla tavalla erottua alueelle ominaisesta arkkitehtuurista säilyttäen kuitenkin alueen rakeisuuden. Mielenkiintoinen ja elävä kaupunginosa on kerroksellinen ja monipuolinen.

Täydennysrakentamisen avulla alu-

eelle voidaan myös saada kaivattuja uudenlaisia rakennus- ja asuntotyyppisiä. Mahdollisimman monipuolinen asuntorakenne alueella mahdollistaa muuttamisen kotikaupunginosaan sisällä, vaikka elämäntilanne ja asumistarpeet muuttuisivatkin. Ikääntyvä väestö tarvitsee erilaisia palveluasuntotyyppisiä, kenties pieniä asuntoja hissillisessä talossa ja mahdollisuuden palveluihin. Lapsiperheet kaipaavat isompia asuntoja ja erilaisia pientalovaihtoehtoja.

Täydennysrakentaminen voi poiketa arkkitehtuuriltaan vanhasta, jolloin jätetään selkeästi näkyviin vanha osa tai mukauttaa olemassa olevaan arkkitehtuuriin. Tapauskohtaisesti myös kaupunkirakenteesta poikkeava kerrostuma on mahdollisuus. Alueelle voisi tuoda myös nykyaikaista koerakentamista 60-luvun talo-

tyyppikokeilujen rinnalle. Uudet rakennusmuodot, asuntotyypit ja rohkeat kokeilut toisivat uudistuvalla alueella tuulahduksen uutta ja korostaisivat vanhaa rakennetta erilaisuudellaan.

Tonttikohdainen täydennysrakentaminen voi olla myös merkittävä keino rahoittaa taloyhtiön peruskorjauksia. Esi-kaupunkialueilla onkin virinnyt viime vuosien aikana halukkuutta tutkia lisärakentamista tonteilla, erityisesti siellä, missä on peruskorjausikäistä rakennuskantaa.

Täydennysrakentamismalleja sovelletaan renessanssiperiaatteiden mukaisesti ja toteutettavuus tutkitaan tapauskohtaisesti myös kulttuurimaiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioiden.

6. Keski-Vuosaaren renessanssin kehittämistavoitteet ja täydennysrakentamisen periaatteet

Renessanssin yleisenä tavoitteena on elävä kaupunkiympäristö, joka vastaa nykyistä paremmin asukkaidensa tarpeisiin. Tavoitteena on kaupunkirakennetta tiivistämällä myös tukea raideliikenteen verkostokaupungin kehittämisen edellytyksiä Helsingin seudulla.

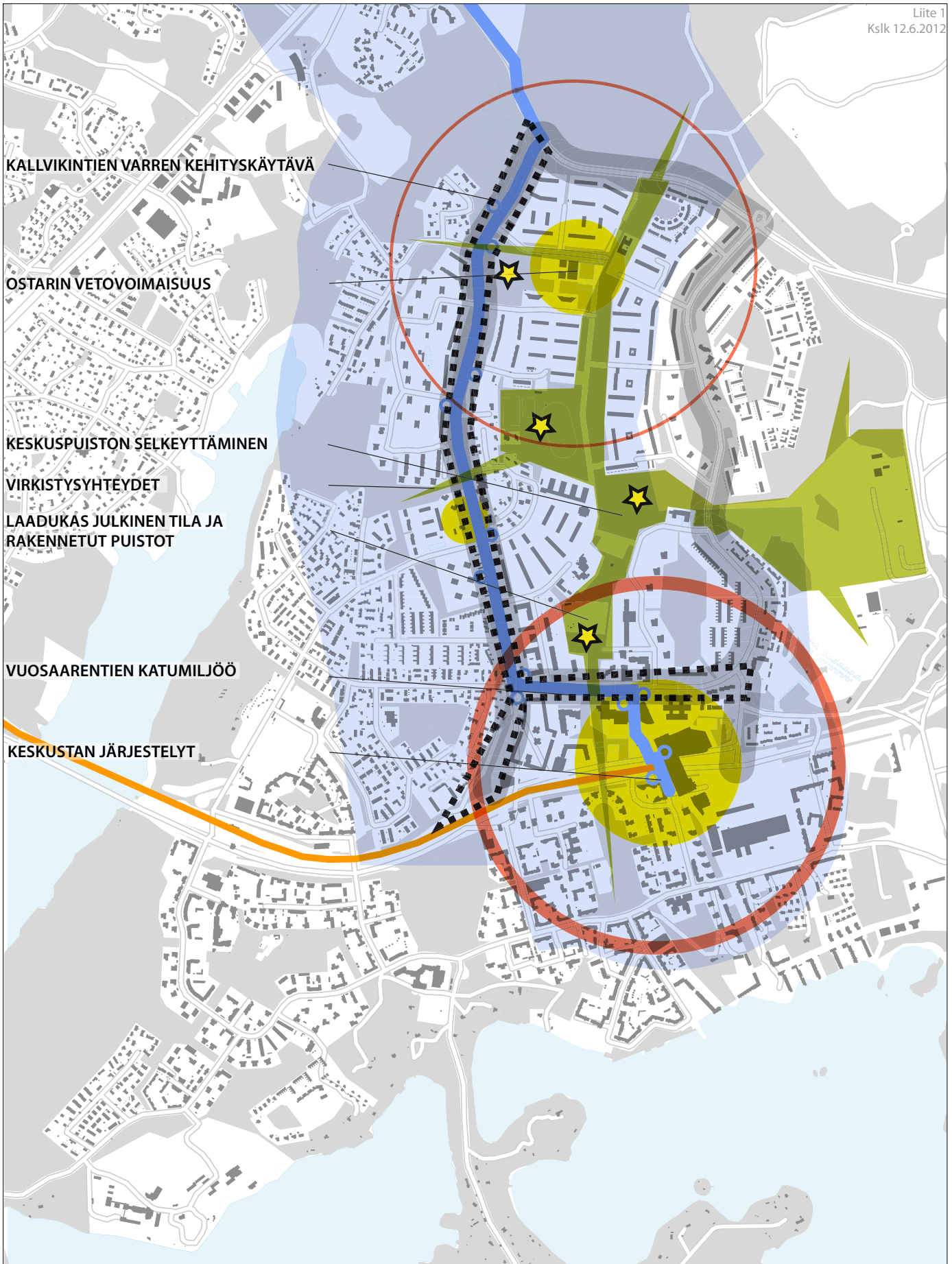
Täydennysrakentamisen periaatteiden määrittelyssä on huomioitu alueen maisemallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus ja seuraavat kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2006 sen pohjalta hyväksymät Keski-Vuosaarta koskevat suojele- ja kehittämistavoitteet:

