



24.11.2015, täydennetty 13.6.2016

**KESKI-VUOSAARI, Pienen Villasaaren tie 4
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12344**

Hankenro 0592_10
HEL 2014-002512

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä
13.4.–4.5.2015**

Viranomaisyhteistyö

- tiivistelmät viranomaisten kannanotoista sekä vastineet

Mielipidekirjeet

- yhteenveto osallisten mielipiteistä ja vastineet

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

**Asemakaavan muotosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)
29.1.–29.2.2016**

Muistutuksia ei tehty.

Viranomaisten lausunnot

- Yhteenveto lausunnoista ja vastineet



24.11.2015, täydennetty 13.6.2016

Mielipiteen esittäjät on ilmaistu tarvittaessa koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan 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 sekä asemakaavan muutosluonnos
nähtävillä 13.4.–4.5.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 13.4.–4.5.2015 Vuotalossa, esittelytila Laiturilla, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Kaavapäivystys pidettiin Vuotalossa 21.4.2015.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 2 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan muutossuunnitelmaa. Lisäksi mielipiteitä on esitetty kaavapäivystyksessä ja sähköpostitse. Mielipiteet ja kannanotot on huomioitu kaavatyössä.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston, rakennusviraston, kaupunginkanslian, asuntotuotantotoimiston, rakennusvalvontaviraston sekä pelastuslaitoksen kanssa.

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunnot Helen Oy:ltä, kaupunginmuseolta, pelastuslaitokselta, Helsingin seudun ympäristökeskuksesta, rakennusvirastolta, kiinteistövirastolta ja rakennusvalvontavirastolta.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupunginmuseo on todennut, että purettavaksi esitetyllä matalla liikerakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä osana 1960-luvun metsälähiöiden rakentamisideologiaa ja liikerakennusten sijoittelua. Kaupunginmuseon mukaan kadun varressa, näkyvällä paikalla sijaitseva rakennus on mielenkiintoinen osa matalien, kolmikerroksisten lamellitalojen muodostamaa kokonaisuutta, ja yksikerroksisella modernistisella liikerakennuksella on merkitystä myös osana katutilaa.



24.11.2015, täydennetty 13.6.2016

Kaupunginmuseo katsoo, että käytännössä tavoite alueen ominaispiirteet huomioon ottavasta täydennysrakentamisesta on vaikea toteuttaa, mutta painottaa, että laadukkaalla ja paikkaansa sovitetulla suunnitellulla tulee etsiä sellaista ratkaisua, että uudisrakennuksesta tulisi uusi, rikastava osa kokonaisuutta.

Vastine

Ympäröivä rakennuskanta on pääosin osa 1960-luvulla suunniteltua kokonaisuutta, johon kuuluivat pitkät lamellikerrostalot sekä korttelikaupat pitkien puistomaisten pihojen päätteinä. Alueen maisemaa korostavat myös alkuperäisen kaavan mukaiset, 5-kerroksiset pistetalot, jotka kohoavat maamerkkeinä etäämmällä, Lokkisaarentien mäellä, lamellitalojen yläpuolelle. Pienen Villasaaren tien varrella sijaitsee lisäksi 2000-luvun alussa rakentunut Villasaaren rivitaloalue, joka poikkeaa asemakaavaltaan selvästi alkuperäisestä ympäristöstä.

Pienen Villasaaren tie 4:n alkuperäinen korttelimyymälärakennus on osa Pentti Syväojan 1960-luvulla suunnittelemaa asuinaluekokonaisuutta. Palveluiden keskittyminen, väestön vanheneminen ja asukkaiden väheneminen on kuitenkin vienyt toimintamahdollisuuksia korttelikaupoilta. Kaupungin omistama liikerakennus on tyhjiään ja huonokuntoinen.

Kaavatyön aikana on tarkoitus kehittää kulttuuriympäristöön sopivaa ja kustannustehokasta rakennustyyppiä, joka voisi olla esimerkkinä mahdollisille muille alueen täydennysrakentamishankkeille. Asemakaavan muutoksen mahdollistamalla ratkaisulla voidaan muodostaa mielenkiintoinen kontrasti matalille lamellitaloille sekä luoda alueelle sopivaa katutilaa. Pistetalo ei muotonsa puolesta vie maa-alaa juuri enempää kuin alkuperäinen liikerakennus. Pistetalo on myös alkuperäisen kaavan mukaan tyypillinen rakennustyyppi Keski-Vuosaassa. Se ottaa hyvin huomioon alueen keskeisemmät kaupunkirakenteelliset arvot jättämällä pitkät puistomaiset näkymät ja pihojen avaruuden ennalleen.

