

## VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Vuosaari, Vuosaarentie 10, asemakaavan muutosehdotus nro 12281

### SISÄLLYS

#### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 6.3.–26.3.2013**

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

#### **Kaavaluonnos nähtävillä 2.12.–31.12.2013**

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Yhteenveto kaavapäivystyksestä

#### **Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 17.10.2014 - 17.11.2014**

Lausunnot

- Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

Muistutukset

- Yhteenveto muistutuksista ja vastineet

#### **Kaavaehdotus kuuleminen (MRL 32 §) 12.8.2017 - 26.8.2017**

Muistutus

#### **Kaavaehdotus kuuleminen (MRL 32 §) 13.2.2018 - 20.2.2018**

Muistutus

LIITE

Keskustelutilaisuuden 11.3.2013 muistio

---

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomastoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 6.3.–26.3.2013 ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 11.3.2013.

#### Viranomaisyhteistyö

Yhteistyötä on tehty Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja rakennusviraston kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui viisi viranomaisten kannanottoa. Talous- ja suunnittelukeskus ei antanut lausuntoa ja varhaiskasvatusvirastolla ei ollut huomautettavaa.

**Kaupunginmuseon** lausunnon mukaan tulee asemakaavamuutoksen yhteydessä Vuosaarentie 10:ssä sijaitsevan lamellikerrostalon suojelutavoitteet ottaa huomioon.

#### **Vastine**

Suojelutavoitteet tullaan ottamaan asemakaavamuutoksessa huomioon ja yhteistyötä tullaan tekemään kaupunginmuseon kanssa.

**Ympäristökeskuksen** lausunnon mukaan tulee tontin hulevesien käsittelyssä tavoitteena olla puhtaiden hulevesien imeyttäminen pohjavesitasen turvaamiseksi (I-luokan pohjavesialue). Liikennemelun huomiointimisen tarve tulee tarkistaa asuintalon suunnittelussa.

#### **Vastine**

Kaupunkisuunnitteluviraston periaatteiden mukaisesti hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen tulee tapahtua tontilla. Liikennemelun huomiointimiseksi tullaan tekemään meluselvitys.

**Sosiaali- ja terveysvirasto** pitää lausunnossaan tärkeänä, että alueella noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä esteettömyyslinjauksia ja että alueelle suunnitellaan esteettömät lähiliikenteen ja kevyen liikenteen reitit.

#### **Vastine**

Alue tullaan suunnittelemaan esteettömänä.

**Rakennusvirasto** pyytää lausunnossaan, että kaikki pysäköintipaikat sijoitetaan tontille mukaan lukien vieraspysäköinti. Suunnittelussa tulee varmistaa, että mahdolliset tukimuurit ja muut rakenteet sijoitetaan tontin puolelle ja että niiden rakennus- ja ylläpitovastuu kuuluu tonteille. Asemakaavamuutoksien aiheuttamia muutoksia hulevesiin tulisi tarkastella kokonaisuutena. Mallasmäen puistoon syntyvän julkisen kulkuyhteyden sijainti tontilla tai yleisenä alueena tulee tarkastella jatkosuunnittelussa. Toiveena on lisäksi, että tontin ainoa komea mäntyryhmä säästyisi.

#### **Vastine**

Pysäköinti, tukimuurit ja muut pyritään sijoittamaan tontille. Asemakaavaa valmistellaan yhdessä kahden muun asemakaavan kanssa ja hulevesiä tullaan tarkastelemaan suurempana kokonaisuutena. Julkisen kulkuyhteyden sijaintia tontilla tai yleisellä alueella tullaan tutkimaan jatkossa yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Tontilla sijaitsevia mäntyjä pyritään säilyttämään mahdollisimman useita.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY)** lausunnon mukaan tulee kaavoituksessa ottaa huomioon ja selvittää johtokuja-aluevarauksen tarve (mm. tontin eteläosan vesijohto).

#### **Vastine**

Johtokuja-aluevarauksstarpeet tullaan selvittämään.

**Kiinteistövirasto** toteaa kannanotossaan, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

#### **Vastine**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

---

**Rakennusvalvontavirasto** toteaa kannanotossaan, että asemakaavan muutoksen yhteydessä on huomioitava uusien tonttijakojen edellyttämät yhteisjärjestelyt sekä mm. palomuurin rakentamatta jättäminen.

### **Vastine**

Yhteisjärjestelyt tullaan huomioimaan asemakaavamääräyksissä.

### Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Mielipidekirjeitä saapui yhteensä neljä. Kaksi oli alueen asukailta, yksi Vuosaari-seura ry:ltä ja yksi Asunto Oy Säästökeulalta.

**Mi1:n mielipide** ottaa kantaa rakentamisen massaan. Mielipiteessä korostetaan, että uusi rakennusmassa on liian korkea ja massiivinen. Talon ilmeen toivotaan olevan myös enemmän 1960-luvun henkinen mm. ikkunajaoltaan (nauhaikkuna).

**Mi2 Asunto Oy Säästökeulan** mielipiteen mukaan aluetta tulee kehittää siten, että sen arvot ja ominaispiirteet säilyvät. Mielipiteessä viitataan "Keski-Vuosaari täydennysrakentamisen mahdollisuudet" -selvitykseen, jossa kerrosala alueella on pienempi ja jossa osa uudesta rakentamisesta sijoittuu Mallasmäen puistoon. Kerrosalaa toivotaan vähennettävän suunnitelmissa. Mallasmäen puiston tulee säilyä puistona, eikä sinne saisi tulevaisuudessakaan rakentaa mitään.