- Alueen arvokkaiden ominaispiirteiden tulee olla suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana.
- Kortteleiden tilarakenne sekä rakennukset ja rakennelmat säilytetään.
- Täydennysrakentaminen on mahdollista, mikäli se kyetään toteuttamaan siten, että alueen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät.
- Piha-alueiden alkuperäiset ominaispiirteet säilytetään. Pihoja ei saa aidata. Pysäköintiratkaisuja kehitetään alueen luonteeseen sopivalla tavalla.
- Viheralueet, keskuspuisto ja urheilupuisto säilytetään laajoina yhtenäisinä alueina ja niiden alkuperäiset ominaispiirteet säilytetään.
- Metsäluonnon elinvoimaisuus turvataan. Umpeenkasvaneita kasvillisuusalueita ja näkymälinjoja avataan. Laaksopuistojen asema säilytetään ja palautetaan hoidon avulla.
- Kaupunkikuvan kannalta tärkeiden reunavyöhykkeiden asema säilytetään. Katualueiden tilarakenne säilytetään alueelle ominaisena. Katualueiden reunametsien ja puistojen elinvoimaisuus turvataan hoidon avulla.

Kaupunkirakenteellisten lähtökohtien muuttuessa on korostettu Jokeri 2 -linjan kehityskäytävää, pohjoisen ostoskeskuk- sen, samoin kuin metroaseman ympäris- tön tiivistämistä ja toisen tärkeän kokoo- jakadun, Porslahdentien, reuna-alueiden täydentämistä. Keskuspuisto säilyy alu- een vihreänä selkärankana, johon virkis- tustoiminnot ja asuinkortteleiden laajat metsäiset piha-alueet liittyvät.

Jokerilinjan osalta on arvioitu kävely- mahdollisuuksia pysäkeiltä ottaen huo- mioon mahdollisuus bussirunkolinjan muuttamisesta pikaraitiotieksi tulevai- suudessa

Palvelujen ylläpitäminen ja erityises- ti pohjoisen ostoskeskuksen palvelui- den vahvistaminen vaatii riittävää asu- kaspohjaa. Alueen arvokkaasta ja raken- nustaiteellisesti merkittävästä ympäris- töstä johtuen on tarpeen määritellä ylei- set periaatteet kaupunginosan täyden- nysrakentamiseksi siten, että arvot pys- tytään säilyttämään tai niitä korostetaan tuoden kuitenkin mukaan myös uusia nä- kökulmia.



Keski-Vuosaaren kehittämistavoitteet havainnekuva.

Keski-Vuosaaren täydennysrakentamisen periaatteet

- Kaupunkirakennetta tiivistetään Kallvikintien varrella Jokeri 2:n mahdollistamiin hyviin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuvana.
- Kallvikintietä ja Porslahdentietä kehitetään kaupunkimaisina katuina säilyttäen katunäkymässä kuitenkin myös Keski-Vuosaarelle tyyppillisiä metsäisiä osuuksia.
- Vuosaaren keskustaa kehitetään toiminnallisesti monipuolisena kaupunginosan keskuksena hyödyntäen Vuosaaren sataman tuomia mahdollisuuksia.
- Pohjoisen ostoskeskuksen palveluiden toimintaedellytyksiä vahvistetaan rakentamalla asuntoja ostoskeskuksen tuntumaan.
- Tonttikohtainen lisärakentaminen mahdollistetaan alueella.
- Vuosaaren keskuspuisto säilytetään alueen vihreänä selkärankana.
- Täydennysrakentamisessa huomioidaan alueelle ominainen rakeisuus ja kulttuuriympäristön piirteet.

