HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO

2015:12344

PIENEN VILLASAAREN TIE 4

Asemakaavan muutos - SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12344
PÄIVÄTTY 24.11.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari)
korttelin 54055 tonttia 2
korttelin 54057 tonttia 2 ja 3
katualue

Kaavan nimi:

Pienen Villasaaren tie
Hankenumero: 0592_10
HEL 2014-002512

Laatija:

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto
Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.2.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 1.12.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 29.1.-29.2.2016
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 13.6.2016
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Kaava-alue sijaitsee Keski-Vuosaaren koillisosassa. Koillisen ja kaakon puolella alue rajautuu Niinisaarentiehen ja Porslahdentiehen. Lounaan puolella aluetta rajaa Isonvillasaarentien asuntokortteli ja luoteessa Villasaaren 2000-luvun alkupuolella valmistunut rivitaloalue.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Arkkitehti Eeva Pirhonen
Projektipäällikkö Pia Sjöroos
Liikenneinsinööri Inga Valjakka (liikennesuunnittelu)
Arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)
Maisema-arkkitehti Mari Soini
Maisema-arkkitehti Mervi Nicklen
Insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
Nimistönsuunnittelija Johanna Lehtonen
Suunnitteluavustaja Matti Päivänsalo
Vuorovaikutussuunnittelija Tiina Antila-Lehtonen

Rakennusvalvontavirasto
Arkkitehti Ossi Lehtinen

Rakennusvirasto
Aluesuunnittelija Nina Mouhu
Suunnitteluinsinööri Silja Hurskainen

Kiinteistövirasto
Osastopäällikkö Sami Haapanen
Lakimies Miia Pasuri
Johtava tonttiasiamies Pekka Saarinen
Tonttiasiamies Tapio Laalo

Asuntotuotantotoimisto
Hankesuunnittelija Tuuli Huhtala
Projektipäällikkö Kristiina Ikävalko
Hankesuunnittelupäällikkö Seidi Kivisyrjä

HAKIJA

Helsingin kaupunki

VIITESUUNNITELMA

Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy
Arkkitehti Jarmo Pulkkinen

SISÄLTÖ

Sisällysluettelossa kaavan lähtökohdat ja nykytilanne on eroteltu sinisellä tekstillä.

Selostuksessa nykytilanteen kuvaus on luettavissa sinisissä laatikoissa aihepiireittäin.

Suunnittelun lähtökohdat ovat selostuksen lopussa.

1. TIIVISTELMÄ ... 6

2. TAVOITTEET ... 6

3. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS ... 6

Yleiskuvaus ... 6
Mitoitus ... 7
Korttelialueet ... 9
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ... 9
Autopaikkojen korttelialue (LPA) ... 12
Liikenne ja pysäköinti ... 15
Palvelut ... 15
Esteettömyys ... 15
Luonnonympäristö ... 15
Suojelu ... 16
Yhdyskuntatekninen huolto ... 17
Maaperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen ... 17
Ympäristöhäiriöt ... 17
Pelastusturvallisuus ... 18
Nimistö ... 18

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET ... 18

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja ihmisten elinoloihin ... 18
Vaikutukset kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan ja kulttuuriperintöön ... 18
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen ... 18
Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset ... 18

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS ... 18

6. SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET ... 18

Vireilletulo ... 18
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen vuorovaikutus ... 19
Viranomaisyhteistyö ... 19
Mielipiteet ... 20
Asemakaavan muutosehdotuksen käsittely ... 20
Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.1.–29.2.2016 ... 20
Muistutukset ... 20
Viranomaisten lausunnot ... 20
Yhteenveto lausunnoista ... 21
Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen ... 21

NYKYTILANNE ... 7
Suunnittelualueen kuvaus ... 7
Korttelialueet ... 9
Asuinkerrostalojen korttelialue ... 9
Autopaikkojen korttelialue ... 12
Liikenne ... 14
Joukkoliikenne ... 14
Pysäköinti ... 14
Alueen palvelut ... 15
Luonnonympäristö ... 15
Suojelu ... 16
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT ... 23
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 23
Maakuntakaava ... 24
Vaihemaakuntakaava ... 25
Yleiskaava ... 26
Asemakaava ... 28
Maaperä ... 29
Vesihuolto ... 30
Energiahuolto ja tietoliikenne ... 31
Rakennusjärjestys ... 32
Kiinteistörekisteri ... 32
Muut suunnitelmat ja päätökset ... 32
Pohjakartta ... 32
Maanomistus ... 32
Muut lähtökohdat ... 32

LIITTEET
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Seurantalomake
3. Sijaintikartta
4. Asemakaavan muutoksen pienennös ja määräykset
5. Viitesuunnitelma
6. Korttelikortti

Pienen Villasaaren tie - purettavaksi suunniteltu liikerakennus

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen on tarkoitus mahdollistaa asuntojen rakentaminen Keski-Vuosaareen tontille, joka on aiemmin osoitettu liikerakennusta varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat erillismääräysten tarpeellisuuteen ja rakennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Muistutuksia ei esitetty.

2. TAVOITTEET

Tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja sekä kaavoittaa kohtuuhintaisia asuntotontteja.

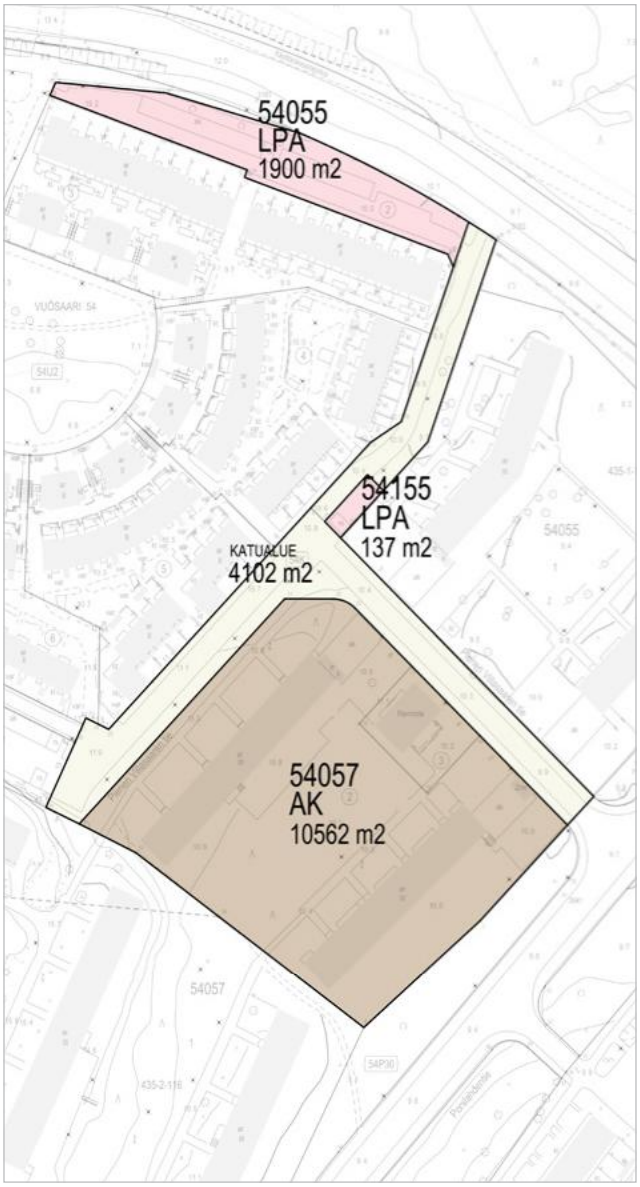
Suunnittelutyön aikana on tarkasteltu myös laajemmin ympäröivän alueen kehittämismahdollisuuksia ja tarkistettu alueen katujen nimistöä. Kaavamuutoksessa mahdollistettavan katumuutoksen ja kadun nimeämisen tavoitteena on parantaa pelastusturvallisuutta ja selkeyttää alueen osoitteistoa sekä tonteille ajoa.

3. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleiskuvaus

Pienen Villasaaren tiellä on vuonna 1965 rakennettu liikerakennus, joka on tyhjillään ja huonokuntoinen. Rakennus on tarkoitus purkaa ja sen paikalle suunnitellaan asuntorakentamista. Tontin käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (AL) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille voi rakentaa kuusikerroksisen asuinkerrostalon.

Kaavaprosessin yhteydessä suunnitellaan korttelissa 54055 sijaitsevan autopaikkojen korttelialueen (LPA) muuttamista osittain katualueeksi sekä tarkistetaan alueen katujen nimistöä.



Asemakaava-alueen pinta-alat

NYKYTILANNE

Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue kuuluu Keski-Vuosaaren asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen. Keski-Vuosaaressa vallitsevana rakennustyyppinä ovat pitkät kolmikerroksiset lamellitalot, joiden lisäksi alueella on korkeita pistetaloja sekä rivitaloja. Lamellitalot sijoittuvat maastoon väljästi ja rakennusten väleihin jää pitkiä, puistomaisia tai metsäisiä pihatiloja. Pistetalot on tyypillisesti sijoitettu mäelle korostamaan alueen kumpuilevaa maastoa. Alueen tehokkuusluku on pieni, keskimäärin noin 0,4.

Keski-Vuosaaren koillisosan lamellitalojen puistomaisten pihojen päätteinä sijaitsevat yksikerroksiset liikerakennukset, entiset korttelikaupat, jotka ovat palveluiden keskityttyä Vuosaaren eteläisempiin osiin nykyään joko tyhjillään tai ravintolakäytössä. Isonvillasaarentien varrella sijaitseva liikerakennusten tontti on jäänyt rakentamatta. Pienen Villasaaren tien liikerakennus on huonokuntoinen ja tyhjillään.

Mitoitus

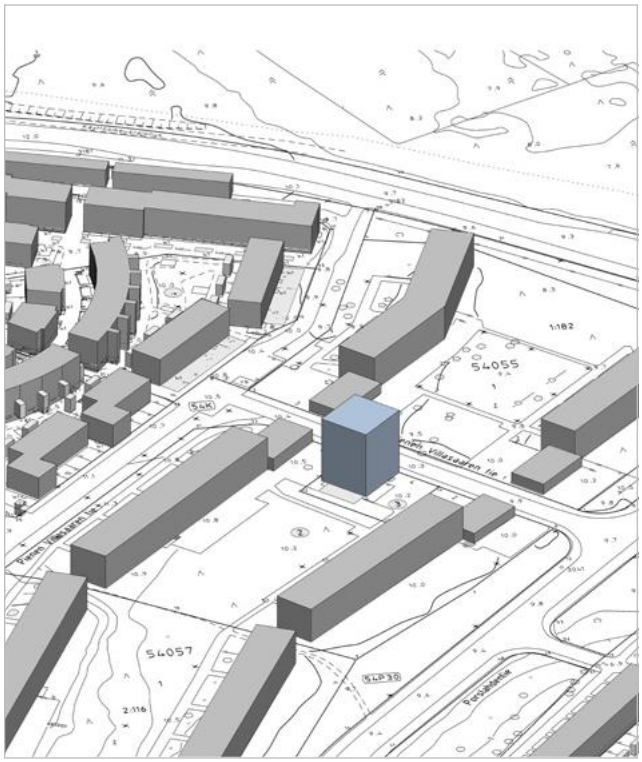
Kaavamuutosalueen koko on 16 701 m^2 ja se jakautuu seuraavasti:

AK-korttelialue	10 562 m^2
LPA-alue	2 037 m^2
Katualue	4 102 m^2

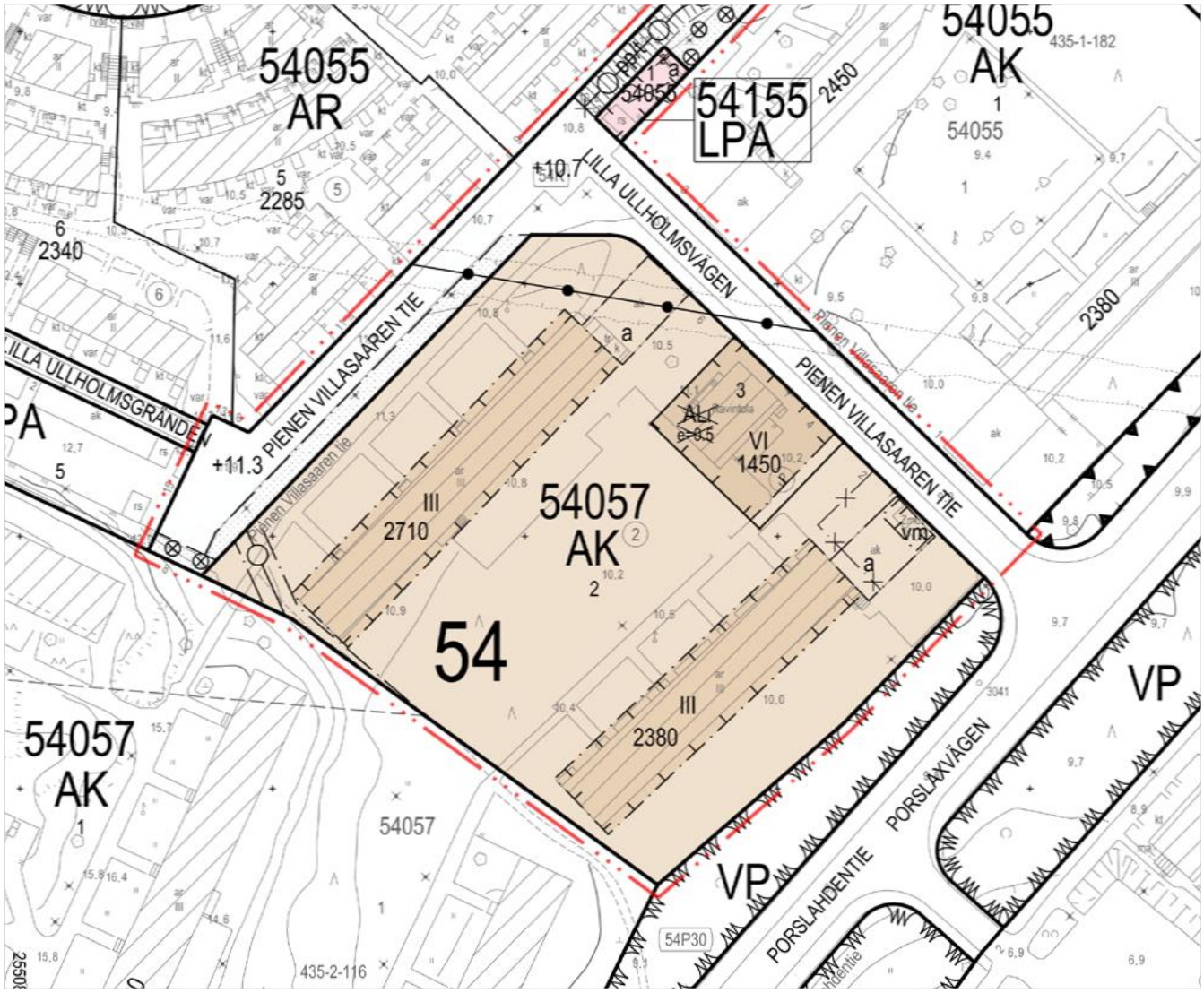
Kaavamuutoksen myötä korttelin 54057 tontin 3 rakennusoikeus kasvaa 1090 k-m^2 (360 k-m^2:stä 1450 k-m^2:iin), jolloin tonttitehokkuudeksi tulee e=2,0 ja korttelitehokkuudeksi e=0,6. Kaava-alueen alkuperäinen tonttitehokkuus on e=0,5.