### **Vastine**

Rakennusmassaa tullaan keventämään ja madaltamaan jatkosuunnittelussa. Tämä asemakaava ei ota kantaa Mallasmäen puiston rakentamiseen.

**Mi3 Vuosaari-seura ry:n mielipiteen** mukaan rakennuksen korkeutta tulisi alentaa niin, että se olisi paremmin sopusoinnussa Punakiventien länsipuolella olevan palvelutalon kanssa.

**Mi4:n mielipiteen** mukaan Vuosaarentie 10:n uusi rakennus tulee esittämään Rewellin ja Castrenin kokonaisuuden näkymisen Vuosaarentielle ja on näin vastoin Vuosaaren alkuperäistä metsäkaupunki-idea. Mielipiteessä toivotaan uudisrakennuksen olevan pienempi ja poikkeavan merkittävästi olemassa olevista rakennuksista.

### **Vastine**

Rakennusmassaa tullaan keventämään ja madaltamaan jatkosuunnittelussa. Arkkitehtonisen ilmeen luonnissa tehdään yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntijoiden sekä kaupunginmuseon kanssa.

## Yhteenveto keskustelutilaisuudesta

Tilaisuudessa esiteltiin Keski-Vuosaaren Renessanssia, selvityksiä sekä alueen kehittämissperiaatteita. Tilaisuudessa esiteltiin Vuosaarentie 10 asemakaavamuutoksen tavoitteiden lisäksi Punakiventie 1-11 sekä Lökkisaarenpuiston asemakaavamuutoksien tavoitteita. Esitysten jälkeen käytiin keskustelua. Keskustelun jälkeen järjestettiin kävelyretki kolmelle kaavamuutosalueelle.

## Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Vuotalon aulassa 2.12.–22.12.2013 sekä viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva kaavapäivystys pidettiin 12.12.2013.

## Viranomaisyhteistyö

Yhteistyötä on tehty Helsingin kaupungin kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston ja rakennusviraston kanssa. Asemakaavaluonnoksesta saapui viisi viranomaisten kannanottoa.

**Kiinteistövirastolla, Helsingin Energialla, ympäristökeskuksella ja sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksella** ei ollut kaavaluonnokseen huomauttamista. **Liikuntavirasto ja rakennusvalvontavirasto** eivät antaneet kannanottoa.

**Kaupunginmuseo** toteaa, että asemakaavan muutos kohdistuu kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle. Suunnittelualueen länsipuolella oli kokonaisuuteen liittynyt ostoskeskus, joka on purettu ja sen tilalle on rakennettu pienempi liikerakennus ja asuinkerrostaloja. Nyt esillä oleva uudisrakentaminen on viitesuunnitelmassa pyritty sovittamaan 1960-luvulla syntyneeseen suurkortteliin. Se jatkaa pistetalojen muodostamaa kokonaisuutta ja muuttaa Vuosaarentien ja Punakiventien kulman rakennetuksi. Näin se sulkee Vuosaarentieltä avautuvaa näkymää puiston suuntaan. Uudisrakennuksen paikka sijainniltaan jatkaa melko luontevasti Revellin ja Castrenin kokonaissuunnitelmaa. Korttelin keskellä sijaitseva laaja puistomainen piha-alue säilyy ennallaan.

Uudisrakennuksen väriyysuunnitelman tulee olla sopusoinnussa olemassa olevan rakennuskannan väriyksen kanssa.

## Vastine

Asemakaavaehdotuksessa on määräys julkisivujen väriyksestä ja materiaaleista.

**Pelastuslaitos** esittää kannanottonaan seuraavaa:

Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten poistumis- ja varatiejärjestelyihin ja varauduttava niiden mahdollisesti edellyttämiin pelastustie- ja varatiejärjestelyihin ja nostopaikkoihin.

Uudisrakentaminen ei saa heikentää olemassa olevien rakennusten mahdollisia pelastustie- ja varatiejärjestelyjä alueella.

#### **Vastine**

Uudisrakennuksen pelastustie on merkitty viitesuunnitelmiin. Olemassa olevan rakennuksen pelastustiejärjestelyt pysyvät ennallaan.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)** toteaa, että rakennetut vesijohdot ja viemärit tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja selvittää mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve. Mm. tonnin eteläosassa sijaitseva vesijohto DN 200 on siirrettävä sen kohdalle merkityn rakennusalan kohdalta.

#### **Vastine**

Johdot siirretään pois asemakaavamuutosalueelta.

**Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)** toteaa, että rakennusaikainen haitta joukkoliikenteelle on minimoitava.

#### **Vastine**

Asemakaavaehdotus ei estä joukkoliikenteelle koituvien haittojen minimointia rakennusaikana.

**Rakennusviraston** lausunnossa todetaan, että kulkuyhteyttä kortteleiden läpi puistoon esitetään jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna, jolla huoltoajo on sallittu. Rakennusviraston mielestä yhteys tulee toteuttaa rasiitteena eikä katualueena. Näin kansirakenteen suunnittelu helpottuu, kun maanpäällinen osa ei ole yleistä aluetta tai tukeudu yleiseen alueeseen.

