



## § 207

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Merikorttikuja 6:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12553)

HEL 2017-010023 T 10 03 03

Hankenumero 0592\_13

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 16.4.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12553 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54048 tonttia 2 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Fastighets Ab Babord: 7 000 euroa

## Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

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

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 39838



16.04.2019

nina.mouhu(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12553 kartta, päivätty 16.4.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12553 selostus, päivätty 16.4.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 16.4.2019 mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 10.9.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 3.1.2019, täydennetty 16.4.2019 ja asukastilaisuuden muistio 18.4.2018
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 7
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Keski-Vuosaassa Kallvikintien varressa olevan korttelin 54048 tonttia 2 sekä korttelin itäpuolisia puisto- ja katualueita. Muutos mahdollistaa kolmen 8-kerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentamisen Kallvikintien varteen. Ta-



voitteena on edistää täydennysrakentamista nykyisen bussiliikenteen runkolinjan 560 varrella, jonka korvaamiseen Raide-Jokeri 2 -pikaraitiotiellä Helsingin yleiskaavassa 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) varaudutaan. Uusien asuinrakennusten täydennysrakentaminen toteutetaan Keski-Vuosaarelle tunnusomaista 1960-luvun arkkitehtuuria kunnioittaen.

Kaavaratkaisun keskimääräinen tonttitehokkuusluku on  $e=1,0$ . Uutta asuntokerrosalaa on 9 900 k-m<sup>2</sup> ja liiketilakerrosalaa vähintään 200 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 200–250.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kallvikintien varsi tiivistyy ja rakentuu kaupunkimaisena ympäristönä.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Kallvikintien suunnitteluperiaatteet esitellään samassa kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa tämän asemakaavamuutoksen kanssa.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Keski-Vuosaaren keskiosassa. Ympäristölle ovat ominaisia väljästi rakennetut suuret asuntokorttelit ja niiden välissä sijaitsevat laajat vihervuoret. Alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kallvikintie on luokiteltu Helsingin kaupungin sisäisessä luokituksessa III-luokan arvoympäristökohteeksi. Se on 1960-luvun lähiöideologiaa ilmentävä kokoojakatu, jonka ympäristö on osa Keski-Vuosaaren metsälähiötä. Sen reunoilla kasvavat kookkaat männyt ovat olennainen osa arvokasta rakennettua ympäristöä.

Tontilla 54048/2 on nykyisin kuusi asuinkerrostaloa, väljät ja vehreät piha-alueet sekä laajat maantasopysäköintialueet. Kerrostalojen kerrosluvut ovat kolmessa lamellimaisessa kerrostalossa kolme ja kolmessa tontin eteläpäässä olevassa pistetalossa viisi. Lisäksi rakennuksissa on ns. maanpäällinen kellarikerros.

Tontin 54048/2 itä- ja eteläpuolella on korttelia kiertävä puistoalue. Itäpuolella puisto muodostaa metsäisen kaistaleen korttelin ja Kallvikintien katualueen väliin. Eteläpuolella puistossa kulkee yleiselle jalankululle varattu puistoyhteys Kallvikintieltä Vanttikallion puistoalueelle.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, vuosilta 1969 ja 1976.



Helsingin kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat puisto- ja katualueet. Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaarvaratkaisun kustannukset

Kaarvaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia yhdyskuntateknisen huollon verkoston muutostarpeista. Tämän kaavan yhteydessä ei arvioida raitiotien kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksista. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavan mukainen uusi rakentaminen sijoittuu osittain kaupungin maanomistuksessa olevalle maalle.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaarvaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- pelastuslaitos

Kaupunginmuseolta saatiin tontin nykyisiä asuinkerrostaloja sekä piha-alueita koskeva kannanotto. Asuinkerrostalojen julkisivut ovat 1980–1990-lukujen vaihteessa kuorrutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin sopimattomilla lisälämmöneristys-elementeillä. Piha-alueet ovat kuitenkin paremmin säilyneet ja niiden tilallinen arvo on edelleen todettavissa. Kannanotossa esitetään, että nykyisten asuinkerrostalojen väliset piha-alueet varustetaan suojelumerkinnällä. Kaavaratkaisussa nykyiset piha-alueet on esitetty säilytettäväksi.

Toinen kannanotto tuli Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL). Kannanotossa todettiin kaava-alueen sijainnin olevan joukkoliikenteen kannalta hyvä. Lisäksi kannanotossa mainittiin, että täydennysrakentaminen ja asukaspuhjan kasvattaminen tukevat myös suunnitelmia runkolinjan muuttamisesta pikaraitiotieksi.



## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakennusten sijoitteluun, asuntojakaumaan, kokoon ja sopivuuteen nykyiseen väljään kaupunkirakenteseen sekä arvoympäristöluonteeseen. Lisäksi liikenteen ja jätehuollon sekä liiketilan ratkaisuja kommentoitiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusten sijoittelua on täsmennetty, niiden pohjapinta-aloja on pienennetty ja ajoyhteys täydennysrakennettavaan kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen voidaan ottaa suoraan Kallvikintieltä. Lisäksi nykyiset vehreät piha-alueet on esitetty kaavassa säilytettäväksi ja uudet piha-alueet on sovitettava olemassa olevaan arvoympäristöön.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.1.–5.2.2019

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helen Oy:n ja HSY:n lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaava-alueen koilliskulmassa ja pohjoispuolella oleviin kunnallistekniikan johtoihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

## Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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



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.

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

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### 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  
Nina Mouhu, aluesuunnittelija, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12553 kartta, päivätty 16.4.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12553 selostus, päivätty 16.4.2019
- 5 Havainnekuva 10.9.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 3.1.2019, täydennetty 16.4.2019 ja asukastilaisuuden muistio 18.4.2018
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mielenpito



16.04.2019

Asia/11

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 6.2.2019

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 25.6.2018