Kaupunkirakennetta tiivistetään Kallvikintien varrella Jokeri 2:n mahdollistamiin hyviin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuvana.

Jokeri 2:n alkaessa liikennöidä syksyllä 2015 alueen liikenneyhteydet paranevat. Täydennysrakentaminen keskeisen joukkoliikennekäytävän varrella tukee kestävästä kaupunkirakentamista.

Kallvikintietä ja Porslahdentietä kehitetään kaupunkimaisina katuina säilyttäen katunäkymässä kuitenkin myös Keski-Vuosaarelle tyyppillisiä metsäisiä osuuksia.

Kallvikintien katualue on tällä hetkellä leveä, epäkaupunkimainen katutila. Sen reunamilla on pysäköintialueita ja viherkaistaleita. Toisaalta avoimet katutilat ovat Keski-Vuosaaren rakennettulle miljöölle tyyppillisiä ja yksi alueen arvoista. Jokeri 2:n reitti vahvistaa Kallvikintien asemaa alueen pääkatuna. Kallvikintien aiempia suunnitteluperiaatteita on tarpeen pohtia uudestaan seudullisen liikennejärjestelmän kehittymisen seurauksena.

Tiivistämistä kadun varrella arvioidaan sovittaen yhteen alueen ominaispiirteitä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tukevaan kaupunkiympäristöön. Etenkin pysäköintipaikkoja voidaan osana yksityiskohtaisempaa suunnittelua arvioida uudelleen sekä tutkia maanalaisia, korvaavia pysäköintiratkaisuja. Leveästä au-

toväylästä voi kehittyä täydennysrakentamisen avulla kotoisa ja elävä katu.

Vuosaaren keskustaa kehitetään toiminnallisesti monipuolisena kaupunginosan keskuksena hyödyntäen Vuosaaren sataman tuomia mahdollisuuksia.

Vuosaaren keskusta on liikenteen solmu-kohta ja Jokeri 2:n myötä alueella on entistäkin paremmat joukkoliikenneyhteydet. Keskusalueen tiivistämistä tavoitellaan edelleen. Rakentamisen tulisi tapahtua keskustamaiseen tapaan elävänä ja monipuolisina sekakortteleina (asumista, julkisia ja yksityisiä palveluita, liiketilöitä).

Metroaseman lähiympäristön tiivistämisellä turvataan monipuoliset palvelut ja lisätään työpaikkoja hyvien joukkoliikenneyhteyksien vieressä. Rakentamisessa pyritään luomaan kaupunkimaisista katutilaa ja jalankulkijalle miellyttävää ympäristöä. Vuosaaren keskustan yhteyttä Aurinkolahteen pyritään parantamaan. Vuosaarentietä kehitetään kaupunkimaisena. Se toimii välittäjänä metsäisemmän asuntoalueen ja Vuosaaren keskustan välillä.

Pohjoisen ostoskeskuksen palveluiden toimintaedellytyksiä vahvistetaan rakentamalla asuntoja ostoskeskuksen tuntumaan.

Pohjoinen ostoskeskus on tärkeä painopiste Keski-Vuosaaren kehittämisessä. Pohjoisen ostoskeskuksen aluetta kehitetään elinvoimaisena ja vetovoimaisena paikallisena palvelukeskuksena. Lähipalveluiden merkitys on vanhuksille ja lapsiperheille erityisen suuri. Täydennysrakentamisen mahdollisuudet tutkitaan erityisesti kävelyetäisyyden päässä palveluista.

Tonttikohtainen lisärakentaminen mahdollistetaan alueella.

Keski-Vuosaassa on peruskorjaustarpeessa olevaa rakennuskantaa. Alueella arvioidaan tehtyjen selvitysten perusteella olevan tonttikohtaisia lisärakentamismahdollisuuksia, mikä voi olla keino rahhoittaa peruskorjauksia taloyhtiöissä.

Täydennysrakentamista asunto-osakeyhtiöiden tonteilla tuetaan ja siihen kannustetaan. Rakentamisen mahdollisuudet ja tavat tutkitaan tapauskohtaisesti asemakaavatyön yhteydessä. Uuden rakentamisen tulee tapahtua olemassa olevan ympäristön ehdoilla tuoden siihen lisäarvoa ja kiinnostavaa kerroksellisuutta.



Vuosaaren keskuspuisto säilytetään alueen vihreänä selkärankana.

Vuosaaren keskuspuisto kaipaa osin selkiyttämistä ja kunnostusta. Keskuspuistoa kehitetään huolehtien turvallisuista pyöräily- ja kävely-yhteyksistä. Reittejä puiston keskiosasta etelään aina meren rantaan asti tulee parantaa ja selkiyttää. Itä-länsi -yhteyksiä parannetaan. Vuosaaren keskuspuiston ja uuden Vuosaaren ulkoilupuiston liikuntapalveluiden välille pyritään luomaan luonteva virkistysyhteys. Puiston keskiosassa sijaitseva yleisten rakennusten tontti voidaan muuttaa puistoksi. Tavoitteena on vahvistaa myös olemassa olevia kohtauspaikkoja ja luoda uusia toiminnallisia kohtia puiston aktiivisesti käytettyihin kohtiin.