Rakennusviraston mielestä yleisen alueen alle tulevien rakenteiden tulee olla itsenäisiä rakenteita niin, että ne eivät tukeudu mitenkään yleisen alueen rakenteisiin. Alueella voidaan suorittaa toimenpiteitä, kuten kaivuja, kadun alla olevista rakenteiden vakavuuden tai kestävyysvaarantumatta. Yleisen alueen alle tulevat rakenteet, myös siirtymä- ja sulkulaatat, on aina sijoitettava vähintään yhden metrin syvyyteen olevasta ja tiedossa olevasta tulevasta kadun tai puiston pinnasta. Kiinteistölle tulee kokonaisuudessaan edullisemmaksi ja helpommaksi suunnitella ja toteuttaa kansirakenne omia tarpeitaan ajatellen. Mitä

paksumpi kansirakenteesta tulee johtuen kadulle mitoitus- ja kantavuusvaatimuksista, sitä syvemmälle parkkihallin rakenteet sijoittuvat. Tämä saattaa aiheuttaa lisähaasteita ajoliuskan mitoituksessa ja suunnittelussa.

Lisäksi yhteys, joka on taloyhtiön välissä oleva alue, palvelee tontin jätehuoltoa ja liiketilojen huoltoajoa. Talvikunnossapidon taso sekä auruskalusto ja -aikataulut tulee olla yhtiön itsensä määriteltävissä. Yleisten alueiden kunnossapito- ja talvihoitokalustoa tai -aikataulua ei voida mitoittaa erikseen taloyhtiön tarpeiden mukaan.

Asemakaavaselostuksessa mainitaan, että asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Vuonna 2005 laaditussa Keski-Vuosaaren esteettömyyssuunnitelmassa alue on määritelty erikoistason esteettömyyden alueeksi.

Lumitilan riittävyys tonteilla tulee tarkistaa. Väliaikaiset lumenkasauspaikat tulee osoittaa sovitun käytännön mukaisesti asemakaavaehdotuksen havainnekuvassa.

### **Vastine**

Tonttien välinen kulkuyhteys on asemakaavaehdotukseen muutettu ratitteeksi tontille. Asemakaavaehdotuksen selostukseen on muutettu alue erikoistason esteettömyyden alueeksi. Lumitilat on merkitty viite-suunnitelmiin.

### Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Mielipiteitä saapui yhteensä yhdeksän. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

**Mielipiteen Mi5** lähettäjä haluaa selvitetävän, miten turvataan koulu-, päiväkot-, terveys-, ym. peruspalvelut. Vaikutusten arviointien yhteydessä olisi syytä tehdä myös vaikutukset palvelujen tarpeiden lisääntymiseen. Rakennuksen toteuttamisessa tulisi myös ottaa huomioon alueen ajallisesti kerroksellinen rakennettu ympäristö.

### **Vastine**

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ja elinkeinoelämään arvioidaan kaavaselostuksessa. Tämä sisältää vaikutukset palvelujen tarpeiden lisääntymiseen. Uudisrakentamisen kaavamääräyksissä on otettu huomioon olemassa oleva ympäristö. Kaupunginmuseolta on lisäksi pyydetty lausunto.

---

**As. Oy Säästömaston (Mi6)** mielipiteessä todetaan, että Vuosaarentie 10:n autohallista ajo ei voi tapahtua enää As. Oy Säästömaston pysäköintihallin kautta. Pysäköinti ja ajo sinne tulee toteuttaa yhtiön omalla tontilla. Esitetty kevyen liikenteen reitti talojen välistä ei tule toimimaan suunnitelmassa esitetyllä tavalla, eikä reitti ole talvikunnossapidon piirissä. Reitti tulee aiheuttamaan häiriötä Punakiventie 1:n puistonpuoleisella alueella. Uudisrakennus rajoittaa näkymiä Vuotorilta radikaalisti ja kerroslukua tulisi alentaa. Uudisrakennuksen paikka on arkkitehtonisesti haastava asettuen kahden tähtiarkkitehdin suunnitteleman kokonaisuuden väliin.

### Vastine

Vuosaarentie 10:n suunnitelmia on muokattu siten, että kulku pysäköintihalliin tapahtuu yhtiön omalla tontilla. Kevyen liikenteen reitti tulee olemaan rasiiteena tontille ja kaavassa osoitettu pyörätie jatkuu ainoastaan uudisrakennuksen pihalle. Raitin loppupää on kävelyä varten, eikä sen tarvitse olla talvikunnossapidon piirissä. Uudisrakennuksen rakennusoikeutta on pienennetty. Rakennus on alkuperäistä suunnitelmaa kapeampi, jolloin se estää näkymiä vähemmän kuin alkuperäinen suunnitelma.

