



26.04.2022

Asia/4

## § 245

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Villenkallion tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12740)

HEL 2019-002374 T 10 03 03

Hankennumero 0592\_16

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Jussi Ukkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Arvind Ramachandran: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 20516  
jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi

Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu),  
puhelin: 09 310 33671

pihla.sillanpaa(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 kartta, päivätty 26.10.2021, muutettu 26.4.2022
- 4 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 selostus, päivätty 26.10.2021, muutettu 26.4.2022
- 5 Havainnekuva 3.9.2021



6	Viitesuunnitelma, Rastilantie 2, Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy, Aino Landscaping Oy 3.9.2021
7	Viitesuunnitelma, Heka Airoparantie 6.7.2021
8	Tilastotiedot
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti 26.10.2021, täydennetty 26.4.2022 ja asukastilaisuuden muistio 4.6.2019 sekä Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunginmuseon ja asemakaavoituksen kesken 18.1.2022 pidetyn yhteistyökokouksen muistio
11	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 26.10.2021 päivätyn ja 26.4.2022 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 hyväksymistä. Asemakaava koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) katualetta ja asemakaavan muutos 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) kortteleita 54012 ja 54013 ja sekä puisto-, katu- ja suojaviheralueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätösten-  
teko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Keski-Vuosaassa Kallvikintien varressa olevia kortteleita 54012 ja 54013 sekä kortteleiden viereisiä puisto- ja suojaviheralueita sekä niitä ympäröiviä katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin 54012 täyden-



nysrakentamisen kuudella VII-VIII-kerroksisella asuinkerrostalolla nykyisten autosuojien ja pelikenttien tilalle, ja korttelin 54013 nykyisten kaksikerroksisten asuinkerrostalojen purkamisen ja korvaamisen kolmella IV-VIII-kerroksisella puurakenteisella asuinkerrostalolla. Rakennusten purkaminen ei ole todennäköisesti ajankohtaista vielä lähivuosina, mutta myöhempi muutos on kaavaratkaisussa suunniteltu osana suurempaa kokonaisuutta. Puistoalue muutetaan lähivirkistysalueeksi ja alueen läpikulkuyhteyksiä kehitetään. Myös Kallvikintietä sivuava suojaviheralue ja puistoalue muutetaan lähivirkistysalueiksi. Viheryhteyttä korttelin 54013 länsipuolella levennetään.

Tavoitteena on edistää täydennysrakentamista nykyisen bussiliikenteen runkolinjan 560 varrella, jonka korvaamiseen Raide-Jokeri 2 -pikaraitiotiellä Helsingin yleiskaavassa 2016 varaudutaan. Uusien asuinrakennusten täydennysrakentaminen toteutetaan Keski-Vuosaarelle tunnusomaista 1960-luvun arkkitehtuuria kunnioittaen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten Kallvikintien varteen sijoittuva tehokas täydennysrakentaminen sovitetaan Keski-Vuosaaren väljään kaupunkirakenteeseen ja mäntypuustoiseen maisemaan.

Uutta asuntokerrosalaa on 21 969 k-m<sup>2</sup> ja liiketilakerrosalaa vähintään 600 k-m<sup>2</sup>. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=1,18$ . Asukasmäärän lisäys on noin 500 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Keski-Vuosaaren joukkoliikenteeseen tukeutuva kaupunkirakenne tiivistyy samalla, kun asuntokanta monipuolistuu ja alueelle mahdollistetaan lisää kaupallisia lähipalveluja.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa (hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä), vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 21.5.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1970–1985.



Helsingin kaupunki omistaa kaikki alueet lukuun ottamatta kortteliä 54012, joka on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-  
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-  
sa.

#### Kaarvaratkaisun kustannukset

Kaarvaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustan-  
nuksia viheralueiden laajentumisesta sekä reitistön parannuksista.

Kaava-alueen kortteli 54012 on yksityisessä omistuksessa. Asemakaa-  
van muutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuk-  
sessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökor-  
vauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa  
neuvotteluissa.

Kaupunki omistaa korttelin 54013. Kortteliin kaavoitettavan lisäraken-  
nusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin 5 milj. euroa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.11.– 13.12.2021

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 26.10.2021 ja  
lautakunta päätti 2.11.2021 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Oy Säästörastin ton-  
tille esitetyn täydennysrakentamisen mittakaavaan, sijoittumiseen ja ul-  
konäköön, liikenteen ja huollon toimivuuteen, pelastamisen järjestelyi-  
hin, pysäköintipaikkojen määrään, nykyisten autosuojien purkamiseen,  
Keski-Vuosaaren ja Säästörastin tontin kulttuurihistoriallisten arvojen  
huomioimiseen, kaupunginmuseon kannanoton ja paikallisseurojen se-  
kä asukkaiden mielipiteiden huomioimiseen, Airoparintien purkavaan  
täydennysrakentamiseen, kaavamutoksen Villenkallio-nimeen, kaava-  
ehdotuksesta tehtyihin lausuntopyyntöihin, Vuosaaren terveydenhuol-  
lon riittämättömyyteen asukasmäärän kasvaessa, kaavaehdotuksen  
MRL:n mukaisuuteen ja lintujen turvallisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-  
sesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kort-  
telin 54012 täydennysrakentamisen tehokkuuteen suhteessa alueen  
väljään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, korttelin  
54013 purkavan täydennysrakentamisen ympäristölliseen ja kulttuuri-  
seen kestävyys, korttelissa 54012 sijaitsevaan muuntamotilaan ja  
siihen liittyviin kaapelireitteihin sekä korttelialueilla sijaitseviin vesi- ja  
viemäriverkoston rakenteisiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo

Lisäksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

#### 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. Erityisesti kulttuuriympäristön huomioimisen osalta ei kuitenkaan kaikkia tavoitteisiin liittyviä risiiriitoja pystytty ratkaisemaan osallisia tyydyttävällä tavalla. Esimerkiksi kaupunginmuseo pitää valitettavana, ettei yleiskaava 2016 tehokkuusmerkintöjä kyetä huolellisemmin räätälöimään maakunnallisesti arvokkaalle kulttuuriympäristöalueelle.

Kaavaehdotuksesta saadun kulttuuriympäristön huomioimista koskevan palautteen johdosta järjestettiin yhteistyökokous Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunginmuseon sekä asemakaavoituksen kesken. Kokouksessa arvioitiin erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain toteutumista valmistelussa ja kaavaratkaisussa. Kokouksen muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski



#### Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 20516  
jussi.ukkonen(a)hel.fi  
Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi  
Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu),  
puhelin: 09 310 33671  
pihla.sillanpaa(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 kartta, päivätty 26.10.2021, muutettu 26.4.2022
- 4 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 selostus, päivätty 26.10.2021, muutettu 26.4.2022
- 5 Havainnekuva 3.9.2021
- 6 Viitesuunnitelma, Rastilantie 2, Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy, Aino Landscaping Oy 3.9.2021
- 7 Viitesuunnitelma, Heka Airoparantie 6.7.2021
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 26.10.2021, täydennetty 26.4.2022 ja asukastilaisuuden muistio 4.6.2019 sekä Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunginmuseon ja asemakaavoituksen kesken 18.1.2022 pidetyn yhteistyökokouksen muistio
- 11 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 10



---

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 10.12.2021