Alueelle on tarkoitus rakentaa 21 uutta asuntoa. Uusien asuntojen keskipinta-ala on noin 50 m^2.

Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen



NIINISAARENTIE
PIENEN VILLASAAREN TIE
PORSLAHDENTIE
ISONVILLASAARENTIE



Ote asemakaavakartasta - asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue **(AK)**

Korttelialueelle on tarkoitus rakentaa yksi kuusikerroksinen pistetalo purettavan yksikerroksisen liikerakennuksen tontille. Pistetalo sijoittuu tontille 3 siten, että naapureiden näkymät häiriintyvät mahdollisimman vähän ja uuden rakennuksen pysäköintipaikat saadaan sijoitettua omalle tontille. Tontin 2 järjestelyt jäävät ennalleen.

Alueen olemassa olevat rakennukset on sijoitettu tonteille vapaasti ja niitä ympäröivät pitkät, avoimet puistopihat. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäristöönsä eikä tonttia aidata. Uusi asuinrakennus asettuu puistopihan päätteeksi ja se on tarkoitus suunnitella paikan ominaispiirteet ja arvokkaat kaupunkisuunnittelun elementit huomioon ottaen, kuitenkin siten, että se luo selkeästi uuden ajallisen kerrostuman alueelle.

Edellinen sivu: Ilmakuva asemakaava-alueesta ja sen ympäristöstä

NYKYTILANNE

Korttelialueet

Asuntotontin 54057/2 omistaa Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2, joka on Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n tytäryhtiö. Kaupunki omistaa yhtiöiden koko osakekannat. Myös muu kaava-alue on kaupungin omistuksessa. LPA-tontti 54055/2 on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Asuinkerrostalojen kortteliaelue

Asemakaava-alueella on tyhjillään oleva, huonokuntoinen liikerakennus, joka puretaan. Lisäksi alueella on kaksi kolmekerroksista lamellikerrostaloa sekä kaksi autokatosta. Nämä rakennukset ja katokset jäävät ennalleen.

Uudisrakennus on kaavan mukaan yksivärinen, muodoltaan yksinkertainen ja kappalemainen sekä ilmeeltään vähäeleinen. Parvekkeet voivat olla joko sisäänvedettyjä, ripustettuja tai ranskalaisia parvekkeita. Ripustetut parvekkeet sijoitetaan siten, että ne eivät muodosta alhaalta ylös asti ulottuvia parveketorneja.

Alueelle ominaisia pitkiä näkymiä ja arvokkaita puistopihoja hyödynnetään rakennuksen ikkunoiden suunnittelussa ja sijoittelussa. Pääikkunat mitoitetaan siten, että kahteen suuntaan avautuvista asunnoista saadaan pitkiä näkymiä puistopihoille, esimerkiksi lattiasta kattoon ulottuvilla ikkunaosuuksilla. Maantasokerroksen tiloista avataan suuria ikkunoita katutilan elävöittämiseksi.

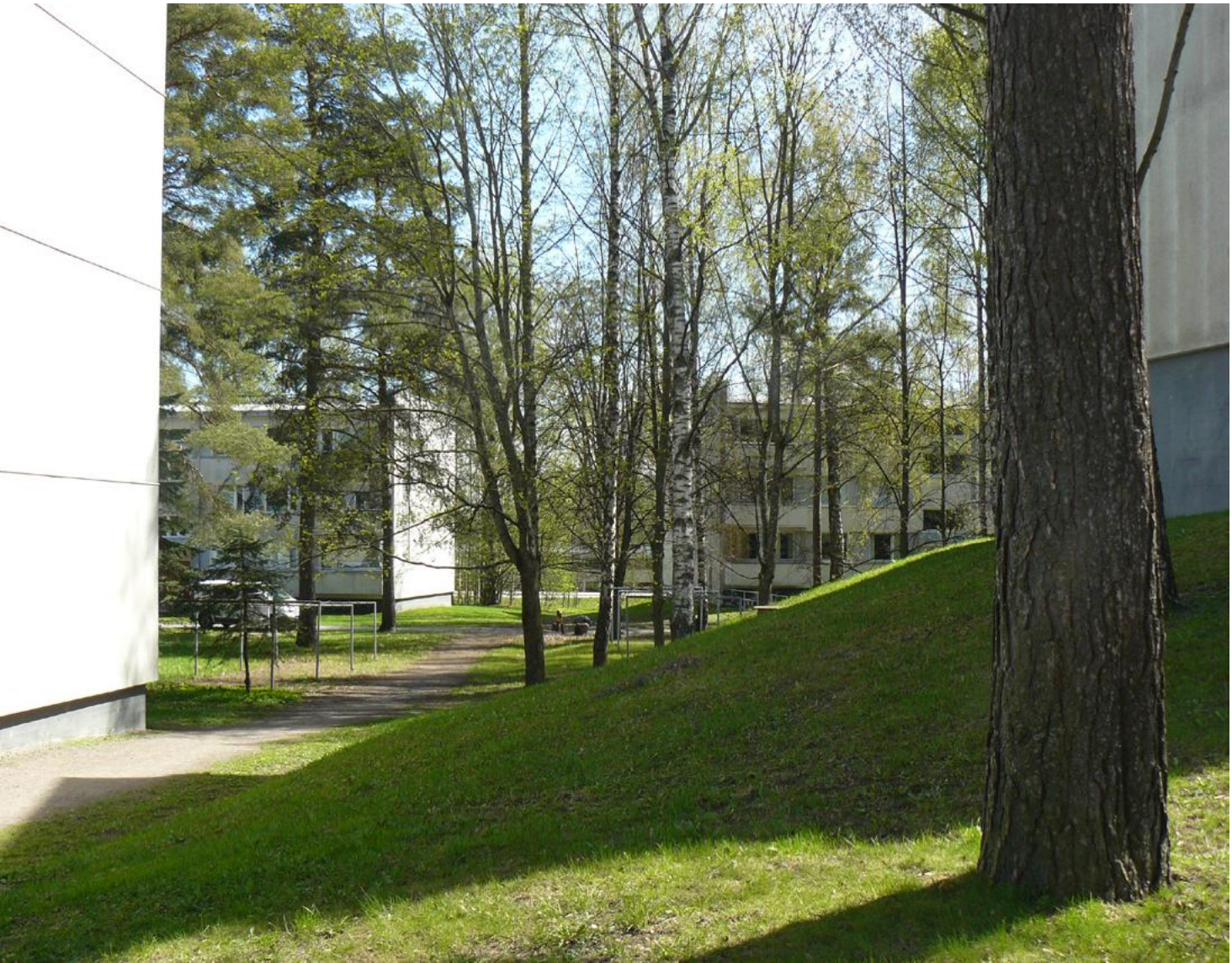
Korttelin 54057 tontilla 3 rakennuksen alimpiin kerroksiin saa sijoittaa liike- ja työtilaa. Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, teknisiä tiloja, huolto-, harraste-, sauna-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin asemakaavaan merkityn asuinkerrosalan lisäksi, yhteensä enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

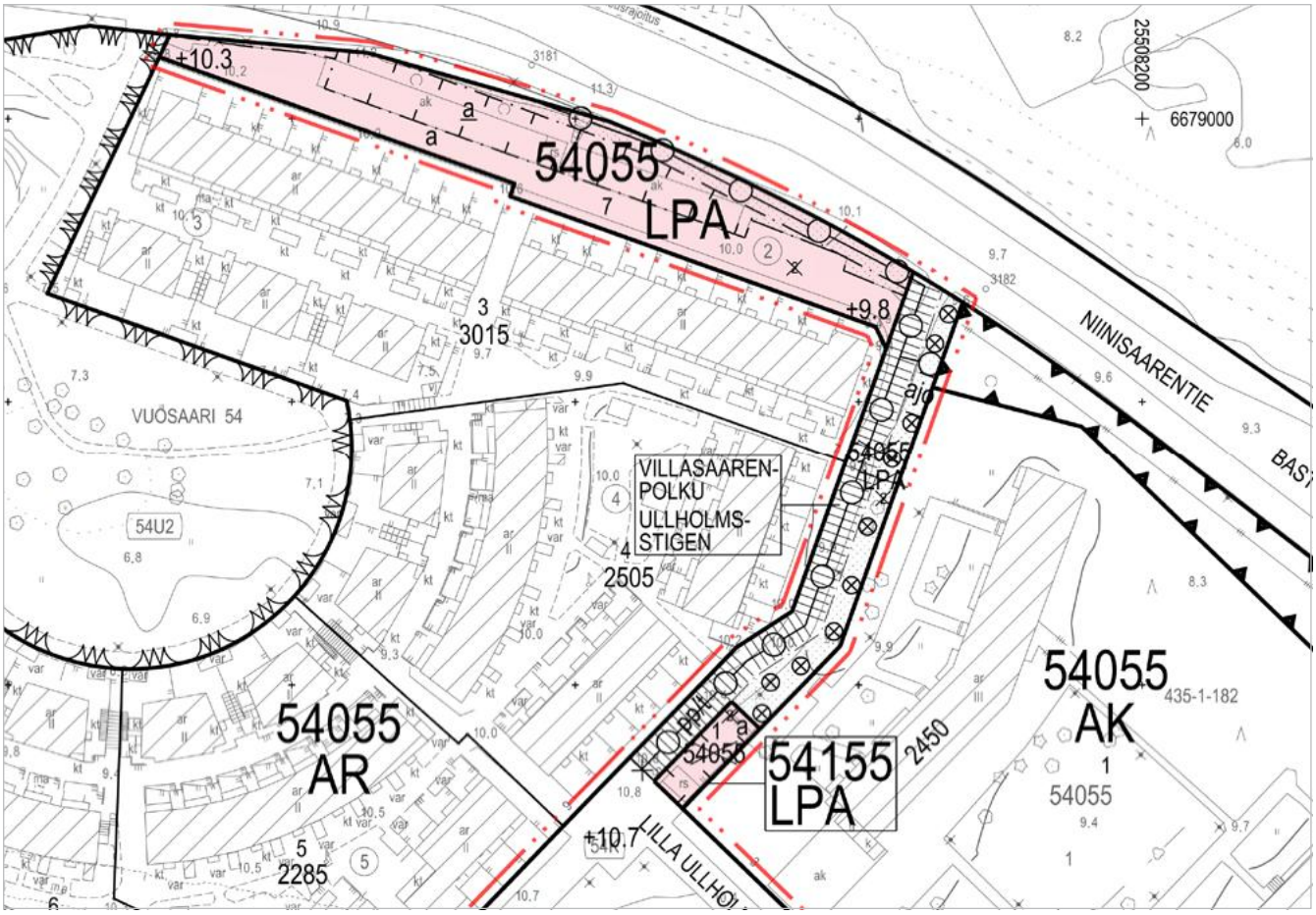
Ensimmäisen kerroksen asuntojen maantasopihan ja saunan vilvoitteluterassin voi rajata kasvillisuudella tai leikattavin pensasaidoin. Uudisrakennuksen pysäköintoalueen pintamateriaalina voidaan käyttää reikäkiveä tai muuta vettä läpäisevää kiveä, jolloin alue erottuu riittävästi ympäröivästä asfalttipinnasta eikä alueelle epätyypillisiä aitoja tai muureja tarvita.

Uudisrakennuksen tontti on pieni eikä omaan pihaan jää tilaa. Uuden asuinrakennuksen ja olemassa olevan, Pienen Villasaaren tie 2:n kerrostaloyhtiön pihan, pihakalusteiden ja -varusteiden yhteiskäytöstä sekä yhteisestä jätehuollosta sovitaan yhtiöiden välisillä rasitesopimuksilla.

Pelastautuminen uudisrakennuksesta on järjestettävissä Pienen Villasaaren tieltä sekä pysäköintialueilta. Suunnittelussa on huomioitu pelastuslaitoksen nostolava-autojen vaatimat tilat sekä nostopaikkojen pintamateriaalivaatimukset.