**Mielipiteen Mi7** lähettäjä toteaa, että asemakaavojen esilläoloissa oli toisistaan poikkeavat ajat. Mielipiteessä kysytään, onko osakeyhtiölain mukaista suunnitella parkkipaikat pysäköintilaitokseen, kun myynejä, omistussuhteista jne. ei ole tietoa. Suunniteltu rakennus on erilainen kuin taloyhtiön yhtiökokouksessa osakkaille esitettiin. Miksi parvekkeet ovat itä- ja länsisuuntiin, kun toisiin ilmansuuntiin on vapaat näkymät? Arvokkaat puut ovat luonnoksessa merkitty vääriin paikkaan ja ne tulisivat tuhoutumaan rakennettaessa taloja. Uusi rakennus on suunniteltu liikenteellisesti vaaralliseen paikkaan. Mielipiteen lähittäjän mielestä on väärin muuttaa julkiseksi mielletty avoin viihtymisalue ja tärkeä avoin näkymä betonimöhkäleeseen. Viereisen palvelutalon hiljaiset asukkaat tulevat kärsimään rakennusmassasta. Asemakaavamuutos asettaa asunto-osakeyhtiön asukkaat eriarvoiseen asemaan. A-pääty kärsii maisemien menettämisestä, tulevasta kevyen liikenteen väylästä ja pysäköintipaikoista.

### Vastine

Kolme asemakaavaa pidettiin esillä aikaisimmasta alkamispäivästä myöhäisimpään loppumispäivään, jotta kaikki halukkaat voisivat nähdä asemakaavaluonnokset. Asemakaava-aineisto on löydettävistä internetistä myös nähtävilläoloajan jälkeen. Asemakaavoituksessa ei oteta kantaa osakeyhtiölakiin. Asemakaava on juridinen asiakirja, jonka sisältöä tulee noudattaa. Asemakaavaluonnoksen mukana oleva viitesuunnitelma esittää yhden tavan toteuttaa asemakaavaa, eikä se välttä-



mättä kaikilta osin ole ainoa tapa. Arvokkaiden puiden osalta koko istutusalue on merkitty säilytettävien puiden alueeksi, jonka sisältä puut tulee säilyttää. Kaavassa esitetty rakennus ei sijainniltaan heikennä nykyisiä näkemiä Vuosaarentien ja Punakiventien risteyksessä. Rakennusmassaa on kavennettu ja korkeus on rajoitettu asemakaavamerkinnällä. Suunnitelma eheyttää kaupunkikuvaa ja kadun toisella puolella on useampi aukio. Palvelutalon asukkaiden näkymiin uudisrakennus vaikuttaa, mutta suunnitelma on pyritty laatimaan siten, että näkymät häiriintyisivät mahdollisimman vähän. A-rapun päädyn edestä on pysäköintipaikat siirretty toisaalle. Uudisrakennus on asemoitu siten, että A-rapun päätyikkunoiden eteen tulisi mahdollisimman vähän näkymäestettä samalla säilyttäen kadun varren arvokkaat puut.

**Mielipiteen Mi8** esittäjä toteaa, että luonnoksessa esitetty pistetalo olisi vielä suurempi kuin osallistumis- ja arviointivaiheen suunnitelmissa ja ettei muita vaihtoehtoja ole tutkittu. Suunnitelma muuttaa oleellisesti Vuosaarentie 10:n luonnetta. Mielipiteen esittäjä toivoo, että uudisrakennus olisi ekorakentamisen esimerkkikohde ja uudisrakennus olisi osa nykyistä taloyhtiötä, jolloin kaikkia palvelevia kerhotiloja ja saunatiloja voisi sijoittaa sinne. Rakennuksen korkeutta tulisi harkita uudelleen.

### **Vastine**

Asemakaavassa rakennusalan rajaa on supistettu ja kerrosalaa vähennetty alkuperäisistä suunnitelmista. Muita rakentamisen vaihtoehtoja on tutkittu, mutta ne on todettu jo suunnittelun alkuvaiheessa hyvin hankaliksi erityisesti suojeltavan pysäköintikannen suhteen. Asemakaavamuutos ei estä uudisrakentamisen olevan ekologinen esimerkkikohde, eikä se myöskään estä sen olevan osa nykyistä taloyhtiötä, sillä tonttijako on ohjeellinen. Rakennuksen korkeus on rajoitettu asemakaavamerkinnällä.

**Mielipiteiden Mi9, Mi11 ja Mi 13** esittäjät huomauttavat, että pääsy Punakiventien Rewellin taloille Vuosaarentie 10 tontin kautta estyy uuden talon myötä. Punakiventien yhtiöllä on rasiteoikeus kulkea Vuosaarentie 10 tontin kautta. Pyörätiereittä ehdotetaan siirrettäväksi tontin itäpuolelle. Mielipiteen esittäjät eivät pidä "sinisen linjan" käyttöä markkinointitarkoituksissa sopivana vaan avaraa rakentamista on mahdollista toteuttaa luovemmin. Kahdeksankerroksinen talo ei myöskään miellytä esteettisesti ja se peittää avarat näkymät. Punakiventie 1:n näkymät etelään muuttuisivat dramaattisesti. Uudisrakennus peittää näkymät länsipäädyn ikkunoista ja Punakiventien suunnalta tuleviin ajoneuvoihin ja evää turvallisen jalankulkuväylän metrolle ja lähikauppaan. Mäntyalue on supistettu kaavaluonnoskuvassa pienemmäksi, kuin havainnekuvassa. Parkkihallin syventäminen voi aiheuttaa olemassa olevien talojen perustusten heikkenemistä.