Täydennysrakentamisessa huomioidaan alueelle ominainen rakeisuus ja kulttuuriympäristön piirteet.

Suurelta osin arvokkaalle arkkitehtoniselle ja maisemalliselle kokonaisuudelle pyritään tuomaan lisäarvoa ja elävyyttä huolellisesti paikkaansa suunnitellulla täydennysrakentamisella.

Vuorovaikutus

Keski-Vuosaaren renessanssin tuloksia ja alustavia kehittämistavoitteita esiteltiin yli 70 asukkaalle Vuosaaren peruskoululla marraskuussa 2011. Asukasilta edelsi Vuosaari -lehdessä julkaistu artikkeli renessanssin tavoitteista. Keskustelu oli vilkasta. Monet taloyhtiöiden hallituksissa toimivat innostuivat lisärakentamisen mahdollisuudesta tonteille ja pohjoisen ostoskeskuksen todettiin tarvitsevan lisää ostovoimaa ympärilleen. Toisaalta useat vuosaarelaiset pelkäsivät alueen avaran ja metsäisen yleisilmeen, joka on alueen merkittävä laatutekijä, katoavan.

Sateisena joulukuun lauantaina kierrettiin linja-autolla katsomassa mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja. Käytössä olivat kartat ja palautelomake, johon jokaista esimerkkikohdetta saattoi arvioida. Lomakkeita palautettiin kahdeksan. Niinisaarentien eteläpuolinen lisärakentaminen, joka edellyttäisi kaasuputken ja Niinisaarentien siirtoa, jakoi mielipiteitä. Kirkon lähistölle ideoitu lamellitalo terassitalojen itäpuolella sai kannatusta, kun taas kadunvarsien tai puistokäytävien varsille, lamellien väliin ideoitujen pistetalojen pelättiin tukkivan alueen avaran ilmeen. Nykyisten rakennusten korotus 1–2 lisäkerroksella sai niin ikään kannatusta. Myös sellaiset tontit, joilla on tai joihin on alkuperäisessä kaavassa osoitettu matalan liikerakennuksen

paikka, todettiin pääsääntöisesti sopivan täydennysrakentamiseen.

Pääasiassa vuorovaikutus tapahtuu varsinaisten suunnitteluhankkeiden, kuten asemakaavan muutosten käynnistyttyä sekä yleiskaavatyön yhteydessä.

Keski-Vuosaaren renessanssi ja jatkosuunnittelu

Täydennysrakentamisen periaatteet ovat pohjana asemakaavan muutostöissä Keski-Vuosaaren alueella sekä uuden yleiskaavan valmistelussa.

Tonttikohtaisia asemaakaavan muutoksia laaditaan tontinomistajien ja asuntoyhtiöiden aloitteesta.



7. Lähteet

Helsingin paikkatietopalvelu (2011). <www.ptp.hel.fi>

Helsingin kaupunki (2008). Laadukkaan asumisen Helsinki, maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008-2017. Talous- ja suunnittelukeskus, kehittämisosasto.

Helsingin kaupunki (2009). Strategiaohjelma 2009-2012.

Helsingin luontotietojärjestelmä (2011) <<http://ptp.hel.fi/ltj/>>. Helsingin kaupungin ympäristökeskus

Helsingin seudun aluesarjat (2011). <www.aluesarjat.fi>

Helsingin yleiskaava 2002, ehdotus, selostus (2003). Julkaisuja 2002:17. Helsingin kaupunki, yleissuunnitteluosasto.

Helsingin väestöennuste 2010-2040 (2009). Tilastoja 2009: 32. Helsingin kaupungin tietokeskus.

Helsinki alueittain 2010 (2010). Helsingin kaupungin tietokeskus.

Kaupungista seutu ja seudusta kaupunki - Helsingin maankäytön kehityskuva (2008). Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2008: 4

Keski-Vuosaaren ja Rastilan aluesuunnitelmat 2007-2016. HKR.

Keski-Vuosaaren maisema- ja kaupunkikuvallinen selvitys, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja, 2006:4

Keski-Vuosaari, rakennusinventointi 1999. Salastie, Riitta, toim. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja, 1999:7

Kartat ja ilmakuvat

Helsingin kaupunki: Kaupunkisuunnitteluvirasto, Kiinteistövirasto, Rakennusvirasto

Helsingin seudun aluesarjat <aluesarjat.fi>

Helsingin seudun liikenne HSL

Maanmittauslaitos

Tilastokeskus

KMO, 2011

”Keski-Vuosaari - Täydennysrakentamisen mahdollisuudet” Konsulttityön (Arkkitehtiryhmä A6, 2009) arviointimateriaali