Alla ja seuraavalla sivulla: Näkymiä puistopihoille





Ote asemakaavakartasta - muutettava katualue ja autopaikkojen korttelialueet

NYKYTILANNE

Autopaikkojen korttelialue

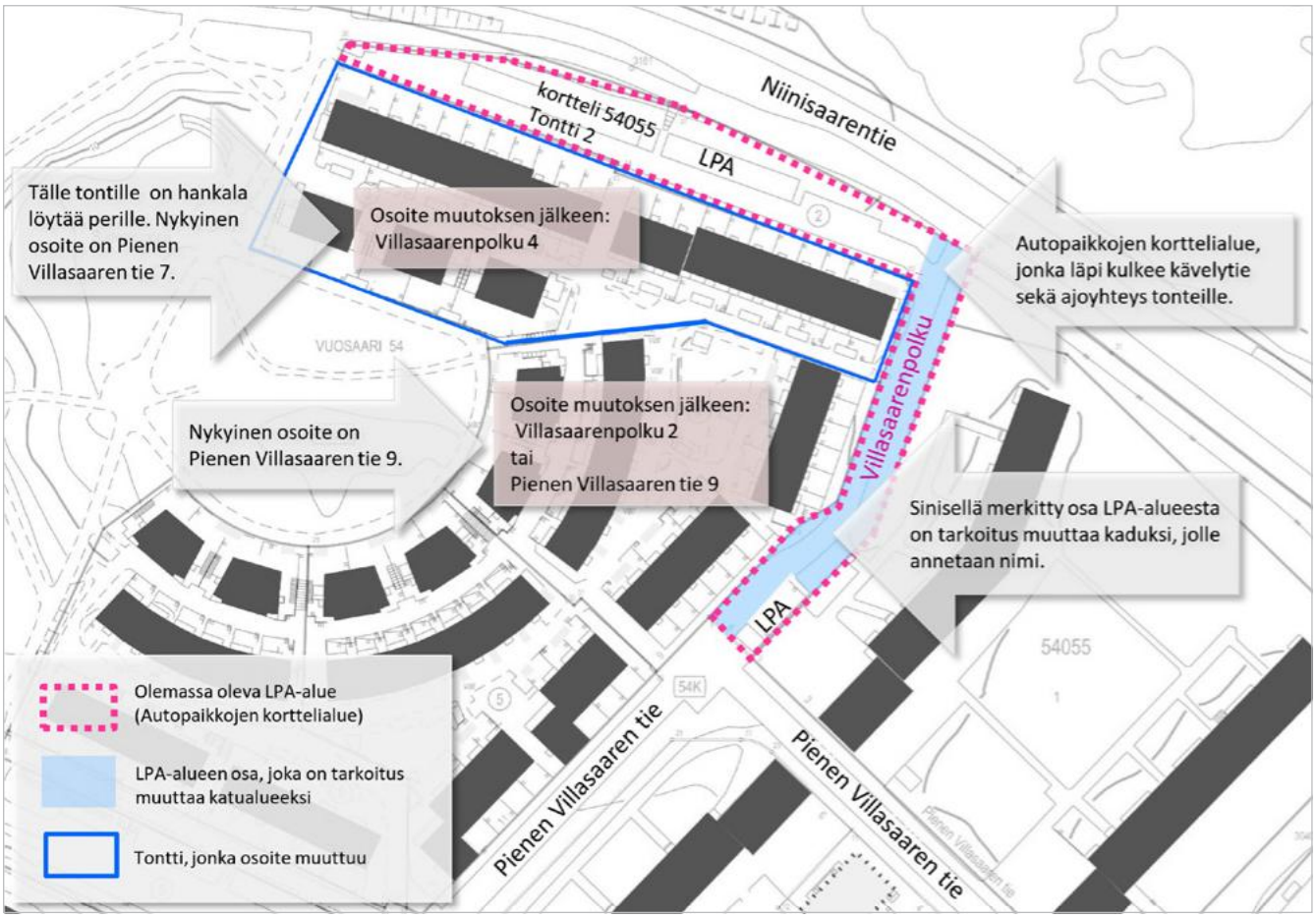
Korttelissa 50455 tontilla 2 osoitteessa Pienen Villasaaren tie 5 sijaitsee autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueen läpi kulkee yleinen jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Ajettavan osuuden leveys on 5 metriä, joka riittää kahden henkilöauton kohtaamiseen. L:n muotoisen LPA-alueen loppupäässä on asuinrakennuksia, joihin on vaikea löytää perille osoitteistoon liittyvien epäselvyyksien vuoksi. Tämänkaltaisilla, tontilta tontille ulottuvilla, rasitteena olevilla ajoyhteyksillä, jotka toimivat myös pelastusteinä, on pelastuslaitoksen mukaan esiintynyt ongelmia kunnossapidossa ja huollossa, mm. lumenaurauksen laatutasossa. Myös pelastusteiden eteen asetetut esteet ovat aiheuttaneet haittaa.

Autopaikkojen korttelialue **(LPA)**

Pienen Villasaaren tie 4:n kaavahankkeen yhteydessä tarkistetaan alueen katujen nimistöä. Samalla osa korttelin 54055 tontilla 2 sijaitsevan autopaikkojen korttelialueen (LPA) alkuosasta on tarkoitus muuttaa katualueeksi. Muutettava alue rajautuu Pienen Villasaaren tien taitekohdan ja Niinisaarentien väliin. Muutoksen myötä kadun hallintaoikeus muuttuu ja kunnossapito- ja huoltovastuu siirtyy kaupungille. Katumuutos aiheuttaa muutoksia LPA-alueen kortteli- ja tonttinumeroissa. Nykyisen korttelin 54055 tontin 1 korttelinumero voidaan muuttaa kaavanmuutoksen jälkeen tehtävällä erillisellä korttelinumeron muutospäätöksellä.

Korttelin 50455 sijaitsevalle viheralueelle on lisätty kaavaan merkintä ”ajo”, joka mahdollistaa tarvittaessa ajoyhteyden korttelin 54055 tontille 1, esimerkiksi tonttikohtaista lisärakentamista varten.

Katumuutoksen tarkoituksena on selkiyttää osoitteistoa ja helpottaa perille löytämistä sekä varmistaa pelastusreittien turvallisuus ja kunnossapito. LPA-alueen maisema-, kulku- ja ajoyhteydet sekä pysäköintipaikat on tarkoitus säilyttää nykyisessä muodossaan. Uudelle katualueelle annetaan nimeksi Villasaarenpolku.



Kaaviokuva autopaikkojen korttelialueen ja katualueen muutoksesta

Näkymä nykyiseltä autopaikojen korttelialueen osalta, joka on tarkoitus muuttaa katualueeksi

NYKYTILANNE

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Pienen Villasaaren tiellä, joka on katuluokitukseltaan vähäliikenteinen, 250 metrin pituinen päättyvä tonttikatu, ja jonka liikenne on pääosin asukkaiden itsensä tuottamaa. Kadun 30 km/h nopeusrajoitusta tukevat ja rauhallista luonnetta kuvaavat 90 asteen mutkat kadun geometriassa, liittymäkorotus Pienen Villasaaren tie 5:n tonttiliittymän kohdalla sekä materiaalierot kadun pinnoitteissa. Kadun päädyn kääntöpaikalta katu jatkuu jalankulun ja pyöräilyn raittina, jolla moottoriajoneuvolla ajo tontille on sallittua. Pienen Villasaaren tien ajoradan leveys vaihtelee loppupään 4 metristä alkupään 6 metriin, jossa on lisäksi jalkakäytävät molemmin puolin. Pyöräilijät käyttävät ajorataa yhteisesti autoilijoiden kanssa. Alkupään katuosuus on selvästi vanhempaa katurakennetta kuin loppupään katuosuus.

Porslahdentiellä liikennemäärät ovat syksyn 2012 liikennemäärätietojen mukaan noin 6 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja suunnittelualueen pohjoispuolella Niinisaarentiellä myös 6 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Joukkoliikenne

Pienen Villasaaren tie liittyy paikalliseen kokoojakatuun, Porslahdentiehen, jolla liikennöi busseja 20 minuutin vuorovälein. Kaavan mahdollistamasta uudesta asuinkerrostalosta on matkaa lähimmälle bussipysäkille noin 200 metriä. Suunnittelualueelta on matkaa Vuosaaren metroasemalle linnuntietä pitkin 1,7 kilometriä ja lähimmälle runkolinja 560 pysäkille Kallvikintielle 650 metriä.

Pysäköinti

Alueella on rajoittamaton pysäköinti sallittua kadun koillisreunassa Pienen Villasaaren tie 5 tonttiliittymään saakka ja tästä eteenpäin ainoastaan merkityillä aikarajoitetuilla paikoilla. Asukkaiden ja liiketilan henkilökunnan pysäköintipaikat on järjestetty tonteille.

Olemassa olevat autokatokset, välissä purettava liikerakennus

Olemassa oleva autokatos

Alla: Kaava-alueen puustoa

Pienen Villasaaren tien liikerakennuksen takapiha ja olemassa oleva autokatos

Liikenne ja pysäköinti

Korttelin 54055 tontilla 2 sijaitsevan autopaikkojen korttelialueen osittainen muutos katualueeksi ei aiheuta muutoksia alueen liikenteeseen.

Korttelin 54057 tontin 3 pysäköintialueelle ajo sekä huolto- ja pelastusajo tapahtuu Pienen Villasaaren tieltä. Suunnitellun asuinrakennuksen pysäköinti on kaavassa määrätty siten, että vähimmäisautopaikkamäärä on 1ap/110m^2 asuinkerrosalaa. Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20% määräyksiä vähemmän. Vieraspysäköinti osoitetaan kadulle ja pyöräpysäköintipaikat toteutetaan omalla tontilla.

Palvelut

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly palveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta.

Luonnonympäristö

Kaavamääräyksen mukaan alueen puusto on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

NYKYTILANNE

Alueen palvelut

Vuosaaren Pohjoinen Ostoskeskus sijaitsee 600 merin päässä suunnittelualueesta. Ostoskeskus on laajentumassa ja rakennustöiden on arvioitu valmistuvan kesällä 2016. Laajennusosaan on tulossa S-market sekä pienempiä myymälätiloja. Siihen asti Keski-Vuosaaren kaupalliset palvelut keskittyvät pääosin Kauppakeskus Columbukseen, jonne kaava-alueelta on matkaa noin 2,5 kilometriä. Columbuksen läheisyydessä sijaitsevat myös kulttuurikeskus (Vuotalo), kirjasto, urheilutalo, peruskoulun ala- ja yläaste sekä lukio. Lähin päiväkoti sijaitsee 300 metrin säteellä alueesta.

Luonnonympäristö

Keski-Vuosaari on rakentunut maaston muotoja mukaellen suuren keskuspuiston ympärille. Alueelle on ominaista runsas puusto, vehreät ja pitkät puistomaiset pihat, jotka jäävät lamellitalojen keskelle. Alueella kasvaa enimmäkseen mäntyjä ja kuusia, mutta myös muutamia lehtipuita. Asunnoista on yleensä vehreät näkymät luontoon.

Purettavakasi suunniteltu liikerakennus, joka on tyhjillään

NYKYTILANNE

Suojelu

Uudenmaan kulttuuriympäristöselvityksessä ”Missä maat on mainiommat” (2014) Keski-Vuosaari on luokiteltu Helsingin maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Selvitys on tehty osana Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan laadintaa.

Kaava-alue kuuluu Helsingin yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi ositettuun alueeseen, jota tulee yleiskaavan mukaan kehittää siten, että alueen arvot ja ominaispiirteet säilyvät.

Alueen rakennukset ovat osa arkkitehtitoimisto Pentti Syväojan, vuonna 1963 suunnittelemaa kokonaisuutta, johon kuuluu kahdeksan kolmekerroksista lamellikerrostaloa ja yksikerroksinen korttelikauppa. Pienen Villasaaren tiellä sijaitseva myymälärakennus on huonokuntoinen. Rakennus on muutettu ravintolakäyttöön ja on tällä hetkellä tyhjillään.

Suojelu

Kaavamuutossuunnitelma edellyttää 1960-luvulla rakennetun myymälärakennuksen purkamista. Lisärakentamista suunnitellaan alueen ominaispiirteet huomioon ottaen ja kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan uuden asuinrakennuksen sovittaminen olemassa olevaan kokonaisuuteen siten, että se muodostaisi uuden laadukkaan ja alueen ominaisuuksia korostavan aikakerrostuman. Tontille suunniteltu pistetalo ottaa hyvin huomioon alueen keskeiset kaupunkirakenteelliset arvot jättämällä pitkät puistomaiset näkymät ja pihojen avaruuden ennalleen. Pistetalo on myös alkuperäisen kaavan mukaan tyypillinen rakennustyyppi Keski-Vuosaaressa.

Alla: Liikerakennus pihan puolelta

Yhdyskuntatekninen huolto

Korttelin 54057 tontille 2 tulee varata riittävä rakennusala muuntamoa varten. Muuntamoon liittyvät suunnitelmat tulee suunnitella ja toteuttaa Helen Sähköverkko Oy:n ohjeiden mukaisesti. Vesihuoltoverkostoa varten on asemakaavaan merkitty johtokuja korttelin 54057 alueelle.

Maaperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Maaperätietojen perusteella rakennukset perustetaan tukipaaluin kantavan kerroksen varaan, lopullinen perustamistapa määritellään tonttikohtaisen pohjatutkimuksen perusteella.

Toimintahistorian perusteella maaperän ei oleteta olevan pilaantunutta kaava-alueella. Kaavamääräyksen mukaan rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.