**Vastine**

Uudisrakennuksen ohi säilyy jalankulkuyhteys edelleen Punakiventien suuntaan. Yhtiöiden välistä rasitesopimusta ei ole löytynyt mistään, joten virallista sopimusta ei asiasta ole olemassa. Kevyen liikenteen yhteys säilyy tontin itäpuolella. Asemakaavamuutos ei edellytä sinisen värin käyttöä uudisrakentamisessa. Sininen väri ja talon arkkitehtuuri on taloyhtiön palkkaaman arkkitehdin näkemys asiasta. Asemakaavaehdotuksessa rakennusmassaa on kavennettu ja se on sijoitettu tontille niin, että se häiritsisi näkymiä mahdollisimman vähän. Kaavassa esitetty rakennus ei sijainniltaan heikennä nykyisiä näkemiä Vuosaarentien ja Punakiventien risteyksessä. Uudisrakennus ei muuta jalankulkuväyliä oleellisesti.

**As. Oy Säästökeulan (Mi10)** mielipiteessä viitataan yleiskaavaan, jossa aluetta tulee kehittää siten, että sen ominaispiirteet ja arvot säilyvät ja kaupunkisuunnitteluviraston asettamien tavoitteiden mukaan täydennysrakentamisen tulee olla sopusoinnussa alueen ominaispiirteiden kanssa. Mielipiteessä myös viitataan virastossa laadittuun selvitykseen, jossa alueen kerrosalatavoite on 15 000 k-m<sup>2</sup>, kun esillä olleissa luonnoksissa kerrosalaa on 18 000 k-m<sup>2</sup>. Vaarantaako näin massiivinen täydennysrakentaminen alueen puutarhakaupungin luonteen säilyttämistavoitetta? Edellytyksenä asemakaavamuutoksille, on että samalla päätetään säilyttää Mallasmäen puisto rakentamattomana.

**Vastine**

Asemakaavamuutoksessa noudatetaan yleiskaavan ja kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteita. Mm. materiaalimääräykset uudisrakentamisen osalta on tutkittu historiallisen asiantuntijan avustuksella. Selvitys käsitti koko Keski-Vuosaaren alueen ja se antoi vain suuntaviivoja tulevalle kehitykselle. Kukin täydennysrakentamispaikka tutkitaan tapauskohtaisesti. Tälle alueelle mahtuu luontevasti hieman enemmän rakentamista kuin mitä selvityksessä on esitetty. Toistaiseksi Mallasmäen puiston rakentamisesta on luovuttu, sillä paikka on osoittautunut erityisesti pysäköinnin toteutuksen kannalta haasteelliseksi.

**Mielipiteen Mi12 lähettäjä** pitää risteuksen korostamista hyvänä ideana ja hän ehdottaa lisärakentamista kahteen kerrokseen myös Punakiventien puolelle.

**Vastine**

Pienimuotoisen rakentamisen sovittamista tutkittiin Punakiventien puolelle, mutta pysäköintikansi päätettiin jättää suurimmalta osin koskematta, sillä sen rakenteiden sovittaminen uudisrakentamiseen on hyvin haasteellista.

## Yhteenveto kaavapäivystyksestä

Kaavapäivystys järjestettiin Vuotalolla 12.12.2013. Kysymyksiin vastauksissa olivat tilaisuudessa paikalla Vuosaarentie 10 asemakaavamuutoksen kaavoittajan lisäksi Lokkisaarenpuiston ja Punakiventie 1-11:n kaavoittaja, maisema-arkkitehti sekä liikennesuunnittelija.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 17.10.2014 - 17.11.2014

## Muistutus

Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutus kohdistui kaavamuutoksen kohteena olevan tontin kautta kulkevan julkisen esteettömän reitin varmistamiseen naapuritontille. Reitti kulkee olemassa olevaa suojeltavaa pihakantaa pitkin.

## Vastine

Esteetön reitti lisätään kaavakarttaan kulkemaan myös naapuritontille esteettömästi.

## Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin Energia - liikelaitos
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta
- opetusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

**Helsingin Energia - liikelaitoksella, Helen sähköverkko Oy:llä, Pelastuslautakunnalla, opetusvirastolla, sosiaali- ja terveysvirastolla ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL)**

ei ole edellisestä vaiheesta annettuun lausuntoon nähden lisättävää. **Varhaiskasvatusvirastolla** ei ole lausuttavaa ja virasto on osallistunut valmisteluvaiheessa kokouksiin.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)** toteaa lausunnossaan, että asemakaavan toteuttaminen edellyttää vesijohdon NS 200 siirtoa tonteilta Vuosaarentielle noin 225 metrin matkalta. Siirto tulee toteuttaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella, koska on kyseessä johtosiirto yksityiseltä tontilta. Siirron suunnittelu ja toteutus tulee sopia HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä. Tontin 54082/4 tonttijätevesiviemärit jäävät tontin 54082/5 alueelle. Mahdollisista siirroista/rasitteista tulee tonttien omistajien sopia keskenään.

#### **Vastine**

Hankkeeseen ryhtyvän tulee korvata johtosiirroista aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä sekä sopia tonttijohtojen rasitteista kiinteistöjen omistajien kesken.