Konsulttityön täydennysrakentamiskohteet ja kaavatalous

”Keski-Vuosaari - Täydennysrakentamisen mahdollisuudet” (Arkkitehtiryhmä A6 Oy) -selvityksen mukaisia rakennuspaikkoja arvioitiin kaavatalouden ja teknisen toteuttamisen suhteen. Tonttitaloutta käsiteltiin selvityksessä esitetty kohde kerrallaan. Huomioon otettiin uuden tontin pinta-ala, uuden rakentamisen kerrosala, tontin maanomistus, kerrosalan ja-kautuminen suhteessa maanomistukseen, rakennusoikeuden arvo (kerrostalon arvoksi määriteltiin 450 e/kem² ja pientalon 700e/kem²), arvon jakautuminen maanomistajien suhteen, arvonleikkaus, täydennysrakentamisen takia korvattavat aiemmat pysäköintipaikat, niiden hinta, teknisiä kustannuksia jne. Lopulta laskelma kertoo paljonko yksityinen maanomistaja ja kaupunki hyötyisivät hankkeesta.

Täydennysrakentaminen vaikuttaa arvioinnin mukaan olevan lähes kaikkialla kannattavaa. Kartalla kannattavuus esitetään liikennevaloin, joissa kaksi eri vihreän sävyä kuvaa kannattavaa ja punainen tappiollista. Pääosa kartan tonteista on vaalean vihreitä eli melko kannattavia joko kaupungille tai yksityiselle maanomistajalle. Kaikkein kannattavimpia kirkkaimman vihreitä rakennuspaikkoja ovat Niinisaarentien siirron kustannuksista huolimatta pohjoiset kohteet sekä Revellinmäki. Tappiollisia kohteita on kaksi. Kallvikintien varteen Satamasaarentien eteläpuolelle esitetyt kerrostalot tulisivat nykyisten pysäköintipaikkojen kohdalle, mistä syystä vanhat pysäköintipaikat on korvattava maanalaisessa laitoksessa. Rakennusoikeuden arvo ei riitä kattamaan vanhojen pysäköintipaikkojen korvaamista. Toinen tappiollinen kohde on kerrostalo Heteniityntiellä paikassa, johon on vuosituhannen vaihteessa valmistunut rivitalo. Rakennusoikeuden arvo ei riittäisi asuntojen lunastamiseen. Kaksi kartan kohdetta on merkitty keltaisella, sillä kummankin laskelmassa on epävarmuustekijöitä.



Konsulttityön arviointi kaavatalouden suhteen

Konsulttityön täydennysrakentamiskohteet ja renessanssityön kehitysideoita

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston ja Lähiöprojektin teettämän selvityksen ”Keski-Vuosaari - Täydennysrakentamisen mahdollisuudet” (Arkkitehtiryhmä A6 Oy) mukaisia rakennuspaikkoja arvioitiin ensiksi renessanssityössä esiin tulleiden kehitysideoiden suhteen. Arviointikriteerejä oli neljä: asuminen, palvelut, julkinen liikenne ja kaupunkikuva. Kaikki arvioinnit esitetään liikennevalokartoin, joissa vihreä kuvaa positiivista arviota ja punainen negatiivista. Koska kaikki rakentaminen tuo alueelle lisää kerrosalaa ja esitetyistä rakennuspaikoista jokainen vahvistaa alueen väestöpohjaa ja elinvoimaisuutta, liikutaan tällä renessanssityön arviointikartalla vihreän eri sävyissä. Värierot on saatu pisteyttämällä rakennuspaikat arviointikriteerien mukaan seuraavasti.

Asumista käsiteltiin monipuolisuuden lisäämisen kautta, jolloin konsulttityössä esitetyistä pientalosta sai kerrostalovaltaisella alueella plussaa. Plussan sai myös silloin kuin täydennysrakentaminen paransi olemassa olevien asukkaiden tilannetta, esimerkiksi suojasi vanhaa piha-alueita melulta.

Palveluista haluttiin nostaa erityisesti pohjoinen ostoskeskus esiin niin, että 600 metrin säteellä siitä sijaitsevat täydennysrakentamiskohteet ansaitsivat lisäplussan arviointiin.

Julkisen liikenteen taso on koko suunniteltualueella hyvä, mistä seuraa arvioinnissa lähtökohtaisesti plussa. Rakennuspaikan sijainti korkeintaan 600 metrin etäisyydellä metroasemasta tai 400 metrin etäisyydellä Jokeri II:n linjauksesta tuotti lisäplussan. Mikäli molemmat joukkoliikenteen runkolinjat olivat kävelyetäisyydellä rakennuspaikasta, sai paikka kolme plussaa.

Kaupunkikuvallinen arviointi oli edellisiä subjektiivisempi. Jos täydennyskohde jatkoi luontevasti olemassa olevaa rakennetta tai korjasi kaupunkitilallisen ongelman, se sai pluspisteitä. Kohteisiin liittyviä kommentteja ja jatkokehittelytoiveita kirjattiin ylös.