Ympäristöhäiriöt

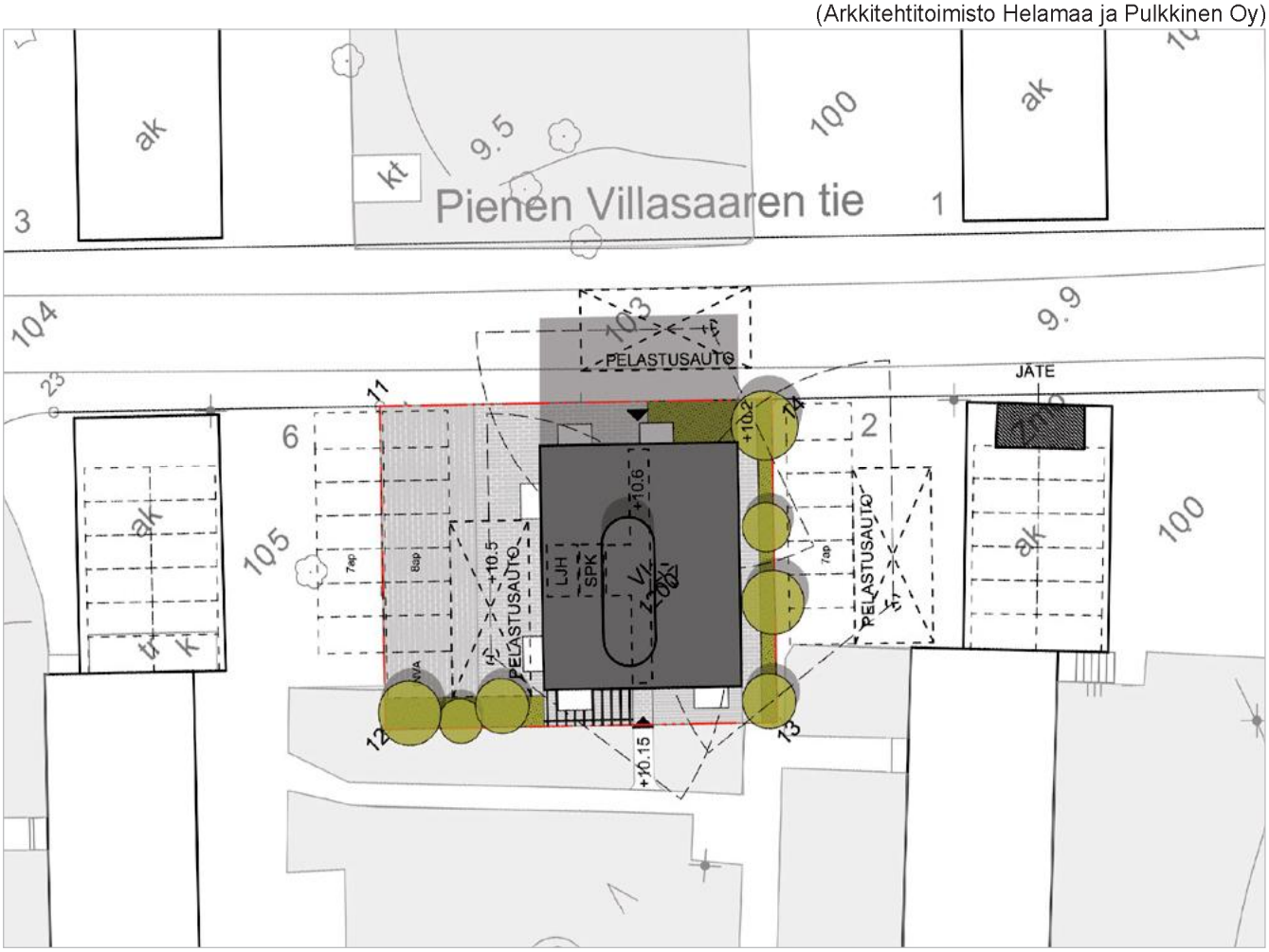
Suunnitelman mukainen maankäytön lisäys ei aiheuta merkittävää liikennemäärien kasvua ympäröivässä katuverkossa eikä siten suurta muutosta nykyiseen melutasoon ja päästömääriin.

NYKYTILANNE

Kaava-alue on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon. Korttelissa 54057 tontilla 2 on olemassa oleva muuntamo, joka on sijoitettu autokatokseen. Alueella sijaitsee vesihuoltoverkostoa palveleva tunneli.

Maaperä alueen länsiosassa tiiviin kerroksen yläpuolella on hiekkaa, muualla esiintyy saven lievealue, jossa savikerroksen syvyys maanpinnasta on 4-9 metriä sekä saven päällä oleva hiekkakerrosalue, jossa hiekkakerroksen arvioitu paksuus on yli 3 metriä. Pienen Villasaaren tien alueella olevista pohjaveden havaintoputkista havaitut pohjaveden korkeudet ovat olleet välillä +3.48…+5.28.

Pelastusreittikaavio
(Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy)



Pelastusturvallisuus

Pelastuslaitoksen mukaan tontilta tontille ulottuvissa pelastusteissä on esiintynyt ongelmia kunnossapidossa ja huollossa. Tontin omistaja ei esimerkiksi huolehtinut rasitesopimuksessa sovitusta lumenaurauksesta asianmukaisesti tai pelastustien eteen on sijoitettu esteitä. Alueen pelastusturvallisuutta on tarkoitus parantaa muuttamalla korttelin 54055 tontilla 2 sijaitseva LPA-alueen alkuosa katualueeksi, jonka kunnossapidosta vastaa kaupunki.

Uudisrakentamisen jatkosuunnittelussa tulee riittävässä laajuudessa ottaa huomioon korttelin 54057 tonttien 2 ja 3 pelastusturvallisuus sekä pelastustien kunnossapitojärjestelyt sekä varmistaa ajoyhteyksien mitoituksen riittävyys pelastusajoneuvoille sekä nostopaikkojen pintamateriaalilen vaatimukset. Lopulliset ratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Nimistö

Nimistötoimikunta on käsitellyt alueen nimistöä 4.3.2015 ja esittänyt, että mikäli korttelissa 54055 sijaitsevan autopaikkojen korttelialue (LPA) muutetaan osittain katualueeksi, uudelle katualueelle annetaan nimi Villasaarenpolku (Ullholmsstigen). Perustelu: Pienen Villasaaren tien mukaan.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja ihmisten elinoloihin

Kaavan toteuttaminen tiivistää Keski-Vuosaaren kaupunkirakennetta. Täydennysrakentaminen tukeutuu kaupungin strategian mukaisesti nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Alueelle voidaan rakentaa uusia, kohtuuhintaisia ja esteettömyysmääräykset täyttäviä asuntoja hissilliseen asuinkerrostaloon. Asemakaavan toteutuksen myötä alueen asuntotarjonta monipuolistuu ja asukasmäärän lisääntyessä palveluiden toimintaedellytykset paranevat.

Tontille sijoitettu uusi, ympäristöä tehokkaampi asuntorakentaminen on pyritty sijoittamaan siten, ettei se estä oleellisesti olemassa olevien asuinrakennusten näkymiä. Rakennus suunnitellaan alueen ominaispiirteet huomioiden siten, että se soveltuu ympäristöönsä ja muodostaa uuden laadukkaan aikakerrostuman alueelle. Pysäköinti järjestetään omalla tontilla. Yhteisjärjestelyt pihan ja pihavarusteiden käytöstä sekä yhteinen jätehuolto olemassa olevan asunto-osakeyhtiön kanssa voivat aiheuttaa muutoksia asukkaiden elinoloihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Pienen Villasaaren tien katutila jäsentyy uudella tavalla, kun kuusikerroksinen asuinkerrostalo rakennetaan kadun varteen matalan liikerakennuksen tilalle. Keski-Vuosaarelle tyypillinen vehreys ja puistomaiset pihat säilyttävät kaavan toteuttamisen jälkeen ominaispiirteensä ennallaan.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Pienen Villasaaren tietä ympäröivässä katuverkossa Porslahdentiellä liikennemäärien ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä noin 6 500 ajoneuvoon vuorokaudessa ja Niinisaarentiellä 7 500 ajoneuvoon vuorokaudessa. Asemakaavamuutos ei aiheuta merkittävää lisäystä näihin ennusteisiin.

Kaavamuutos ei edellytä muutoksia rakenteellisiin liikennejärjestelyihin. Jos uusi kiinteistö tarvitsee uutta tonttiliittymää liittyäkseen olemassa olevaan katuun, vastaa kiinteistö liittymän rakentamisesta ja siitä aiheutuvista rakentamiskustannuksista. LPA-alueen muuttaminen hallinnollisesti kaduksi siirtää kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuuden kaupungille. Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Asuinrakennukset tukeutuvat olemassa olevaan palvelurakenteeseen. Lähipalvelujen toimintaedellytykset paranevat aina asukaspohjan vahvistuessa.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää rasitesopimusten solmimista muun muassa pihan ja pihavälineiden yhteiskäytöstä sekä yhteisestä jätehuollosta. Katu- ja LPA-alueen muutos aiheuttaa muutoksia maanvuokrasopimuksiin.

6. SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille Helsingin kaupungin aloitteesta (27.2.2014). Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 26.3.2015).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitel-man mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 13.4.-4.5.2015 Vuotalossa, esittelytila Laiturilla, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla. Kaavapäivystys pidettiin Vuotalossa 21.4.2015.

Viranomaisyhteistyö

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 ympäristökeskukselta, rakennusvirastolta, kiinteistövirastolta ja rakennusvalvontavirastolta.

Helsingin kaupunginmuseo on todennut, että purettavaksi esitetyllä matalalla liikerakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä ja että yksikerroksisella modernistisella liikerakennuksella on merkitystä myös osana katutilaa. Kaupunginmuseo katsoo, että käytännössä tavoite alueen ominaispiirteet huomioon ottavasta täydennysrakentamisesta on vaikea toteuttaa, mutta painottaa, että laadukkaalla ja paikkaansa sovitetulla suunnittelulla tulee etsiä sellaista ratkaisua, että uudisrakennuksesta tulisi uusi, rikastava osa kokonaisuutta.

Pienen Villasaaren tie 4:n alkuperäinen korttelimyymälärakennus on osa Pentti Syväojan 1960-luvulla suunnittelemaa asuinaluekokonaisuutta. Palveluiden keskittyminen, väestön vanheneminen ja asukkaiden väheneminen on vienyt toimintamahdollisuuksia korttelikaupoilta. Kaupungin omistama liikerakennus on tyhjillään ja huonokuntoinen. Vaikka kaupunginmuseon mukaan kadun varressa sijaitsevalla modernistisella liikerakennuksella on kultturihistoriallisen arvon lisäksi merkitystä myös osana katutilaa, voidaan myös asemakaavan muutoksen mahdollistamalla ratkaisulla muodostaa mielenkiintoinen kontrasti matalille lamellitaloille sekä luoda alueelle sopivaa katutilaa. Pistetalo ei muotonsa puolesta vie maa-alaa juuri enempää kuin alkuperäinen liikerakennus. Se ottaa myös hyvin huomioon alueen keskeiset kaupunkirakenteelliset arvot jättämällä pitkät puistomaiset näkymät ja pihojen avaruuden ennalleen.

Rakennusvirasto kannattaa ajatusta, että osa autopaikkojen kortteliialueesta 54055 (LPA) muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi, jolla tontille ajo on sallittua, mutta huomauttaa, että tulevan Villasaarenpolun sekä viereisen, kapean metsäkaistaleen laatutaso, mitoitus, mahdolliset johtosiirrot ja ylläpitovastuu

Ilmakuva koillisesta

on selvitettävä kaavaprosessin aikana ja nämä on huomioitu. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) on ilmoittanut, että alueella sijaitsee yleisiä vesijohtoja ja/tai viemäreitä, ja nämä on huomioitu kaavoituksessa.

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 esteitä. Pelastuslaitoksen katsantokannasta tämänkaltaiset 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. Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan rakennuksen julkisivujen on otava muurattuja ja rapattuja. Asuntotuotantotoimisto on todennut, että viitesuunnitelmassa julkisivumateriaaliksi on kustannussyistä valittu tiililaattapintainen elementti. Asuntotuotantotoimiston kommentti on huomioitu. Muurausmääräyksen tarkoituksena on kuitenkin 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. 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.

Mielipiteet

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

Mielipiteissä esitetään, ettei katujen nimistöä tarkisteta, eikä autopaikkojen korttelialueen muuttamista osittain katualueeksi toteuteta. Toisaalta esitetään, että katumuutos on tehtävä nimenomaan Niinisaarentien suuntaiselle LPA-alueen osalle, jotta tilanne muuttuisi oleellisesti paremmaksi. Uuden asuinrakennuksen toivottiin oleva korkeintaan neljä- tai viisikerroksinen ja autopaikoituksen järjestetyvän omalla tontilla siten, ettei siitä aiheudu haittaa alueen muiden yhtiöiden asukkaiden ajoneuvoliikenteelle. Mielipiteessä myös muistutettiin rakentamisen vaikutuksista ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön.

LPA-alueen muuttaminen osittain katualueeksi ja katualueen nimeäminen tuo selkeyttä alueen osoitteistoon ja lisää alueen pelastusreittien toimivuutta. Pelastusteiden yhteisjärjestelyt Asunto-osakeyhtiö Pienen Villasaaren tie 2:n kanssa suunnitellaan tarkemmin kaavan valmistelun aikana, mutta lopulliset ratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Myös jätehuolto toteutetaan yhteistyössä As Oy Pienen Villasaaren tie 2:n kanssa, joten huoltoajo ei tule merkittävästi lisääntymään. Uuden asuinrakennuksen autopaikoitus järjestetään omalla tontilla. Uudisrakentamisen toteuttamiskelpoisuus on sidoksissa hankkeen kokoon ja pienet hankkeet jäävät helposti rakentamatta. Tontin koko asettaa rakentamisalueelle tiukat rajat ja kokoa voidaan kasvattaa ainoastaan lisäämällä kerroksia. Kuusikerroksinen pistetalo, jonka kerrosala on 1 450 m^2, on arvioitu tällä tontilla toteutuskelpoiseksi. Pistetalo on alkuperäisen kaavan mukaan myös yksi tyypillinen rakennustyyppi Keski-Vuosaaressa, ja siltä osin se soveltuu alueelle.

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittely

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 24.11.2015. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 1.12.2015 esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja sen asettamista nähtäville.

Kaavaehdotuksen 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

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-Vuosaaressa. 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 julkisivuväritys korostaisi vaaleaa paremmin alueelle tyypillistä alkuperäistä arkkitehtuuria.

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 Niinisaarentien välisellä alueella johtokuja-alueen sijoittelu tulee tarkistaa siten, että vapaa etäisyys hulevesiviemärin reunasta johtokujan reunaan on vähintään 2 metriä.

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.

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

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kiintiestövirasto ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on muuttanut kaavaehdotusta 13.6.2016. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston lausuntojen johdosta

- Kaavaehdotuksessa on muutettu rakennuksen julkisivun väritystä koskeva määräys. Määräyksestä on poistettu julkisivun väri. Korjatun määräyksen mukaan rakennuksen tulee olla yksivärinen.