#### **Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)**

toteaa lausunnossaan, että asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja täydentää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön asettamat reunaehdot ja tavoitteet on huomioitu asemakaavaratkaisussa asianmukaisesti. Kaavamuuotos sijaitsee pohjavesialueella. Kaavamuuotos ei lisää läpäisemättömän pinnan osuutta alueella, joten hulevesien johtaminen voi jatkossakin tapahtua nykyisiä reittejä pitkin. Puhtaiden kattovesien imeyttämässä tulee varautua 10 min kestävään mitoitussateeseen 150 l/s/ha. Ajoluiskan viherkatto toimii osaltaan hulevesien hallintakeinona. Maanalaiset tilat tulee suunnitella niin, että alueella muodostuvat ja sen ulkopuolelta johtuvat hulevedet eivät pääse tunkeutumaan niihin.

#### **Vastine**

Kaavakartassa on määrätty pohjavesiolosuhteista: "rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden likaantumista, pohjaveden pinnan alenemista tai pohjaveden virtauksen vähenemistä". Lisätään hulevesiä koskevat määräykset kaavakarttaan.

**Kaupunginmuseon johtokunnan** lausunnossa todetaan, että uusi kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo jatkaa pistetalojen muodostama kokonaisuutta ja muuttaa Vuosaarentien ja Punakiventien kulman rakennetuksi sekä sulkee Vuosaarentieltä avautuvaa näkymää puiston suuntaan. Uudisrakennuksen paikka jatkaa melko luontevasti Revellin ja Castrenin kokonaissuunnitelmaa. Rakentamisella on paikallisesti suuri vaikutus kaupunkikuvaan. Rakennus on pyritty sovittamaan ympäristön rakennustapaan. Uudisrakentamista säädellään asemakaava-

vassa siten, että uusi kerrostalo ilmeeltään, mittasuhteiltaan ja muodoltaan soveltuisi mahdollisimman hyvin 1960-luvun miljööseen. Sr-2 merkintä todetaan ja kadunvarren puiden tärkeä merkitys kaupunkikuvassa mainitaan ja todetaan, että osa on merkitty säilytettäväksi. Johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

**Kiinteistölautakunta** toteaa, että kaavamuutoksen käsittelyä ei tule jatkaa, ennen kuin kaavaa koskevat maapoliittiset neuvottelut on käyty.

#### **Vastine**

Maapoliittiset neuvottelut käydään ennen kaavan etenemistä kaupunginhallitukseen. Neuvottelut hoitaa hakijan kanssa Kaupunkiympäristötoimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu.

**Rakennusvalvontaviraston** lausunnossa todetaan, että uudisrakennuksen rakennusala on varsin tarkasti muotoiltu ja perustunee havainnekuvan yksityiskohtaiseen suunnitteluratkaisuun. Ratkaisu on poikkeava Punakiventien pistetalosta ja voi jättää uudisrakennuksen ympäristöstään irralliseksi. Rakennusmassan muotoilua voisi paremmin ohjata pelkästään määräystekstillä tiukan rakennusalan sijaan. Pihakannen määräystä tulee täsmentää siten, että pihakannen purkaminen on mahdollista ainoastaan perustelluista syistä. Lisämääräyksenä tulisi olla mitä pihakannelle tulisi sijoittaa. Asemakaavassa on määrätty ajoyhteys naapuritontille (ajo) sekä lisäksi alueen osa, jolle saa sijoittaa viherkatolla katetun ajoluiskan. Viherkaton osalta tulisi lisätä määräys istutuksista, jotta määräys oikeasti johtaisi kasvillisuuden käyttöön, eikä vain ohjaisi katon väriä. Kaavakartassa on määräys "ma", mutta kyseistä määräystä maanalaisesta pysäköinnistä ei ole tekstissä. Kieltoa tonttien välisestä aitaamisesta tulisi harkita.

#### **Vastine**

Rakennusalan muotoilu ei perustu yksinomaan havainnekuvan suunnitteluratkaisuun, vaan siinä on otettu huomioon mm. naapurirakennusten näkymiä ja tavoitteet uudisrakennuksen olemuksen hoikentamisesta Vuosaarentielle. Uudelleenrakennus sisältää jo itsessään mahdollisuuden rakenteen purkamiselle, mikäli se on perusteltua. Määräys on vastaava, kuin viereisessä kaavassa nro 12280. Koska pihakansi suojellaan, tulee sinne sijoittaa pääasiassa samoja toimintoja, kuin siellä jo on. Viherkattomääräykseen on lisätty määräyksen osa "hulevesiä pidättävällä". Kaavakartan määräykseen on lisätty määräys ma-ajo sekä määräys "Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata".

**Yleisten töiden lautakunta** toteaa lausunnossaan, että kaavaehdotuksen havainnekuvassa on osoitettu väliaikaiselle lumenkasauspaikalle tilaa. Lumen vaatima tila on huomioitava asemakaavan mitoituksessa. Lautakunnan mielestä on hyvä, että yleiseen kulkuun tarkoitettu yhteys

on merkitty rasiitteeksi eikä katualueeksi. Tulevista kansi- ja ramppiratkaisuista ei saa aiheutua kustannuksia rakennusvirastolle ja rakenteiden on mahduttava tontille ja ne tulevat tontin vastuulle. On kannatettavaa, että puustoa on merkitty säilytettäväksi. Merkintää tulee täydentää maininnalla, että puustoa on hoidettava, pidettävä elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa. Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta.