Renessanssityön kehitysideoiden valossa tärkeimmiksi täydennyskohteiksi muodostuivat Kallvikintietä reunustavat rakennuspaikat. Lisäksi ne rakennuspaikat, jotka on saatu siirtämällä Niinisaarentietä pohjoiseen, osoittautuivat parhaiten renessanssityön ideoita tukeviksi. Kriteereillä yksikään rakennuspaikka ei saanut kielteistä arviota, mutta hieman edellistä heikompia olivat Porslahdentien varteen ja keskuspuiston nivelkohtaan ehdotetut täydennysrakentamiskohteet. Lähes kaikkia paikkoja pitää suunnitella ja tarkastella vielä uudelleen, valmista kaavaa ei näiden perusteella ole mahdollista tehdä suoraan.

Renessanssityön kehitysideoita antaisivat aihetta keskittää täydennysrakentamista ehdotettua enemmänkin Kallvikintien kehityskäytävän ja Pohjoisen ostoskeskuksen äärelle. Kokonaisuutena olisi tutkittava Kallvikintien varren ja Vuosaaren keskuspuiston reunojen täydennysmahdollisuudet. Uutta, 60-luvun kaupunkirakenteesta selkeästi erottuvaa rakennetasoa voisi luoda uusilla talotyypeillä. Esimerkiksi tapiolamaista atriumtaloa ei juurikaan Keski-Vuosaarissa ole. Näin 60-luvun periaatteiden kokeellisuus talotyypin suhteen tuotaisi tähän päivään.



Konsulttityön arviointi renessanssityön kehitysideoiden suhteen

Konsulttityön täydennysrakentamiskohteet ja rakennettu kulttuuriympäristö

Esitettyjen rakentamiskohteiden soveltuvuutta tarkasteltiin rakennetun kulttuuriympäristön arvojen näkökulmasta. Arviot ja kommentit koskevat täydennysrakentamiskohteita sellaisina kuin ne on esitetty "Keski-Vuosaari. Täydennysrakentamismahdollisuudet" (Arkkitehtiryhmä A6) -raportissa. Talotyyppi ja kaupunkirakenteellinen sommitelma vaikuttavat siis tähän arviointiin edellisiä enemmän. Vaalittavia ominaispiirteitä olivat rakennusten ja maiseman suhde, alueelle ominainen korttelirakenne, pääkatua reunustava yhtenäinen rakentamaton (viher) vyöhyke, avoin katutila, pihoille ominainen tilallinen avoimuus sekä alueelle ominaiset talotyypit (rivitalo, pistetalo, lamellitalo - monet variaatiot).

1960-luvun arvojen säilymisen kannalta parhaina pidettiin Revellinmäen täydennysrakentamiskohteita, ulkoilupuistoon johtavan nivelalueen pientalokohteita, Niinisaarentien siirron mahdollistamia rakennuspaikkoja sekä yksittäisiä vanhaan korttelirakenteseen sovitettuja rakennuksia. Kallvikintien ja Porslahdentien varsien sekä keskuspuiston reunamien rakennuspaikkojen nähdään rikkovan alueen 1960-lukulaisia ominaispiirteitä. Tältä osin renessanssityön kehitysajat ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot ovat ristiriidassa keskenään.



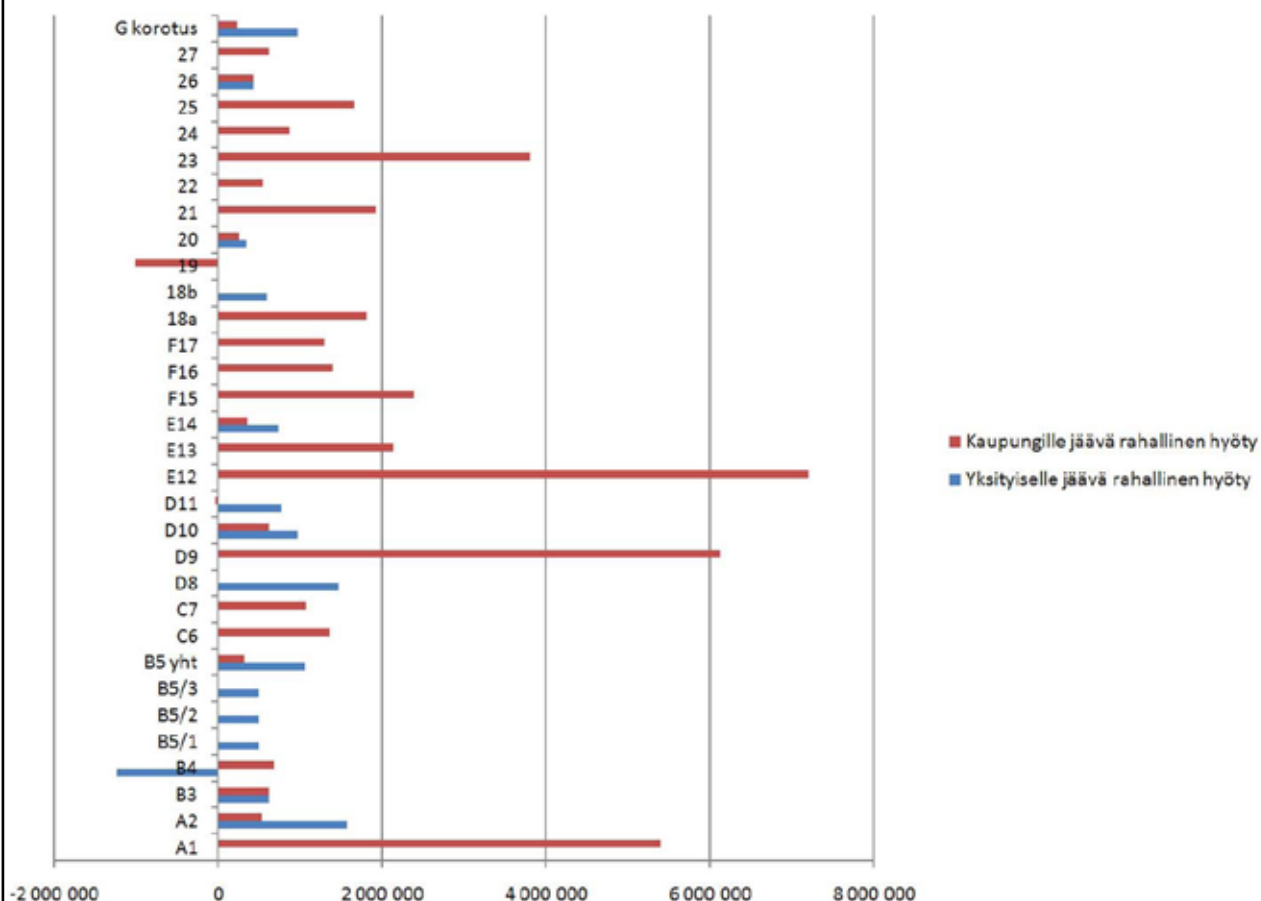
Konsulttityön arviointi kulttuuriympäristön suhteen