Muut lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

Kaavakarttaan on tehty korjauksia muutetun kaavamääräyksen osalta. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä muutetun määräyksen osalta. Selostukseen on tehty myös teknisluonteisia korjauksia ja lisätty liitteeksi korttelikortti. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Helsingissä 13.06.2016

Olavi Veltheim

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta:

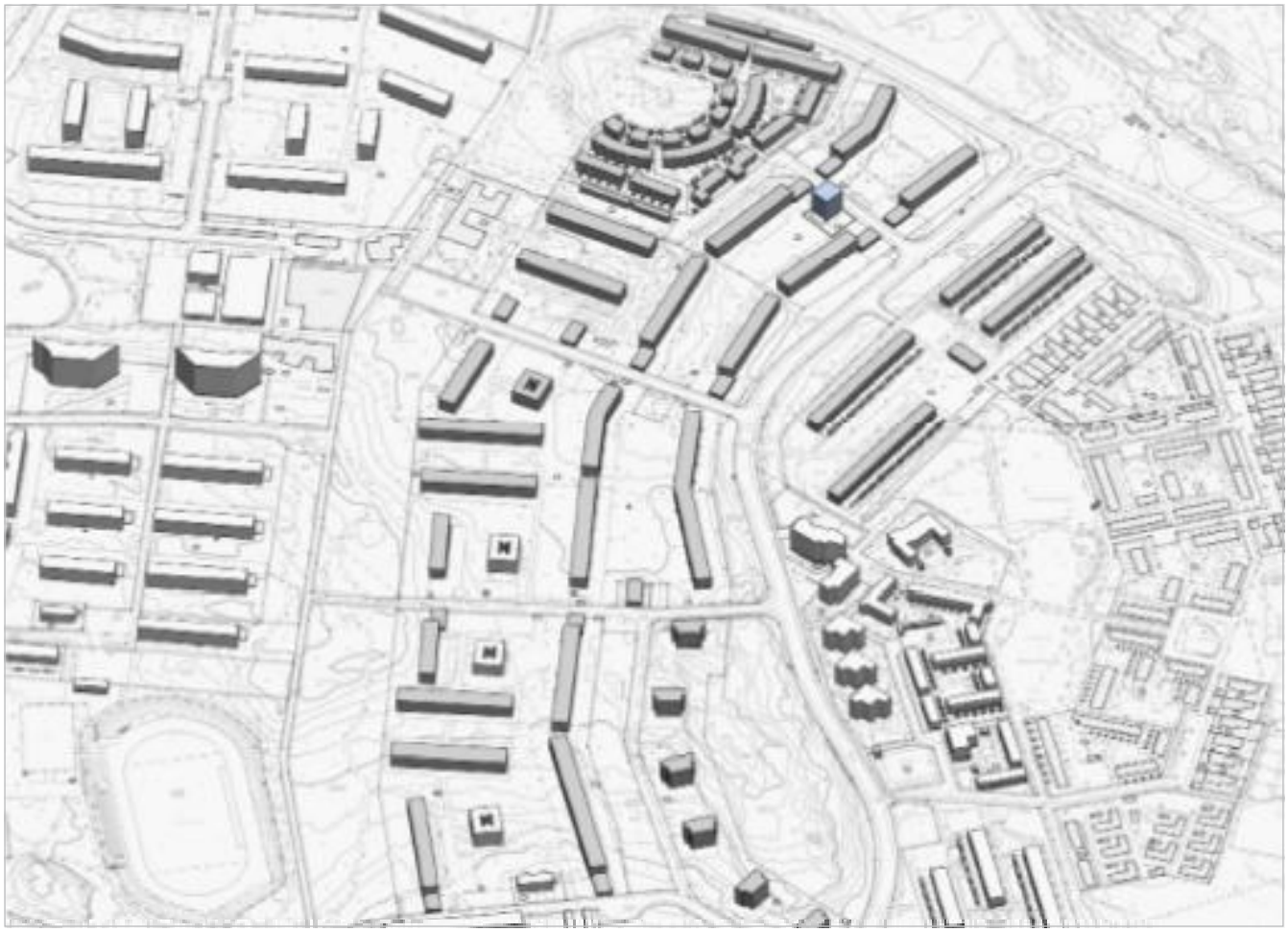
1. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista.

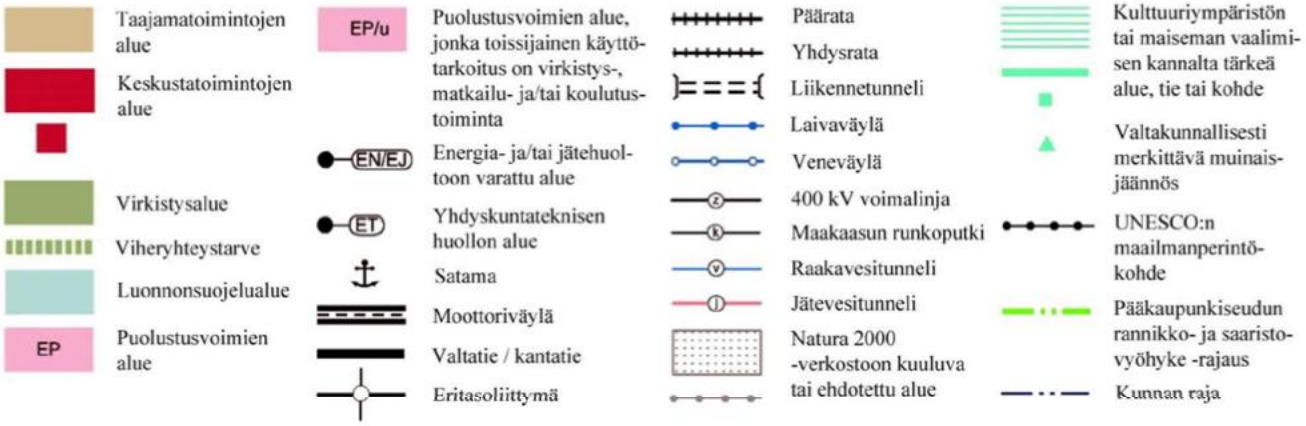
2. Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

3. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavan lähtökohtana on olemassa olevan asuinkorttelin lisärakentaminen, mikä hajauttamisen sijaan tiivistää yhdyskuntarakennetta ja vastaa myös osaltaan tarpeeseen tonttimaan riittävyydestä. Uuden asuntorakentamisen osoittaminen 600 metrin päähän runkolinja 560:n varresta parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

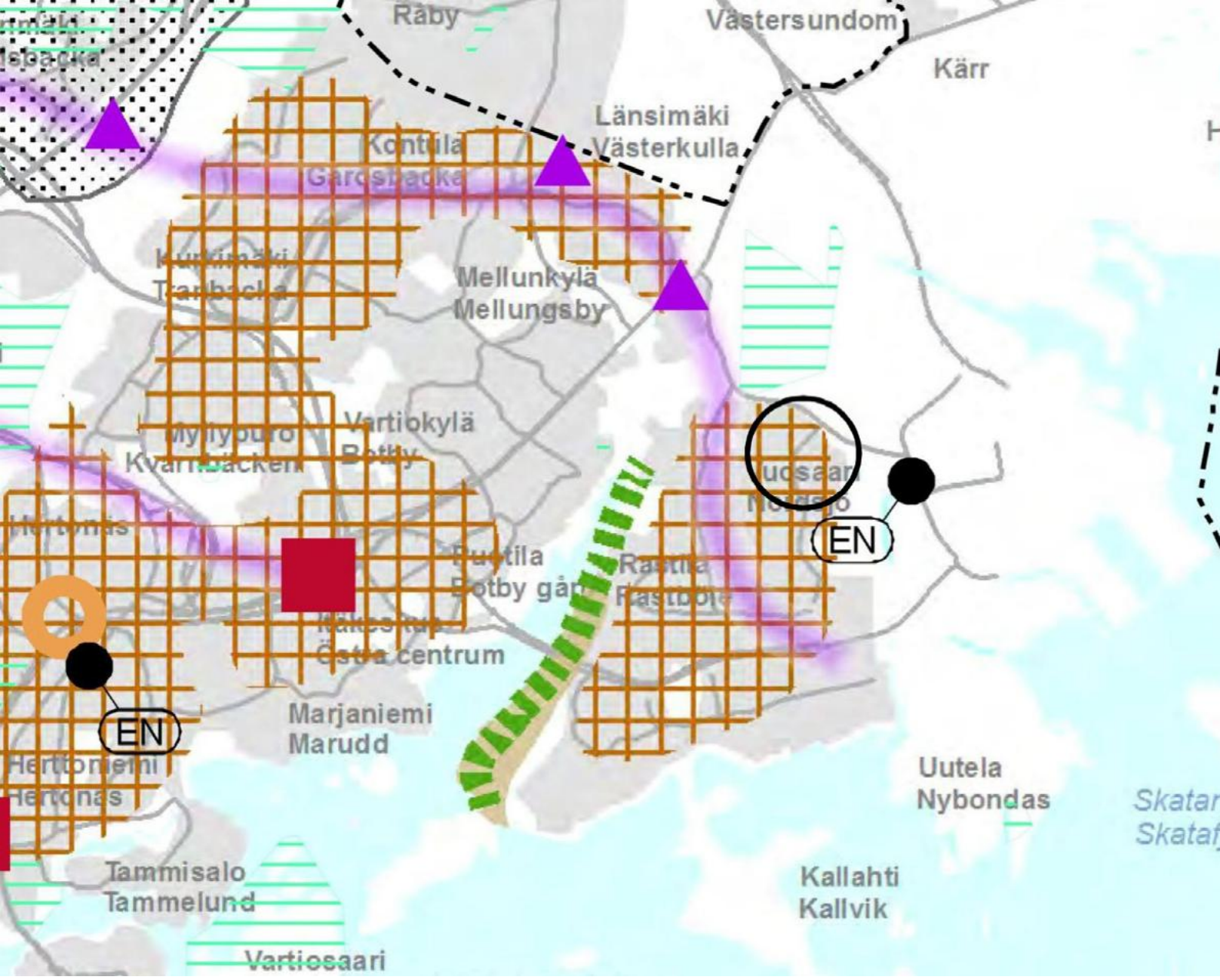
Keski-Vuosaaren kaupunkirakennetta





Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



Taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner

Tiivistettävä alue
Område som ska förtätas

Keskustatoimintojen alue
Område för centrumfunktioner

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse

Viheryhteystarve
Behov av grönförbindelse

Joukkoliikenteen vaihtopaikka
Omstigningplats för kollektivtrafik

Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli
Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen

EN
Energiahuollon alue
Område för energiförsörjning

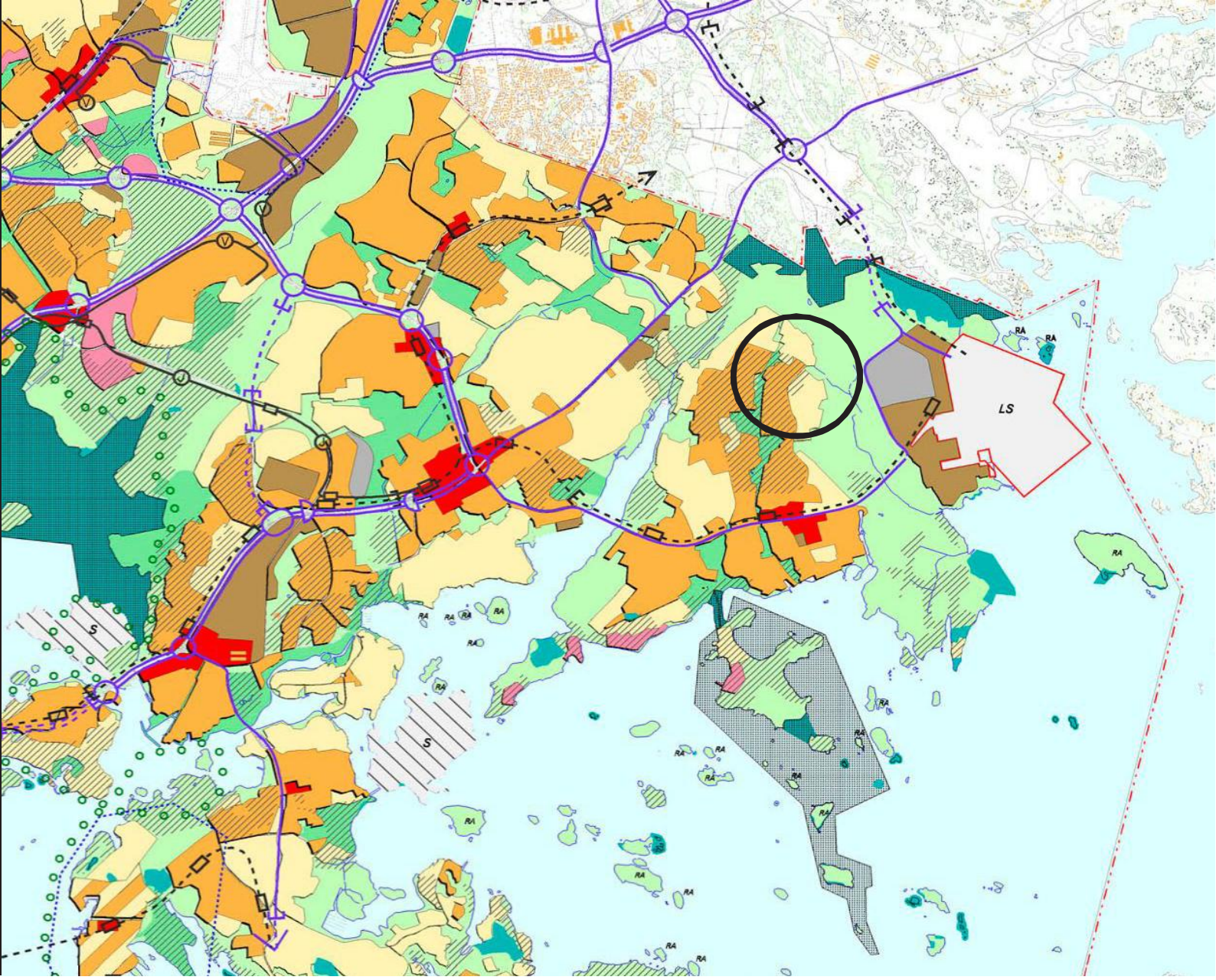
lme-M
Lentomelualue M ($L_{Aeq\,7\text{-}22}$ yli 55 db)
Flygbulleområde M ($L_{Aeq\,7\text{-}22}$ över 55 db)

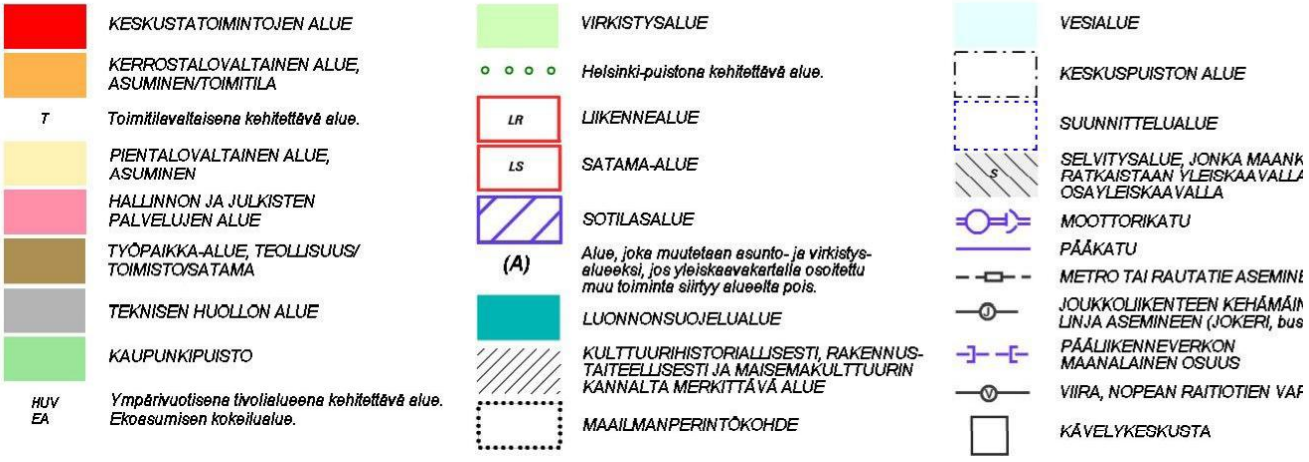
Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)
Område, väg eller object av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)

Kunnan raja 1.1.2013
Kommungräns 1.1.2013

Vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavojen kanssa.