### **Vastine**

Tontin haltijalla on velvollisuus hoitaa väliaikainen lumen kasaus tontillaan. Tontti on riittävän väljä, jotta lumen kasaus on mahdollista ilman erillistä kaavamääräystä. Asemakaavamääräystä säilytettävästä puustosta täsmennetään. Hankkeeseen ryhtyvän tulee suunnitella ja toteuttaa rakennukset ja niihin liittyvät kansi- ja ramppirakenteet siten että ne ovat tontilla ja vastata niiden rakentamisesta ja ylläpidosta täysimääräisesti.

Kaavaehdotus kuuleminen (MRL 32 §) 12.8.2017 - 26.8.2017

Asemakaavamuutoksen jatkosuunnittelun johdosta on kaavan sisältö muuttunut siten, että se vaikuttaa kaava-alueen kiinteistön 91-435-1-225 omistaja As. Oy Säästömastoon. Näin ollen neuvoteltiin naapurin kanssa ja kuultiin naapuria uudelleen kahteen kertaan nähtävillä olon jälkeen ennen uutta lautakuntakäsittelyä.

Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

As. Oy Säästömaston muistutuksessa huomautetaan, että maanomistajia tulee kohdella yhdenvertaisesti. Tässä tapauksessa muistuttaja kokee, että kaavamuutoksen kohteena olevalla alueella toista maanomistajaa ei kohdella tasavertaisesti toiseen omistajaan verrattuna, sillä toiselle maanomistajalle jää tontti ilman rakennusoikeutta.

### **Vastine**

As. Oy Säästömaston omistamalle maalle ei tule uudisrakentamista. Tästä syystä on kohtuullista, että sille maanomistajalle, jonka alueelle rakentamista tulee saa siitä myös hyödyn. On myös kohtuutonta velvoittaa asemakaavamuutoksen yhteydessä hakijaa ostamaan yksityiseltä maanomistajalta maata.

Muistutuksen jälkeen on käyty neuvotteluja molempien maanomistajien kanssa ja on päädytty siihen, että kaavaa muutetaan muistuttajan omistaman maan osalta, kuitenkin niin, että kummallekin kaava-alueen maanomistajalle tulisi mahdollisimman tasapuolinen kohtelu.

## Kaavaehdotus kuuleminen (MRL 32 §) 13.2.2018 - 20.2.2018

Asemakaavamuutoksen jatkosuunnittelun johdosta on kaavan sisältö muuttunut siten, että se vaikuttaa kaava-alueen kiinteistön 91-435-1-225 omistaja As. Oy Säästömastoon. Näin ollen neuvoteltiin naapurin kanssa ja kuultiin naapuria uudelleen kahteen kertaan nähtävillä olon jälkeen ennen uutta lautakuntakäsittelyä.

Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

As. Oy Säästömaston muistutuksessa pidetään hyvänä, että Mallasmäenpolku on muutettu alueen sisäiseksi kävely-yhteydeksi.

Muistutuksessa huomautetaan, että maanomistajia tulee kohdella yhdenvertaisesti. Tässä tapauksessa muistuttaja kokee, että kaavamuutoksen kohteena olevalla alueella toista maanomistajaa ei kohdella tasavertaisesti toiseen omistajaan verrattuna, sillä toiselle maanomistajalle jää tontti ilman rakennusoikeutta. Muistuttaja vaatii, että kaavamuutos viedään eteenpäin, kuten ehdotus on vuonna 2014 esitetty.

**Vastine**

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää ryhtymistä suunnittelutoimenpiteisiin, joita alueen käyttö edellyttää. Kaavaratkaisua tehtäessä tavoitellaan kokonaisratkaisua, joka on alueen käytön muutostarpeen vaatima ja jossa silloin suhteutetaan keskenään erilaiset intressit. Kaavaa laadittaessa on pyrittävä siihen, että kukin alue tulee tarkoituksenmukaisesti käytetyksi eli alue tulee sellaiseen käyttöön, johon se on parhaiten sovelias.

Perustuslain 6 §:stä ilmenevä yhdenvertaisuusperiaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:ssä säädetään tonttijaosta ja sen mukaan rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (tonttijako). Saman pykälän 4 momentin mukaan tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1970, jossa osoitetut tontinrajat ovat ohjeellisia. Alueelle ei ole laadittu voimassa olevan asemakaavan aikana sitovaa tonttijakoa ja näin ollen maaomistusolot ohjaavat nyt puheena olevan asemakaavamuutosehdotuksen tonttijakoa. Asemakaavamuutosalueeksi on rajattu voimassa olevan asemakaavan

---

nro 12280 mukainen kaavatontti nro 4, jotta alueen käyttötarkoitus saataisiin vastaamaan voimassa olevaa tilannetta.

Maanomistusolot huomioon ottaen asemakaavamuutosehdotuksessa esitetty tonttijako on tarkoituksenmukainen. Muistuttajan omistamalle tilalle osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA-1) merkintä vastaa alueen nykyistä tilannetta. Nykyisin alueella sijaitsee pihakansi, jonka alla on pysäköintiä.

Edellä lausuttu huomioon ottaen ehdotuksen mukaiselle tonttijaolle voidaan katsoa olevan maankäytölliset perusteet ja lisäksi tonttijaossa on otettu huomioon maanomistusolot. Yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden voidaan katsoa toteutuneen, sillä muistuttajan omistamalle naapuritontille 54079/2-3 on laadittu 2017 asemakaavamuutos (nro 12280, tullut voimaan 17.3.2017), jossa tontille osoitettiin 8 200 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta.





