



25.10.2022

Asia/4

## § 580

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Vuosaaren keskustan länsiosan tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12767)

HEL 2016-014145 T 10 03 03

Hankennumero 0579\_5

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti

- 11.10.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12767 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) kortteleita 54090 ja 54178 sekä puisto- ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[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.

## Käsittely

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046  
petri.leppala(a)hel.fi  
Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37347



karri.kyllastinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12767 kartta, päivätty 11.10.2022, päivitetty Kylk:n 25.10.2022 päätöksen mukaiseksi
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12767 selostus, päivätty 11.10.2022, päivitetty Kylk:n 25.10.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7333 / 11.10.2022)
- 6 Mosaiikkikortteli, viitesuunnitelma asemakaavan pohjaksi, L-Arkkitehdit, Bonava, NREP, 5.9.2022
- 7 Vuosaaren Urheilutalo, laajennuksen viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Minkinen Oy, 6.1.2022
- 8 Vuosaaren keskusta – Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, MASU Planning 14.8.2020
- 9 Tilastotiedot
- 10 Tehdyt muutokset
- 11 Vuorovaikutusraportti 11.10.2022
- 12 Päätöshistoria

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 11

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liike- toimisto- sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta sekä katu- ja puistoalueita, jotka sijaitsevat Vuosaaren keskustassa Tyynylaavantien ja Vuosaarentien välisellä alueella. Kaava-ratkaisu mahdollistaa uusien työpaikkojen sijoittumisen, laadukkaan keskusta-asumisen, virkistys-



palvelujen kehittymisen sekä pikaraitiotien rakentamisen Vuosaaren keskustaan. Kaavaratkaisu on tehty nykyisellään keskeneräisen keskusta-alueen laadukkaan tiivistämisen mahdollistamiseksi.

Tavoitteena on mahdollistaa Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteiden (Kslk 15.11.2016) mukainen keskusta-alueen täydentäminen keskustakorttelilla ja urheilutalon laajennuksella. Kaava-muutoksen yhteydessä mahdollistetaan olemassa olevan Mosaiikkipuiston laadullinen parantaminen sekä pikaraitiotievaraus joukkoliikenneterminaalien yhteyteen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti tavoiteltu Vuosaaren työpaikkaomavaraisuuden vahvistamista, laadukasta asumista tiivistävässä keskustassa sekä tehostuvan rakentamisen liittämistä olemassa oleviin rakenteisiin.

Keskustakortteliksi suunnitellun nk. Mosaiikkikorttelin kaavakumppanin hakemiseksi ja toteuttamiseksi järjestettiin kilpailullinen neuvottelumenettely, jonka kautta yhteistyökumppaniksi valikoitui Nrep – Bonava - L Arkkitehdit -työryhmä ehdotuksellaan Tilkkutäkki.

Urheilutalon laajennuksen ja Mosaiikkipuiston järjestelyiden osalta yhteistyötä tehtiin Urheiluhallit Oy:n kanssa.

Uutta asuntokerrosalaa on 24 900 k-m<sup>2</sup>, josta palvelua vaativan erityisasumisen osuus on 4600 k-m<sup>2</sup>. Toimitilakerrosalaa on 1 750 k-m<sup>2</sup>. ALP-korttelin tonttitehokkuus on e=4,50 ja YU-korttelin tonttitehokkuus e=1,38. Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä alueelle tulee noin 450 uutta asukasta ja 120-160 työpaikkaa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7333), jossa esitetään erityisesti pikaraitiotien ja huoltoliikenteen tilavaudet keskusta-alueella.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakentamaton osa Vuosaaren keskustaa muutetaan alueellisesti merkittäviksi lähipalveluiden tarjoajaksi ja asuinpaikaksi, jossa työnteko, asuminen, kauppa ja liikenne toteutuvat sosiaalisesti ja ekologisesti kestävällä tavalla. Kaavaratkaisu vahvistaa edelleen yhteyksiä keskustaa ympäröiville alueille tarjoten asukkaille yhteisöllisyyttä vahvistavia arjen elämyksiä lähiympäristössään.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisun kolmena kaupunkistrategiaa tukevana päätavoitteena ovat: Helsingin tavoitteena



on olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy ja kaikkialla on mahdollista elää turvallista ja viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa, alueiden tasapainoista kehitystä edistetään panostamalla kaupunki uudistusalueisiin, monipuoliseen asuntotuotantoon ja kaupunkiympäristön viihtyisyyteen (Nimetyt alueet: Malminkartano, Kannelmäki, Malmi, Mellunkylä ja Vuosaari) sekä kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet 15.11.2016.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Kilpailullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestämisen Mosaiikkikorttelin kehittämiseksi (Vuosaari, kortteli 54178) 3.3.2020.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Mosaiikkikorttelin kehittämistä koskevan kilpailun ratkaisemisen ja alueen varaamisen NREP Oy:lle ja Bonava Suomi Oy:lle (Vuosaari, kortteli 54178) 2.3.2021.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue koostuu nykyisellään katu- ja puistoalueista Vuosaaren Urheilutaloa ja Mosaiikkitorin pysäköintilaitosta lukuun ottamatta. Alueen yleisilme on keskeneräiseksi jäänyt yhdistelmä 1970- ja 2000-luvuilla tehtyjä uudistuksia, joissa suuria keskeisiä kortteleita on jäänyt kokonaan tai osittain toteuttamatta. Pysäköintilaitos on toteutettu Vuotalon kulttuurikeskuksen rakentamisen yhteydessä maanalaiseksi tilaksi, jonka päällä on Vuotalon takapihalla oleva, kaupunginosan keskustorina toimiva Mosaiikkitori. Täydentyvän keskusta-alueen merkittävin viheralue Mosaiikkipuisto on nykytilassaan keskeneräinen. Viereisen Urheilutalon korttelikokonaisuus aitoineen rajaa merkittävän osan puistomaisesta kaupunkitilasta erilliseksi tilaksi omalle tontilleen. Urheilutalon sisäänkäynnit eivät tue esteettömän ympäristön toteutumista kaupunginosan keskusta-alueella.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1975–2019.

Helsingin kaupunki omistaa kortteli-, katu- ja puistoalueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti:



Kadut ja aukiot	2,0 milj. euroa
Puistot	1,0 milj. euroa
Yhteensä	3,0 milj. euroa

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 15–20 milj. euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan rakennuskannan kuvaamista selostuksessa, vesihuoltolinjojen järjestelyihin, joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin sekä paloteknisiin ratkaisuihin uusissa ja olemassa olevissa kiinteistöissä. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyön yhteydessä tehdyissä selvityksissä ja kaavakumppanin kanssa käydyissä neuvotteluissa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnitteluprosessiin, toimitilarjontaan, esteettisen kaupunkiympäristön tuottamiseen kaikille ikäryhmille, veden ja luonnonaiheiden yhdistämiseen suunnitteluratkaisuun, joukkoliikenne-ratkaisuihin, tietoliikenneyhteyksiin sekä virkistys- ja viherverkoston jatkuvuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä koostamalla alueen tavoitteita julkisten alueiden yleissuunnitelmaksi sekä kaavakumppanin kanssa käydyissä neuvotteluissa. Tietoliikenneyhteyksiä tarkastellaan osana muun infran siirto- ja suojaamistarpeita.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.



---

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 30.3.–28.4.2022

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat toimitilojen laajuuteen suhteessa yleiskaavan vaatimukseen sekä linnuston suojeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy ja kaupunginmuseo.

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.

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 pidetyissä palavereissa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046  
petri.leppala(a)hel.fi  
Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20355



25.10.2022

Asia/4

janne.antila(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12767 kartta, päivätty 11.10.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12767 selostus, päivätty 11.10.2022
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7333 / 11.10.2022)
- 6 Mosaiikkikortteli, viitesuunnitelma asemakaavan pohjaksi, L-Arkkitehdit, Bonava, NREP, 5.9.2022
- 7 Vuosaaren Urheilutalo, laajennuksen viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy, 6.1.2022
- 8 Vuosaaren keskusta – Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, MASU Planning 14.8.2020
- 9 Tilastotiedot
- 10 Tehdyt muutokset
- 11 Vuorovaikutusraportti 11.10.2022
- 12 Päätöshistoria

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 11

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.10.2022 § 567



25.10.2022

Asia/4

---

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 14.4.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 18.3.2020

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-  
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 10.02.2022 § 11