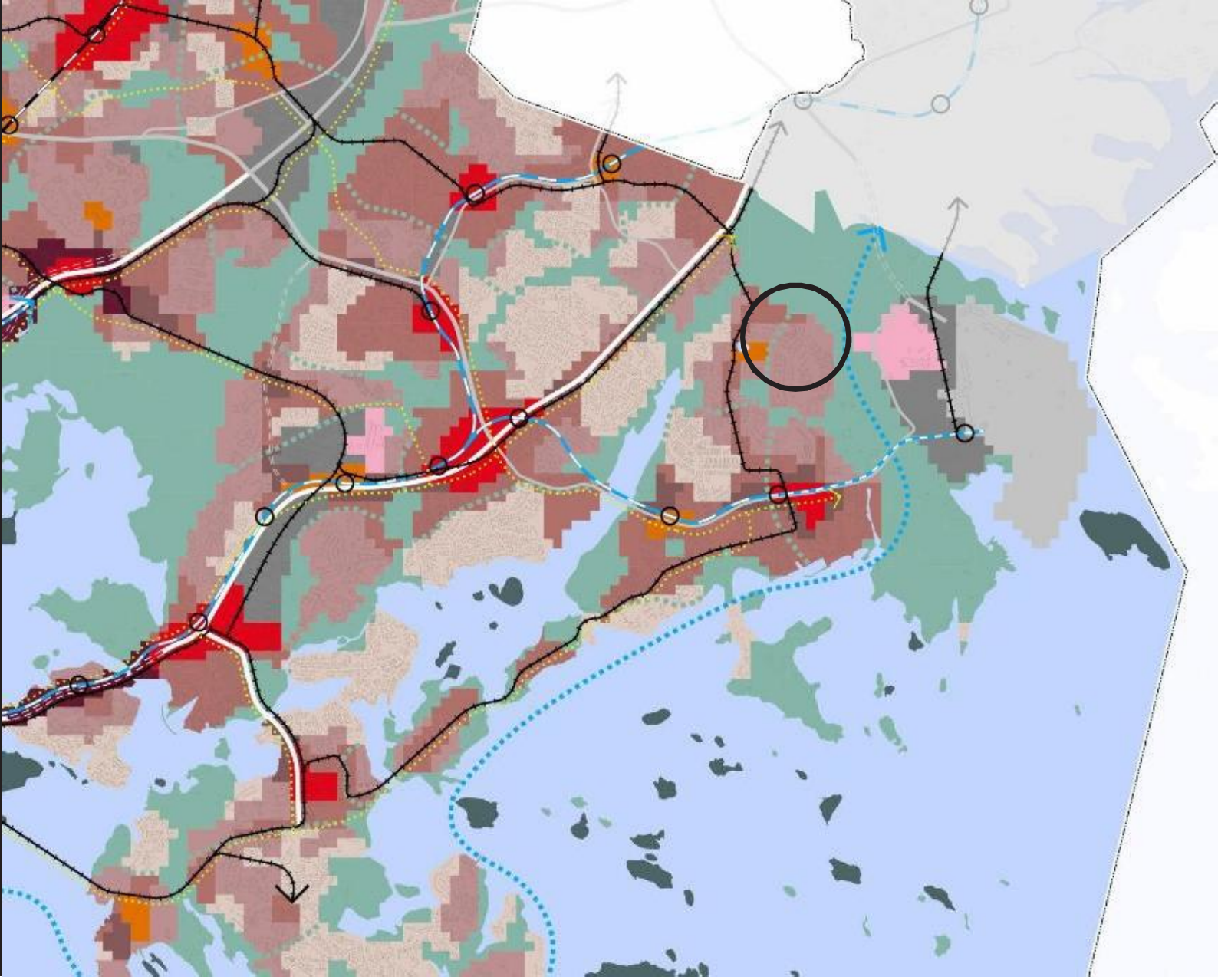




Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista asuinaluetta, jota kehitetään asumisen, virkistyksen, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 8.12.2010) alue on merkitty esikaupungin pintakallioalueeksi, jossa kallionpinta on arviolta 0-20 m maanpinnasta.



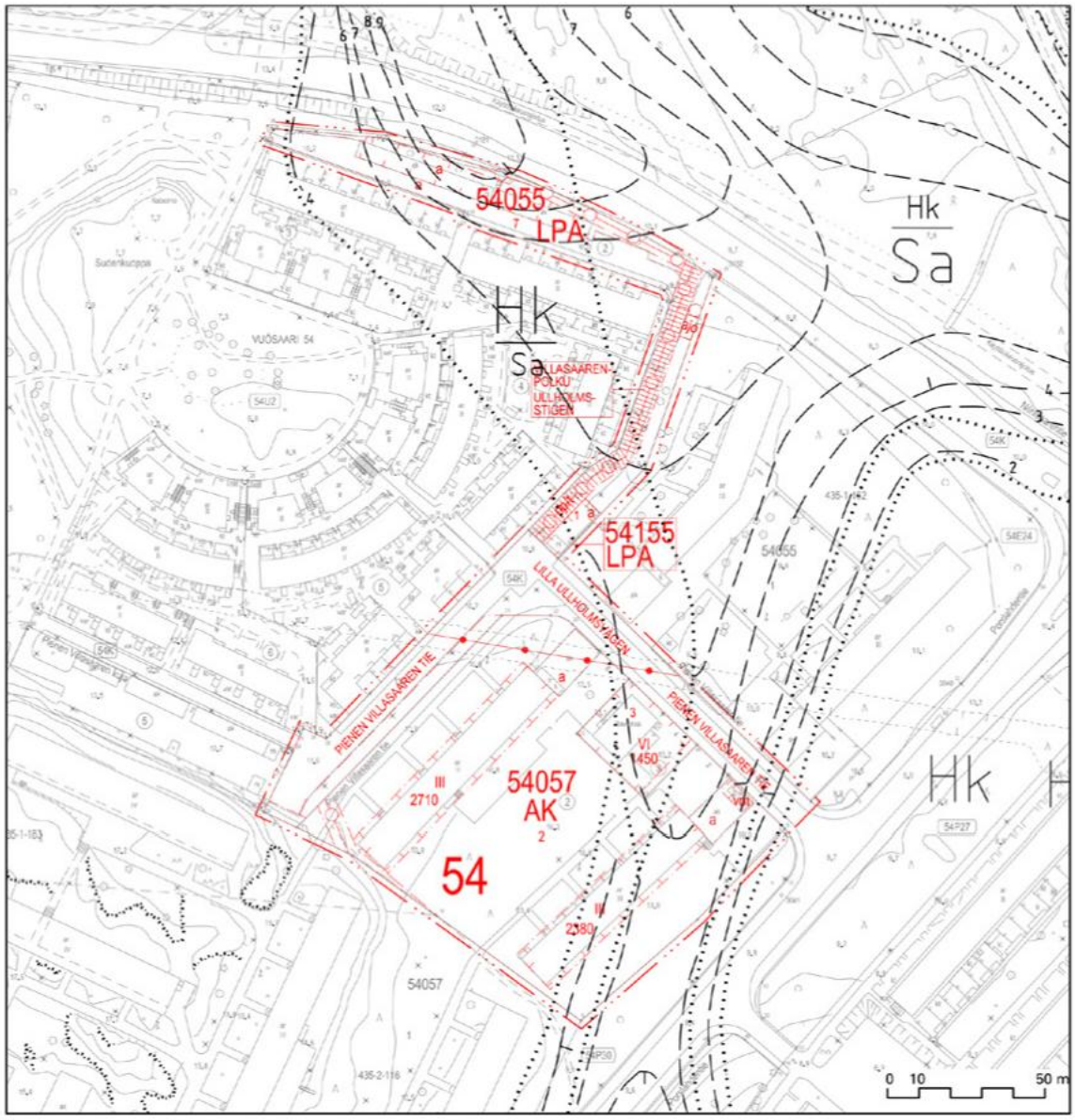
Liike- ja palvelukeskusta C1
Kantakaupunki C2
Lähikeskusta C3
Asuntovaltainen alue A1
Asuntovaltainen alue A2
Asuntovaltainen alue A3
Asuntovaltainen alue A4
Suomenlinnan aluekokonaisuus
Toimitila-alue
Yhdyskuntateknisen huollon alue
Satama
Puolustusvoimien alue
Virkistys- ja viheralue
Merellisen virkistyksen ja matkailun alue
Viheryhteys
Rantaraitti
Vesialue
Rautatie asemineen
Metro asemineen
Raideliikenteen runkoyhteys
Pikaraitiotie
Raideliikenteen yhteystarve
Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
Kaupunkibulevardi
Pääkatu
Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
Baanaverkko
Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 10.11.2015) alue on asuntovaltaista aluetta (A3), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan ja uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava numero 6310 (vahvistettu 1.7.1970) sekä asemakaava numero 10687 (vahvistettu 7.6.2000). Kaavan mukaan korttelin 54057 tontti 3 on liikerakennusten korttelialuetta, tonttitehokkuudella e=0,5 (rakennusoikeus 360m^2) ja korttelin 54057 tontti 2 asuinkerrostalojen korttelialuetta tonttitehokkuudella e=0,5. Voimassa olevan kaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku liikerakennusten korttelin tontilla on yksi ja asuinkerrostalojen korttelialueella kolme. Korttelin 54055 tontti 2 on autopaikkojen korttelialuetta. Muu osa alueesta on katualuetta.



Pieni Villasaarentie 4
Maaperä

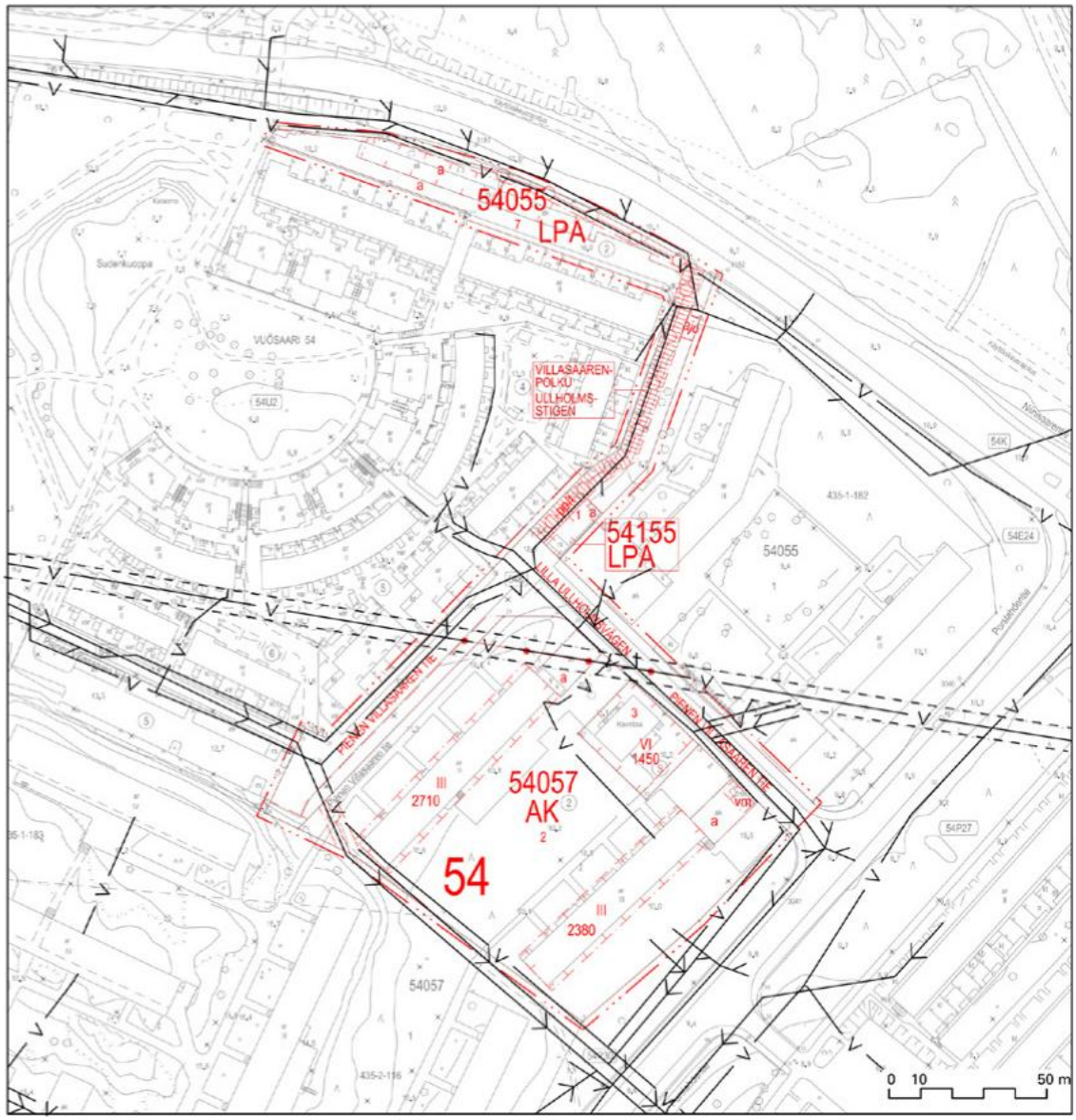
1 : 2000

	KALLIOPALJASTUMA	Hk	HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
·····	MAALAJIALUEEN RAJA	Hk/Sa	LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
—5—	SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA	Hk/Sa	LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / Peik Salonen / Sanna Ihantola / 2015 / 12344