**Keski-Vuosaari, 3 asemakaavan muutosta,  
tavoitteet ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ,  
Punakiventie 1–11, Vuosaarentie 10 ja Lokkisaarenpuisto  
Keskustelutilaisuus**

**Paikka:** Tehtaanpuiston yläasteen koulu, Vuosaarentie 7  
**Aika:** 11.3.2013 klo 17.00–19.30, keskustelutilaisuus + maastokäynti

**Paikalla****Kaupunkisuunnitteluvirastosta:**

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puheenjohtaja  
Ilkka Laine, arkkitehti, projektipäällikkö  
Laura Viljakainen, arkkitehti, kaavoitus  
Anri Linden, arkkitehti, kaavoitus  
Inga Valjakka, liikennesuunnittelu  
Ami Hillberg, tilaisuuden sihteeri

**Osallistujia:** n. 50 henkilöä

**Tilaisuuden kulku**

Puheenjohtaja J-P Turunen avasi tilaisuuden, kertoi tilaisuuden sisällöstä ja tavoitteista.

Ilkka Laine kertoi Vuosaaren renessanssista ja siihen liittyvistä selvityksistä sekä alueen kehittämisperiaatteista, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.6.2012.

Anri Linden kertoi Vuosaarentie 10:n kaavamuutoksen tavoitteista.

Laura Viljakainen kertoi Punakiventie 1–11:n ja Lokkisaarenpuiston kaavamuutosten tavoitteista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ovat nähtävillä 6.3.–26.3.2013, mielipiteet 26.3. mennessä.

*Esitysten jälkeen käytiin yleistä keskustelua. Tilaisuudessa vastattiin esitettyihin kysymyksiin, mutta näitä vastauksia ei ole kirjattu muistioon.*

**Tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja kysymyksiä:**

- Pihakatu herättää kysymyksiä, voiko sen läpi ajaa läpi vai onko umpikuja?
- Punakiventien ala-asteen koulun edessä on autoralli. Jos Punakiventielle tulee pihakatu, kiertävätkö pohjoisesta tulevat autot jatkossa eteläpuolen kautta, epäilenpä kovasti.
- Voisiko uusia asuintaloja ajatella autottomiksi? Minkä kokoisia asuntoja on suunnitteilla puiston puolelle?
- Vuosaaren yleiskaava... Riittävätkö palvelut kaikille, ottaen huomioon myös tulevat asukkaat. Yleensä palvelut laahaavat perässä.
- Asukas Lokkisaarentie 1:ssä: Lokkisaarenpuiston asemakaavasta sen verran, että suunnitelma Lokkisaarentien eteläpuolella on kovin ahtaan oloinen, voiko ajatella Porslahdentien toiselle puolelle, itäpuolelle? Millä aikataululla suunnitelmat toteutuvat?
- Lokkisaarentien kohdalla, Porslahdentien itäpuolella, on joutomaa-alue, mitä siihen on suunniteltu?
- Hyvä, että julkisen rakennuksen tontti muutetaan puistoksi. Puiston käyttäjiä on paljon, koulut käyttävät mm. suunnistukseen ja hiihtämiseen, päiväkotilaiset tekevät retkiä ym.
- Julkisen rakennuksen tontti, jota suunnitellaan puistoksi, on hoidettava metsänä ei puistona. Pohjoispuolella on puisto. Palvelut heikentyneet Lokkisaarentiellä.
- Vuosaarentie 10 ja Punakiventien risteys, onko se tarkoin harkittu? Rakennus tulee tuhoamaan näkymän Vuotalolta Viljo Revellin suunnittelemiin taloihin. Vieressä on 3-kerroksinen palvelutalo. Yksi ainoa talo tulee tuhoamaan koko näkymän. Kun tulee 2 pysäköintikerrosta, mistä ulostulo/sisääntulo? Nyt jo on kova liikenneralli.
- Onko uuden paikoitushallin sisään-, ulosajo tarkoitus olla samassa kohdassa kuin nyt ?
- Punakiventie 9 kohdalla olevat puut/viheralue on säilytettävä.
- Vuosaarentie 10, jalankulku pihan läpi, onko siihen vaihtoehtoja? Läpikulku kolmin-, nelinkertaisu.
- Punakiventien pohjoisosassa, länsipuolella, koirapuiston kohdalla on painanne, kosteikkaa, ei ole houkutteleva paikka asunnonostoa suunnitteleville.
- Olen varta vasten muuttanut palvelutaloon. Vastustan Vuosaarentie 10 rakennusta. Se on heti vasten palvelutalon parvekkeita.
- Vuosaarentie 10, jalankulkuyhteys Punakiventie 1:n tontille, luiska rollaattorille, luiska säilytettävä. Paikoitustalon ulostulo ei saa olla Punakiventie 1:n kohdalla. Lokkisaarenpuisto on nimenä outo, puhumme aina Punakivenpuistosta. HKR on teettänyt puistosuunnitelmia yhteistyössä. Koululaiset hiihtävät siellä, kunnon reitit oltava. Myös Mallasmäki on outo nimi, sen tulisi olla Rewellin mäki.

*Keskustelutilaisuuden jälkeen järjestettiin kävelyretki suunnittelualueelle.*