Arviointi renessanssityön kehitysideiden suhteen,
lisätietokaavake

numero	monipuolinen asuminen (pientalo=2, jos parantaa olemassaole- vien asukkaiden tilannetta=2)	palvelut lähellä (tukee pohjoista ostaria=2)	metro ja jokeri (kaikkialta pääsee=1, jos toinen 600m etäisyydellä=2, molemmat=3)	kaupunkikuva (jos korjaa olemassaolevan ongelman=2)	kommentit	
A1	+	+	+++	+	yhteystarve keskustaan, hyvin väljä edelleen, tutkittava koko mäen rakentamista. Vuosaarentien kulma liittyy alueeseen, onko merkitystä yleisenä puistona?, kalliomaasto lisäarvoksi kerrostalorakentamisen ja pientalorakentamisen yhdistämistä	
A2	++	+	+	++	tutkittava, puiston rajaaminen hyvä, Punakiventien katkaiseminen?, yhteydet Revellinmäelle?	
B3	+	+	+++		tutkittava vaihtoehtoisia rakennuspaikkoja tontilla (Vuosaarentien varsi?)	
B4	++	+	+++	++	korjaa nykyisen pysäköintikentän visuaalisen haitan, Kallvikintien katutila paranee, pihat paranevat, melusuoja	
B5	+	+	+++	+	voisi tutkia myös pientalomaisempaa ratkaisua	
C6	++	++	++	++	kadunvarsi aihe voisi jatkua, kehiteltävää, Koukkusaarentien ja Kallvikintien välin ok-tonttien tulevaisuus?	
C7	++	++	++	+	jatkokehittelyyn tarve, koulutontin tulevaisuus?	
D8	++	++	++	++	Kallvikintien varren massan jatkumista voisi tutkia, kulmaa tutkittava, yhteys Jokerilta ostarille laadukkaaksi	
D9	++	++	++	++	melusuojausta olemassaolevalle, jatkokehittämisen tarve	
D10	+	++	++	++	jäsentää keskuspuiston reunaa, elävöittää puistoa	
D11	+	++	++	+	erityisen luonteva jatko vanhalle rakenteelle	
E12	+	++	+	++	melusuojausta olemassaolevalle, jatkokehittämisen tarve	
E13	++	++	+	++		
E14	+	++	+	+	tutkittava kadun lyhentämistä	
F15	+	++	+	+	kalliomaasto lisäarvoksi!	
F16	++	+	+	+	puiston reuna tärkeä, tutkittava laajemmin, myös vanha y-tontti tarkasteluihin	
F17	++	++	+		hieno puusto menetetään	
18	+	++	++	++	rajaa ja elävöittää keskuspuistoa	
19	+	++	++	++	tutkittava olemassaolevan lisäksi uusi rivitalo	
20	++	+	+	++	erityisen luonteva jatko vanhalle rakenteelle	
21	++	+	+	+	yhteys urheilupuistoon keskuspuistosta huomioitava, tutkittava vaihtoehtoja	
22	++	+	+	+	urheilupuiston reuna mietittävä	
23	+	+	+	++	melusuojausta olemassaolevalle, jatkokehittämisen tarve	
24	++	+	+	++		
25	+	+	++	+	erityisen luonteva jatko vanhalle rakenteelle	
26	+	++	++	+		
27	++	++	++	+		

Tonttitalous kohde kerrallaan:

- Uuden tontin ala
- Kerrosala
- Maanomistus
- Kerrosala suhteessa maanomistukseen
- Rakennusoikeuden arvo (kerrostalo 450 e pientalo 700e/kem2)
- Summan jakautuminen yksityinen/kaupunki
- Arvonleikkaus
- Täydennysrakentamisen takia korvattavat pysäköintipaikat, lkm
- Korvattavien pysäköintipaikkojen hinta
- Teknisiä kustannuksia
- Paljonko tämän jälkeen jää yksityiselle/kaupungille?



