



§ 211

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Aromikujan alueen (Vuosaaren keskusta) tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 hyväksymiseksi

HEL 2015-007362 T 10 03 03

Hankennumero 0579_8, 0579_12

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 11.4.2017 päivätyn ja 14.11.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54180 tontteja 6–12, korttelin 54186 tontteja 1 ja 2, korttelin 54187 tonttia 1 sekä katu- ja yleisiä pysäköintialueita.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- Ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Lisäksi lautakunta kehottaa kiinnittämään erityistä huomiota kaupakeskuksen itäpuoleiseen tonttiliittymään, etenkin ajoyhteyteen Vuotielle länteen päin alueen jatkosuunnittelussa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Petri Leppälä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Lisäksi lautakunta kehottaa kiinnittämään erityistä huomio-



14.11.2017

ta kauppakeskuksen itäpuoleiseen tonttiliittymään, etenkin ajoyhteyteen Vuotielle länteen päin alueen jatkosuunnittelussa.

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jape Lovénin vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046
petri.leppala(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 kartta, päivätty 11.4.2017, muutettu 14.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 selostus, päivätty 11.4.2017, muutettu 14.11.2017, päivitetty Kylk:n 14.11.2017 päätöksen mukaiseksi
- 5 Liikennesuunnitelma nro 6765/7.11.2017
- 6 Korttelikortti
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 11.4.2017, täydennetty 7.11.2017 ja asukastilaisuuksien muistiot 13.6.2016 ja 7.2.2017
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

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

Uutta asuntokerrosalaa on 75 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on 1 700 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu luonnos kaava-aluetta laajemmista Vuotien liikennejärjestelyistä, joissa maantiemäinen nelikaistainen katu muutettaisiin kaksikaistaiseksi keskustamaisiksi kulkuväyläksi. Vapautuva tila Aromikujan korttelin kohdalla varattaisiin jalankululle, pyöräilylle ja puille sekä Columbuksen tonttiliittymän kohdalla kääntyville autoille ajokaistojen välille. Lisäksi on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6765), jossa Gustav Pauligin kadun ylimääräiset kaistat on esitetty muutettavaksi tulevien kivijalkaliikkeiden asiointipysäköintipaikoiksi sekä Bertha Pauligin kadun ja Gustav Pauligin kadun risteys on esitetty korotettavaksi.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu tiivistää asuinrakentamista raideliikenteen varten esikaupungin keskustassa.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on liike- ja palvelukeskusta C1-alueita.

Kaavaratkaisu perustuu Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteisiin (Kslk 14.11.2016).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee Palvelukeskus Albatrossi ja rakentamattomat alueet. Alueen pohjoispuolella sijaitsee moottoritienomainen Vuotie ja metroraide. Alueen luoteiskulmassa sijaitsee kauppakeskus Columbus. Alueen länsipuolella sijaitsevat Vuosaaren metroasema ja linja-autoterminaali. Nykyinen rakennuskanta edustaa 1990-luvun puolivälin linjakasta toimitala-arkkitehtuuria. Alueen itäpuolella sijaitsee asuinkortteleita 2000-luvulta. Alueen eteläpuolelle on rakenteilla suuria asuinkortteleita, joiden odotetaan olevan valmiit kokonaisuudessaan 2020-luvulla. Asuinkorttelit edustavat 2010-luvun suurikokoista umpikortteliarkkitehtuuria.

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

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: Liikennesuunnitelmasta aiheutuvat kustannukset ovat 300 000 €.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuvat tulot täsmennetään maankäyttösopimuksessa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.5.–5.6.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 11.4.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.



14.11.2017

Ehdotuksesta tehtiin 8 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat vuorovai-
kutukseen ja suunnitteluprosessiin, toiminnallisiin kävelyalueisiin, katu-
tasoon ja ihmisen mittakaavaan, kaupunkikuvaan, korkeaan rakenta-
miseen Aurinkolahdessa ja työpaikkoihin, liiketiloihin ja palveluihin sekä
tuulisuuteen ja varjoisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-
sesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat
Maustetehtaankadun maanalaiseen pysäköintiin, tontin 54180/4 tekni-
siin järjestelyihin ja selvitysvelvoitteisiin, alueen viherkerrointavoitteen
määrittelyyn, monitoimitilojen määrittelyyn ja yleiselle jalankululle osoi-
tettuun alueeseen sekä asemakaava-alueen maankäyttösopimukseen,
palotekniseen suunnitelmaan ja liikennejärjestelyiden kustannusar-
vioon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- asuntotuotantotoimisto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- Sosiaali- ja terveystoimiala
- Ympäristöpalvelut (ympäristölautakunta)

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Säh-
köverkko ja Ympäristöpalvelu.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta
saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet
niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet
huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtai-
sesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt
muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu
asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat,
on kuultu erikseen sähköpostilla ja yhteisissä neuvotteluissa.



14.11.2017

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046
petri.leppala(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 kartta, päivätty 11.4.2017, muutettu 14.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 selostus, päivätty 11.4.2017, muutettu 14.11.2017
- 5 Liikennesuunnitelma nro 6765/7.11.2017
- 6 Korttelikortti
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 11.4.2017, täydennetty 7.11.2017 ja asukastilaisuuksien muistiot 13.6.2016 ja 7.2.2017
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7



14.11.2017

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.11.2017 § 201

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 11.09.2017 § 19

Kaupunkiympäristön toimiala Liikenneliikelaitos Infra- ja kalustoyksikkö 6.7.2017

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 27.06.2017 § 3

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Asuntotuotanto Hankekehitysyksikkö 22.6.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.04.2017 § 172

Nimistötoimikunta 08.03.2017 § 16

Nimistötoimikunta 08.02.2017 § 7

Rakennusvirasto 28.6.2016

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 21.6.2016

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 20.06.2016 § 9