Rakennusvirasto kannattaa ajatusta, että osa autopaikkojen kortteli-alueesta 54055 (LPA) muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi, jolla tontille ajo on sallittua. Rakennusvirasto huomauttaa, että tulevan Villasaarenpolun sekä viereisen, kapean metsäkaistaleen laatutaso, mitoitus, mahdolliset johtosiirrot ja ylläpitovastuu on selvitettävä kaavaprosessin aikana.



24.11.2015, täydennetty 13.6.2016

Vastine

Tulevan Villasaarenpolun sekä viereisen metsäkaistaleen laatutaso, mitoitus, mahdolliset johtosiirrot sekä ylläpitovastuu on huomioitu kaavaprosessin aikana.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) on ilmoittanut, että alueella sijaitsee yleisiä vesijohtoja ja/tai viemäreitä, jotka tulee huomioida kaavoituksessa.

Vastine

Helsingin seudun ympäristöpalvelun edellyttämät asiat on selvitetty ja otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Pelastuslaitos on ilmoittanut, että varsinainen lausuntopyyntö palautetaan pääasialle. Yhteistyötä on tehty myös sähköpostitse. Pelastuslaitoksen mukaan tontilta tontille ulottuvissa pelastusteissä on yleisesti esiintynyt ongelmia kunnossapidossa ja huollossa. Tontin omistaja ei esimerkiksi ole huolehtinut rasitesopimuksessa sovitusta lumenaurauksesta asianmukaisesti tai pelastustien eteen on sijoitettu kukkaistutuksia tai muita vastaavia esteitä. Pelastuslaitoksen katsantokannasta tämän kaltaiset pelastustiejärjestelyt ovat ongelmallisia. Villasaaren tien varrella olevalla LPA-tontilla tilanne paranee, jos siitä tehdään yleisen kadun ominaisuudet täyttävä tie, jonka kunnossapidosta vastaa kaupunki.

Asuntotuotantotoimisto on ollut mukana ja kommentoinut kaavan valmisteluvaiheessa. Asuntotuotantotoimisto on todennut, että viite-suunnitelmassa julkisivumateriaaliksi on kustannussyistä valittu tiililaat-tapintainen elementti, koska paikallamuurattu ja rapattu julkisivu nostaisi kustannuksia niin paljon, että hankkeen toteutuminen jäisi epävarmaksi.

Vastine

Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan rakennuksen julkisivujen on oltava muurattuja ja rapattuja. Määräyksellä on tarkoitus varmistaa, että alueen täydennysrakentaminen toteutetaan riittävän laadukkaasti.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on ilmoittanut, että asiaa valmistellaan yhteistyössä asuntotuotantotoimiston kanssa, ja että heillä ei ole huomautettavaa tässä vaiheessa.



24.11.2015, täydennetty 13.6.2016

Kiinteistöviraston tilakeskus on ilmoittanut, ettei heillä ole huomautettavaa.

Helen Oy on ilmoittanut, ettei heillä ole asiassa lausuttavaa.

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut, ettei heillä ole kommentoitavaa tässä vaiheessa.

Mielipidekirjeet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä. (**Mi1 ja Mi2**).

Mi1 Asunto Oy Aurinkokellon mielipiteessä esitetään, ettei katujen nimistöä tarkisteta, eikä autopaikkojen korttelialueen muuttamista osittain katualueeksi toteuteta. Lisäksi mielipiteen mukaan uuden asuinrakennuksen ei tulisi olla korkeampi kuin neljä- tai viisikerroksinen. Uuden asuinrakennuksen autopaikoitus toivottiin järjestettävän omalla tontilla siten, ettei siitä aiheudu haittaa alueen muiden yhtiöiden asukkaiden ajoneuvoliikenteelle. Mielipiteessä muistutettiin, että vaikutukset ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön sekä liikenteeseen tulee aina huomioida.