Arviointi rakennetun kulttuuriympäristön suhteen, lisätietokaavake

vaalittavia ominaispiirteitä:

- rakennusten ja maiseman suhde
- alueelle ominainen korttelirakenne
- pääkatua reunustava yhtenäinen rakentamaton (viher)vyöhyke ja avoin katutila
- pihoille ominainen tilallinen avoimuus
- keskuspuistokokonaisuus
- alueelle ominaiset talotyypit (rivitalo, pistetalo, lamellitalo - monet innovatiiviset variaatiot)

1	+	täydentää onnistuneesti alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa / rakennusten ja maiseman suhde (edellyttää hienovaraista suunnittelua, että kokonaisuuden arvo säilyy)
2	+	täydentää onnistuneesti alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa / rakennusten ja maiseman suhde
3	+	täydentää onnistuneesti alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa / alueelle ominainen korttelirakenne
4	-	rikkoo alueen oleellisen ominaispiirteen / pääkatua reunustava yhtenäinen rakentamaton (viher)vyöhyke ja avoin katutila - tosin vyöhyke nyt pysäköintikenttänä; katutilan luonne olisi palautettavissa pysäköintialuetta pienentämällä ja kadunvarren vihervyöhykettä kasvattamalla
5	-	rikkoo alueen oleellisen ominaispiirteen / pihoille ominainen tilallinen avoimuus
6	-/+	rikkoo alueen oleellisen ominaispiirteen / pääkatua reunustava yhtenäinen rakentamaton (viher)vyöhyke ja avoin katutila; tukee muuten kaupunkirakenteellista ideaa, mutta onko tilaa tarpeeksi, jotta vihervyöhyke säilyisi - saattaisi soveltua alueen ominaispiirteisiin, mikäli katua siirtämällä sen molemmin puolin jää riittävä rakentamaton vihervyöhyke
7	+	täydentää onnistuneesti alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa
8	-/+	rikkoo alueen oleellisen ominaispiirteen / pääkatua reunustava yhtenäinen rakentamaton vyöhyke ja avoin katutila; nyt paikalla on huoltoasema - saattaa soveltua alueen ominaispiirteisiin, mikäli suunnitelmaa muokataan niin, että se noudattaa alkuperäistä korttelirakennetta (esim. vastaava massa kuin itäpuolen rakennukset ja/tai mahdollisesti lamellin olemassa olevan jatkeeksi) ja kadun varteen jää riittävä vihervyöhyke
9	+	mahdollinen (mikäli tielinja siirretään), toisaalta tielinjan siirto aiheuttaa maisemamuutoksen kallioalueen reunassa
10	-	rikkoo alueen oleellisen ominaispiirteen / pihoille ominainen tilallinen avoimuus, rakentaminen työntyy keskuspuistoon (keskuspuistoon liittyminen ja puiston toiminnot suunniteltava)
11	+	täydentää onnistuneesti alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa / alueelle ominainen korttelirakenne
12	+	mahdollinen (mikäli tielinja siirretään)
13	+	mahdollinen (mikäli tielinja siirretään)
14	+	täydentää onnistuneesti alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa / alueelle ominainen korttelirakenne mikäli katu katkaistaan
15	-	rikkoo alueen oleellisen ominaispiirteen / pääkatua reunustava yhtenäinen rakentamaton vyöhyke ja avoin katutila; lisäksi katumiljöön kannalta arvokas kallio rikkoutuu
16	-/+	irrallinen ympäristöstään, tosin on esitetty Steniuksen alkuperäisessä suunnitelmassa
17	-	ei tue alkuperäisen kaupunkirakenteellista ideaa; heikentää kokonaisuuden suojeluarvoa kulttuuriympäristön arvojen näkökulmasta
18	-	rikkoo alueen oleellisen ominaispiirteen / pihoille ominainen tilallinen avoimuus, lisäksi kriittinen keskuspuistokokonaisuuden kannalta, sillä tunnusomainen korkein kohta. Ulkotilat työntyvät puistoon, puusto ja näkymät puistoon menetetään.
19	+	täydentää onnistuneesti alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa / alueelle ominainen korttelirakenne
20	+	täydentää onnistuneesti alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa / alueelle ominainen korttelirakenne
21	+	mahdollinen
22	+	mahdollinen
23	+	mahdollinen (mikäli tielinja siirretään)
24	+	mahdollinen (mikäli tielinja siirretään)
25	+	täydentää onnistuneesti alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa / alueelle ominainen korttelirakenne
26	+	täydentää onnistuneesti alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa / alueelle ominainen korttelirakenne
27	+	mahdollinen