Mi2 Asunto Oy Villasaarenpuiston mukaan katumuutos on tehtävä nimenomaan Niinisaarentien suuntaiselle LPA-alueen osalle, jotta tilanne muuttuisi oleellisesti paremmaksi. Mielipiteessä esitetään koko muutoksesta luopumista, mikäli sitä ei toteuteta taloyhtiön ehdotuksen mukaisesti.

Vastineet aihepiireittäin

LPA-alueen muuttaminen katualueeksi (Mi1 ja Mi2)

LPA-alueen muuttaminen osittain katualueeksi ja katualueen nimeäminen tuo selkeyttä alueen osoitteistoon ja lisää alueen pelastusreittien toimivuutta. Mielipiteen (Mi2) mukaan muutoksesta ei ole hyötyä, jos vain LPA-alueen alkuosa muutetaan kaduksi ja nimetään. LPA-alueen alkuosaa koskevan katumuutoksen jälkeen Pienen Villasaaren tie 7:n osoitteeksi tulisi Villasaarenpolku 4. Jos koko LPA-alue muutettaisiin katualueeksi, osoitteeksi tulisi niin ikään Villasaarenpolku 4. Pienen Villasaaren tie 9 voisi kummassakin tapauksessa joko muuttaa osoitteensa Villasaarenpolku 2:ksi, tai pitää vanhan osoitteensa. Koko LPA-aluetta ei näin ollen ole tarpeen muuttaa katualueeksi.



24.11.2015, täydennetty 13.6.2016

Rakennus on liian korkea (Mi1)

Uudisrakentamisen toteuttamiskelpoisuus on sidoksissa hankkeen koon ja pienet hankkeet jäävät helposti rakentamatta. Tontin koko asettaa rakentamisalueelle tiukat rajat ja kokoa voidaan kasvattaa ainoastaan lisäämällä kerroksia. Kuusikerroksinen, 1 200 k-m²:n rakennus on arvioitu tällä tontilla toteutuskelpoiseksi. Pistetalo on myös alkuperäisen kaavan mukaan yksi tyypillinen rakennustyyppi Keski-Vuosaassa. Ks. myös vastine kaupunginmuseon kannanottoon s. 2–3.

Uudesta rakentamisesta aiheutuva pysäköintipaikkojen tarve ja kasvava liikenne (Mi1)

Uuden asuinrakennuksen autopaikoitus järjestetään omalla tontilla. Pelastusteiden yhteisjärjestelyt Asunto Oy Pienen Villasaaren tie 2:n kanssa suunnitellaan tarkemmin kaavan valmistelun aikana, mutta lopulliset ratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Myös jätehuolto toteutetaan yhteistyössä Asunto Oy Pienen Villasaaren tie 2:n kanssa, joten huoltoajo ei tule merkittävästi lisääntymään.

Yhteenveto kaavapäivystystilaisuudesta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan muutosluonnosta koskeva kaavapäivystys pidettiin Vuotalossa 21.4.2015 klo 16.30–19. Paikalla oli kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehti, liikennesuunnittelija, nimistösuunnittelija ja vuorovaikutussuunnittelija.

Tilaisuudessa keskusteltiin sekä esitettiin suullisia mielipiteitä katumuutos- ja kadunnimeämisuunnitelmasta sekä sen tarpeellisuudesta ja vaikutuksista asukkaille. Kysymyksiä ja kommentteja esitettiin uudisrakennuksen korkeudesta ja sopivuudesta ympäristöönsä. Uutta rakentamista pidettiin sinänsä hyvänä asiana. Lisäksi oltiin huolissaan uudisrakennuksen autopaikkojen riittävydestä ja lisääntyvästä liikenteestä Pienen Villasaaren tiellä.



24.11.2015, täydennetty 13.6.2016

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.1.–29.2.2016

Muistutukset

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Yhteenveto lausunnoista

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausunnossaan, että muutosehdotus ei edellytä olemassa olevien, aluetta palvelevien yleisten vesijohtojen ja viemäreiden siirtämistä. Lisäksi lausunnossa huomautetaan, että Pienen Villasaaren tien ja Niinisäärentien välisellä alueella johtokuja-alueen sijoittelu tulee tarkistaa siten, että vapaa etäisyys hulevesiviemärin reunasta johtokujan reunaan on vähintään 2 metriä.

Kaupunginmuseo ilmoittaa lausunnossaan, että tontille suunniteltu pistetalo ottaa huomioon alueen keskeiset kaupunkirakenteelliset arvot jättämällä pitkät puistomaiset näkymät ja pihojen avaruuden ennalleen ja että pistetalo on myös alkuperäisen kaavan mukaan tyypillinen rakennustyyppi Keski-Vuosaassa. Kaupunginmuseon mukaan tontin ja kadunvarren alkuperäinen luonne kuitenkin merkittävällä tavalla muuttuu, kun lamellitalojen välissä olleen yksikerroksisen liikerakennuksen tilalle rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo.

Kaupunginmuseo huomauttaa, että koska uudisrakennus sijoittuu metsäpihavyöhykkeelle, tummat, pystyaiheet toisivat esiin metsäpihavyöhykkeen erityisyyttä suhteessa vaaleiden lamellitalojen vyöhykkeeseen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tumma julkisivuväriytyy korostaisi vaaleaa paremmin alueelle tyypillistä alkuperäistä arkkitehtuuria.



24.11.2015, täydennetty 13.6.2016

Pelastuslaitoksen lausunnossa mainitaan, että katumuutoksen suunnittelussa tulee varmistaa, että kaduksi muutettava osuus (Villasaarenpolku) on ominaisuuksiensa puolesta myös pelastusajoneuvoilla ajettavissa.

Rakennusvalvontavirasto ilmoittaa, että asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu yhdessä kaavoittajan ja viitesuunnitelman laatineen konsultin kanssa. Lausunnossa huomautetaan, että yleismääräyksen lisäksi julkisivukäsittelystä on annettu varsin tarkkoja erillismääräyksiä, vaikka yleismääräys ohjaisi rakennussuunnittelua lähes riittävästi ympäristöön sopeuttavasti. Lisäksi mainitaan, että porrashuoneisiin kohdistuvia helpottavia määräyksiä ei kaavassa ole. Lausunnossa huomautetaan, että yleisemmin autopaikkojen mitoitusta koskeva asia olisi ratkaistava asemakaavassa, eikä sitä pitäisi jättää erillisen tulkinnan varaan.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta ja ilmoittaa lausunnossaan, että Villasaarenpolku tulee kaupungin katualueeksi rakennusviraston vastuulle ja että ylläpitokustannukset ovat noin 2 000 euroa vuodessa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kiintiestövirasto ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

Vastineet lausuntoihin

Kaupunginmuseon lausunnon mukaan tumma julkisivuväriytyis toisi parhaiten esiin metsäpihavyöhykkeen erityisyyttä suhteessa vaaleiden lamellitalojen vyöhykkeeseen. Rakennusvalvontaviraston mukaan erillismääräykset ovat osittain varsin tarkkoja, vaikka yleismääräyskin sellaisenaan ohjaisi lähes riittävästi rakennussuunnittelua ympäristöön sopeuttavasti. Kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston lausuntojen johdosta kaavaehdotuksessa on muutettu rakennuksen julkisivun väriytystä koskeva määräys, jolloin värin valinta voidaan tehdä suunnitteluvaiheessa. Määräyksestä on poistettu julkisivun väri. Korjatun määräyksen mukaan rakennuksen tulee olla yksivärinen.

Porrashuonemääräyksen pois jättäminen on rakennusvalvontaviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston yhdessä linjatun periaatteen mukainen ratkaisu. Porrashuoneet lasketaan kokonaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan. Autopaikkojen määrässä, väestönsuojan mitoituksessa tai aputilojen (esimerkiksi polkupyöräpaikkamäärän) mitoitusterusteena ei kuitenkaan oteta huomioon porrashuoneen kerrosalaa.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



24.11.2015, täydennetty 13.6.2016

Yleisten vesijohtojen ja viemäreiden mahdollinen sijoittelun tarkistus tehdään toteutussuunnitteluvaiheessa.

Katualueeksi muutettava Villasaarenpolku toimii tällä hetkellä pelastusreitillä. Katualueelle ei tehdä fyysisiä muutoksia. Kadun kunnossapito ja pelastusreitin toimivuus myös talviaikaan todennäköisesti paranee, kun katuosuuden ylläpito siirtyy kaupungille.