TEK

Maaperä



Pieni Villasaarentie 4
Vesihuolto

1 : 2000

NYKYINEN VESIJOHTO TUNNELISSA

NYKYINEN VESIJOHTO

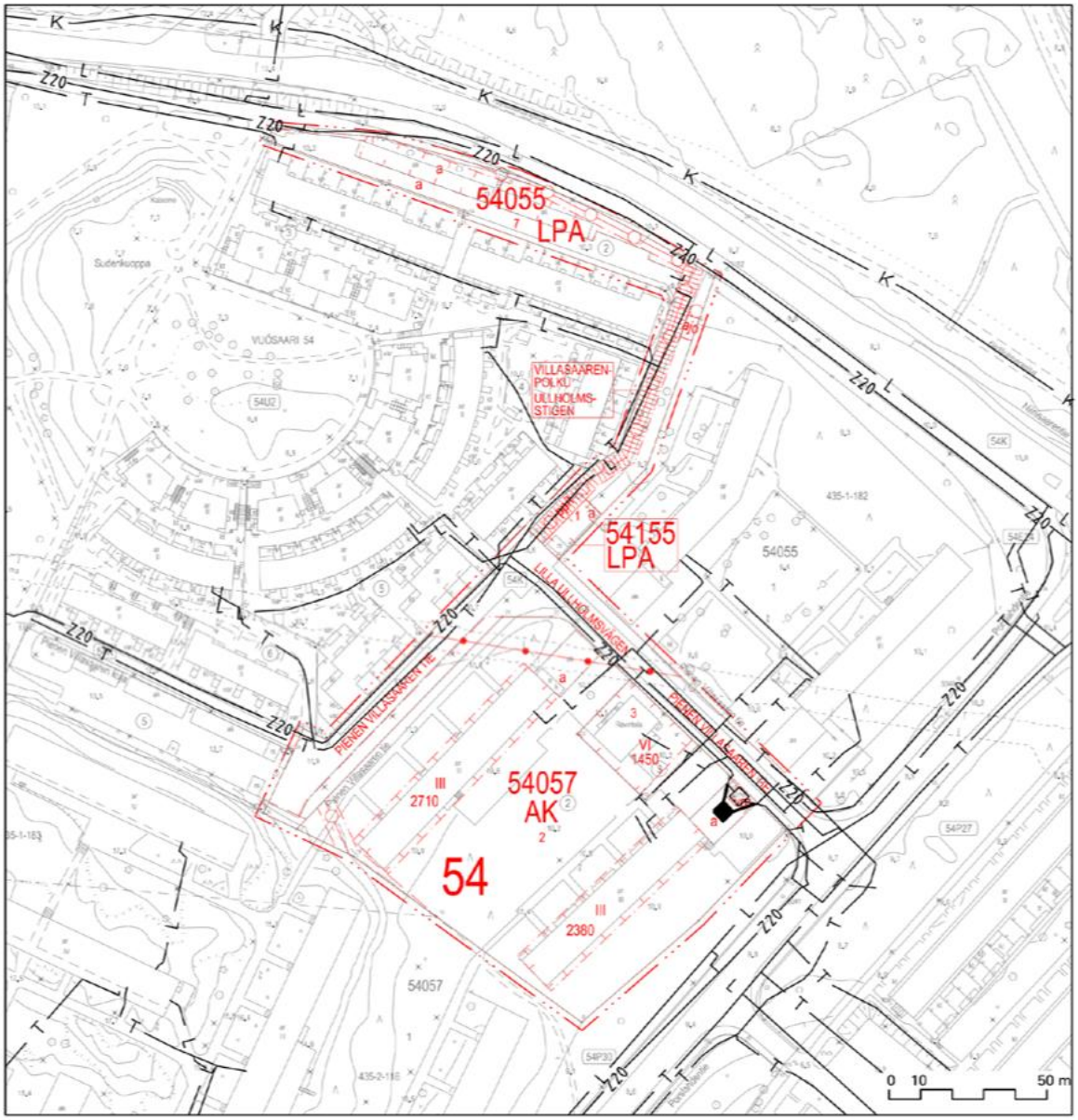
NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO /
TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / Peik Salonen / Sanna Ihantola / 2015 / 12344

TEK

Vesihuolto



Pieni Villasaarentie 4
Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

— T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI

— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO

— K — NYKYINEN KAASUPUTKI

— Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI

□ NYKYINEN MUUNTAMO

■ UUSI MUUNTAMO

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / Peik Salonen / Sanna Ihantola / 2015 / 12344

TEK

Energiahuolto ja tietoliikenne

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Keski-Vuosaareen on määritelty Esikaupunkien renessanssityön pohjalta täydennysrakentamisen periaatteet vuoden 2012 alussa osana uuden yleiskaavan valmistelua. Tavoitteena on tukea raideliikenteen verkostokaupungin kehittymistä Helsingin seudulla kaupunkirakennetta tiivistämällä. Täydennysrakentamisen periaatteiden tarkastelualueena on ollut vanha Vuosaari Niinisaarentiestä etelään aina Vuosaaren keskustaan ja metroasemalle saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi tiedoksi 12.6.2012 päivätyn Keski-Vuosaaren renessanssi, Lähtötiedot ja kehittämistavoitteet -raportin sekä hyväksyi jatkosuunnittelun pohjaksi seuraavat Keski-Vuosaarta koskevat täydennysrakentamisen periaatteet:

1. Kaupunkirakennetta tiivistetään Kallvikintien varrella Jokeri 2:n mahdollistamiin hyviin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuvana.

2. Kallvikintietä ja Porslahdentietä kehitetään kaupunkimaisina katuina säilyttäen katunäkymässä myös Keski-Vuosaarelle tyypillisiä metsäisiä osuuksia.

3. Vuosaaren keskustaa kehitetään toiminnallisesti monipuolisena kaupunginosan keskuksena hyödyntäen Vuosaaren sataman tuomia mahdollisuuksia.

4. Pohjoisen ostoskeskuksen palveluiden toimintaedellytyksiä vahvistetaan rakentamalla asuntoja ostoskeskuksen tuntumaan.

5. Tonttikohtainen lisärakentaminen mahdollistetaan alueella.

6. Vuosaaren keskuspuisto säilytetään alueen vihreänä selkärankana. Täydennysrakentamisessa huomioidaan alueelle ominainen rakeisuus ja kulttuuriympäristön piirteet.

Rakennusvirasto on laatinut Keski-Vuosaaren ja Rastilan aluesuunnitelman 2008–2017. Aluesuunnittelun tavoitteena on, että kaupungin puistojen, ulkoilu- ja katualueiden, torien ja aukioiden laatu paranee ja monipuolistuu tasavertaisesti eri kaupunginosissa.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 7.7.2015.

Maanomistus

Asuntotontti 54057/2 on Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2:n omistuksessa. Yhtiö on Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n tytäryhtiö. Kaupunki omistaa yhtiöiden koko osakekannat. Myös muu kaava-alue on kaupungin omistuksessa. LPA-tontti 54055/2 on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Muut lähtökohdat

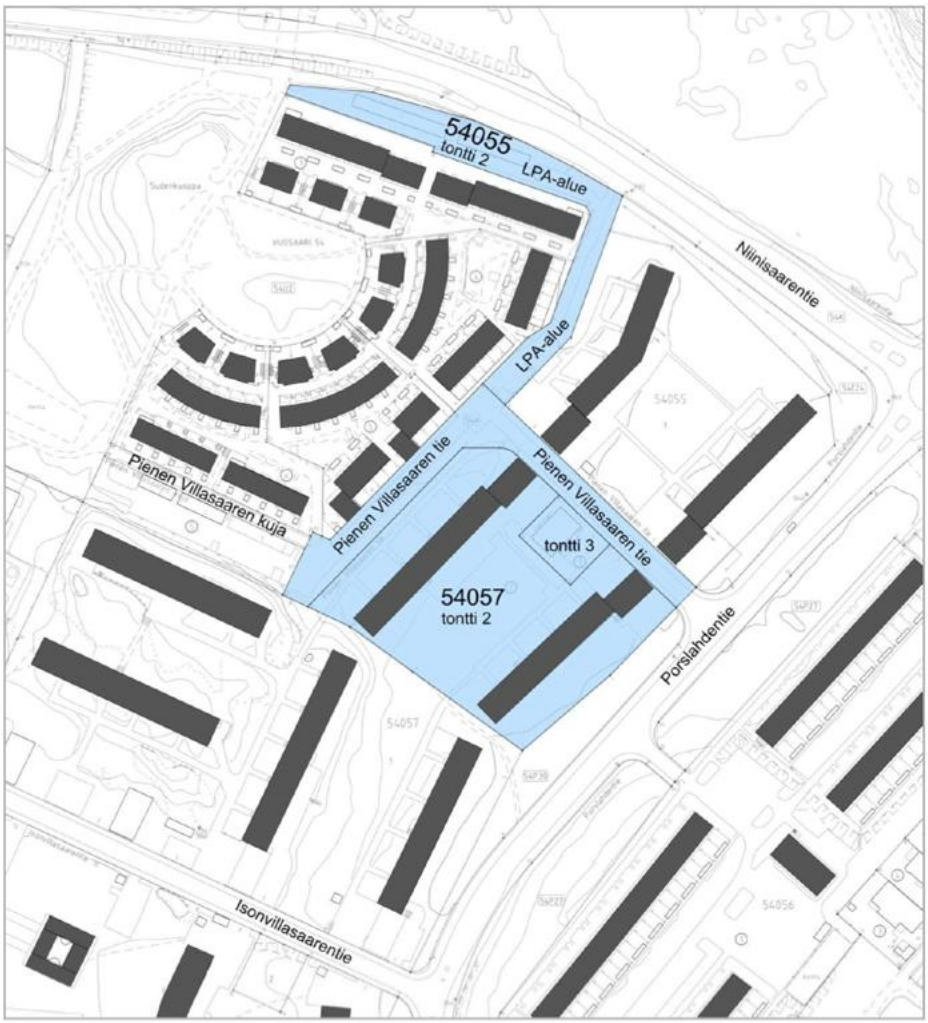
Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 3 kunkin aiheen kohdalla (siniset laatikot).

PIENEN VILLASAAREN TIE 4:N ASEMAKAAVAN MUUTOS KÄYNNISTYY

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

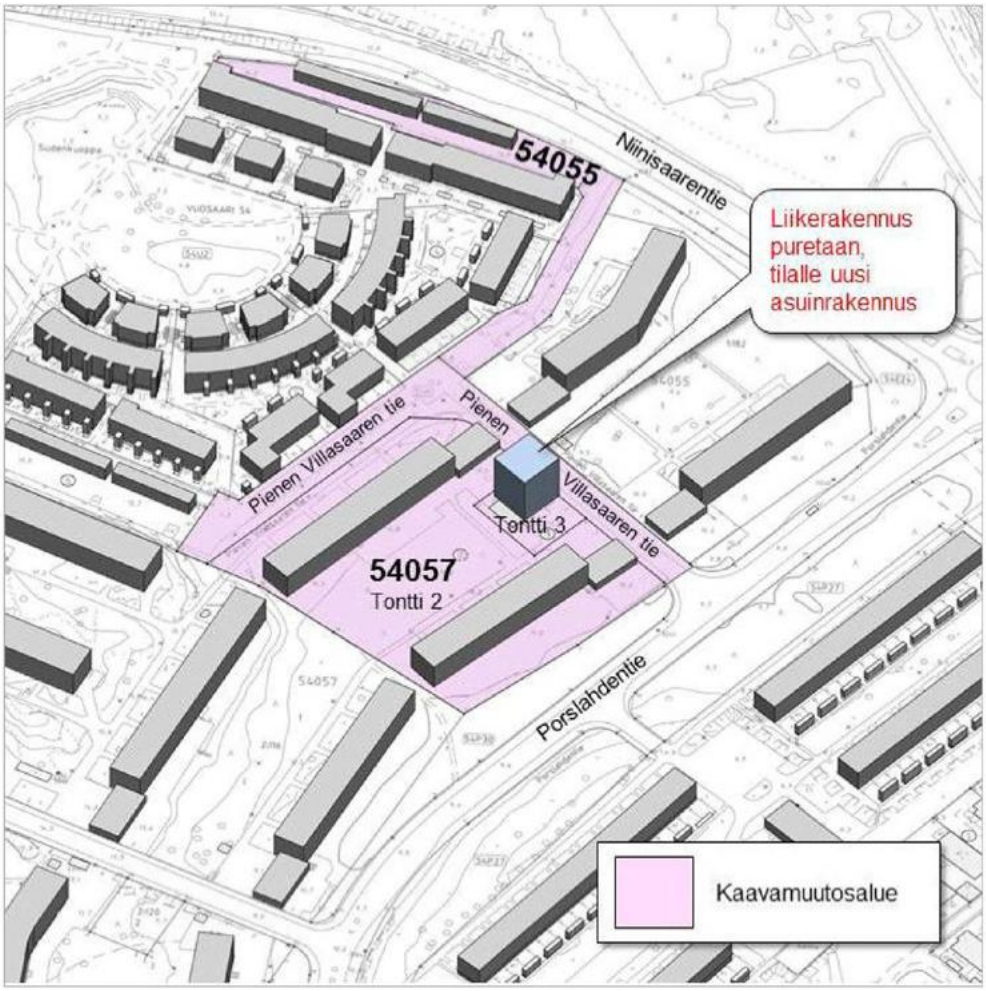
Suunnittelualue sijaitsee Keski-Vuosaaren koillisosassa. Asemakaavan muutos koskee Pienen Villasaaren tien varrella sijaitsevaa korttelia 54057 tonttia 2 ja 3, autopaikkojen korttelialuetta 54055 (LPA) sekä Pienen Villasaaren tien katualuetta.



Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Keski-Vuosaari on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Alueen täydennysrakentamisen suunnittelu pohjautuu Esikaupunkien renessanssi -työn yhteydessä asetettuihin tavoitteisiin ja periaatteisiin. Täydennysrakentamista suunnitellaan alueen ominaispiirteet huomioon ottaen.

Korttelin 54057 tontilla 3, osoitteessa Pienen Villasaaren tie 4, on vuonna 1965 rakennettu liikerakennus, joka on tyhjillään ja huonokuntoinen. Rakennus on tarkoitus purkaa ja sen paikalle suunnitellaan 5-6 -kerroksista asuintaloa. Pysäköinti pyritään toteuttamaan omalla tontilla.



Asemakaavan muutoksen on tarkoitus mahdollistaa asuntorakentaminen nykyiselle liikerakennusten tontille. Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan myös laajemmin ympäröivän alueen kehittämismahdollisuuksia. Tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja ja kaavoittaa kohtuuhintaisia asuntotontteja.

Kaavaprosessin yhteydessä tarkistetaan alueen katujen nimistöä ja tutkitaan korttelissa 54055 sijaitsevan autopaikkojen kortteliaalueen (LPA) muuttamista osittain katualueeksi. Tavoitteena on selkeyttää alueen osoitteistoa sekä tonteille ajoa.

Valmistelun eteneminen

Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteiden sekä osallisilta, viranomaisilta ja asiantuntijoilta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus.

Asemakaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville vuoden 2015 aikana. Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuodenvaihteessa 2015–2016.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 13.4.– 4.5.2015 seuraavissa paikoissa:

- Vuotalossa, Mosaiikkitori 2
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt

Kaavan valmistelija on tavattavissa 21.4.2015 klo 16.30–19.00 Vuotalossa, Mosaiikkitori 2.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään toimittamaan **viimeistään 4.5.2015** osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13), sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi. Mielipiteen voi kertoa myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaehdotuksen valmistumisesta ja osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat, ilmoituksella Vuosaari-lehdessä sekä kirjeitse osallisille. Asunto-osakeyhtiöiden osakkaille ja asukkaille kirjeet toimitetaan isännöitsijöiden välityksellä.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan edellä mainituissa lehdissä sekä verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset.

Kaupunkisuunnitteluviraston suunnitelmia voi seurata myös Suunnitelmavahdilla. Tilaa Suunnitelmavahti sähköpostiisi. Se lähettää ilmoituksen, kun nähtäville tulee kaavoja tai liikennesuunnitelmia, joista voi kertoa mielipiteensä tai jättää muistutuksen. Maksuttoman palvelun voi tilata osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Seuraa kaupunkisuunnittelun tapahtumia sosiaalisessa mediassa:
facebook.com/helsinkisuunnittelee
twitter.com/ksvhelsinki

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset sekä seuraavat asiantuntijaviranomaiset, seurat ja yhdistykset:

Asuntotuotantotoimisto
Kaupunginmuseo
Kiinteistövirasto tilakeskus
Kiinteistöviraston tonttiosasto
Pelastuslaitos
Rakennusvalvontavirasto
Rakennusvirasto
Kaupunginkanslia
Helsingin seudun ympäristöpalvelut - Vesihuolto (HSY)
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
Helsingin yrittäjät
Vuosaaren asukasyhdistys
Vuosaari-seura ry
Vuosaari-toimikunta
Vuosaari-säätiö
HEKA-Vuosaari Vuokralaistoimikunta
Vuosaaren Pienkiinteistöt
Vuosaaren Lähiöasema
Keski-Vuosaaren aluefoorumi

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, maisemaan, talouteen, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen.

Suunnittelun taustatietoa

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille Helsingin kaupungin aloitteesta.

Maanomistus

Asuntotontti 54057/2 on Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2:n omistuksessa. Yhtiö on Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n tytäryhtiö. Kaupunki omistaa yhtiöiden koko osakekannat. Myös muu kaava-alue on kaupungin omistuksessa. LPA-tontti 54055/2 on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1970. Kaavassa korttelin tontti numero 3 on liikerakennusten korttelialuetta ja tontti 2 asuinrakennusten korttelialuetta.

Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on tehty strategista maankäytön suunnittelua (Esikaupunkien renessanssi -hanke). Työn yhteydessä laadittiin yleisiä kehittämistavoitteita ja -periaatteita, jotka ohjaava alueen kaavoitusta. Tavoitteena on tukea raideliikenteen verkostokaupungin kehittämisen edellytyksiä kaupunkirakennetta tiivistämällä.

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, arkkitehti, puhelin (09) 310 37319,
eeva.pirhonen@hel.fi
Pia Sjöroos, projektipäällikkö, puhelin (09) 310 37281,
pia.sjoroos@hel.fi
Inga Valjakka, liikennesuunnittelija, puhelin (09) 310 37087,
inga.valjakka@hel.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	05.11.2015
Kaavan nimi	Vuosaari, Pienen Villasaaren tie 4		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.03.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6701	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,6701

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

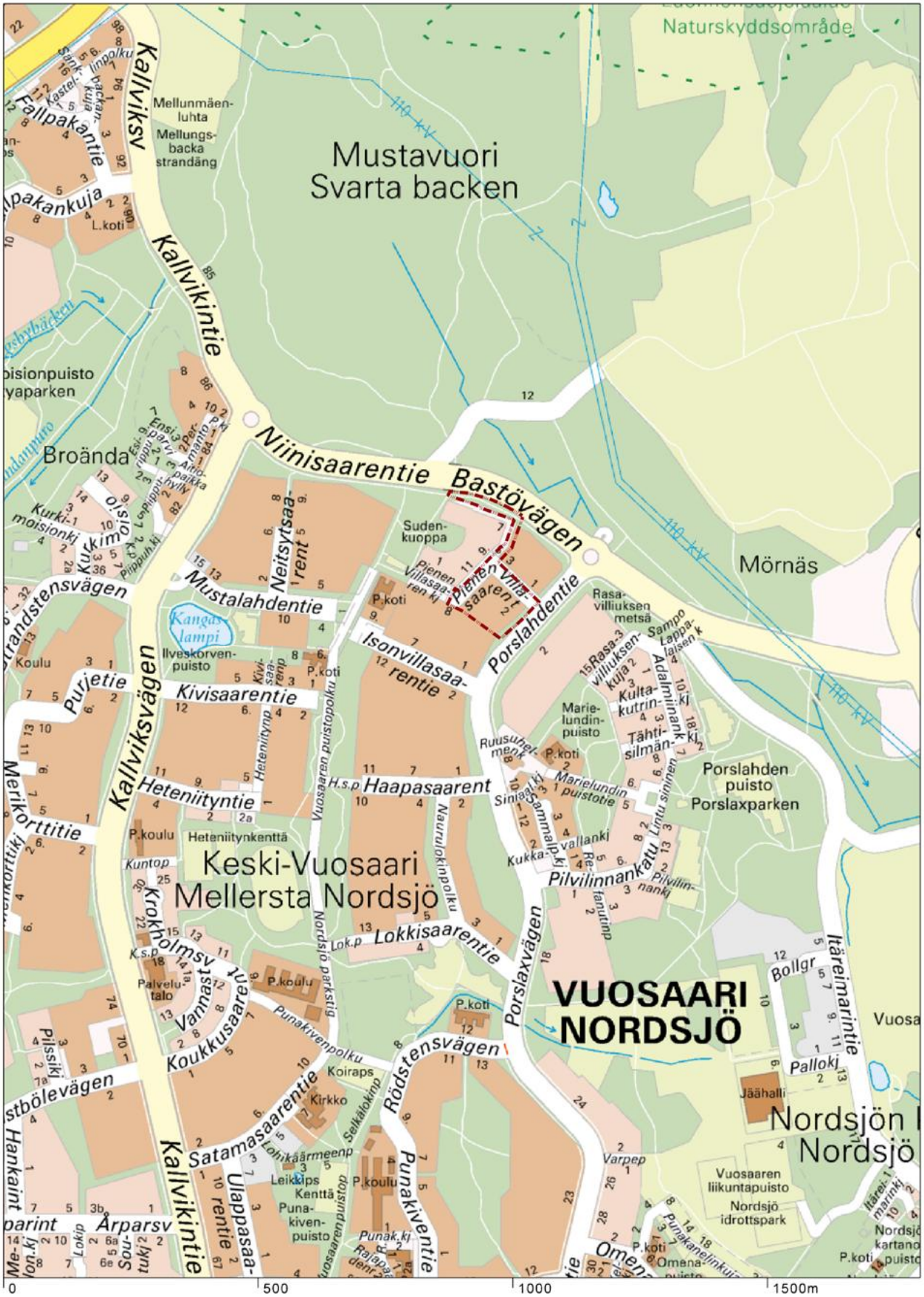
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6701**	**100,0**	**6540**	**0,39**	**0,0000**	**1090**
A yhteensä	1,0562	63,2	6540	0,62	0,0000	1090
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6139	36,8			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

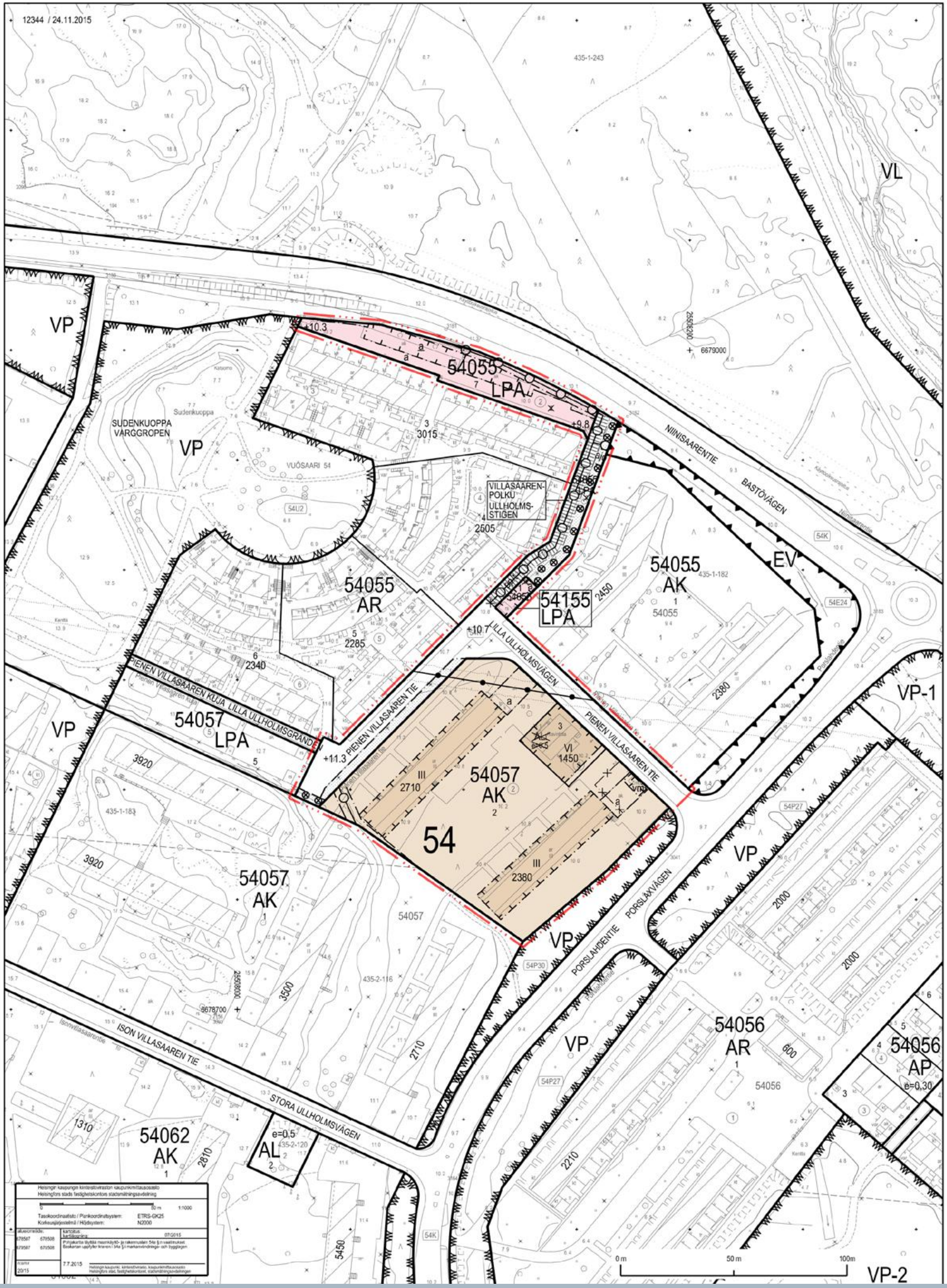
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6701**	**100,0**	**6540**	**0,39**	**0,0000**	**1090**
A yhteensä	1,0562	63,2	6540	0,62	0,0000	1090
AK	1,0562	100,0	6540	0,62	0,0720	1450
AL					-0,0720	-360
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6139	36,8			0,0000	
Kadut	0,4102	66,8			0,0995	
LPA	0,2037	33,2			-0,0995	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijaintikartta
Pienen Villasaaren tie 4

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Täydennysrakentamisprojekti



LIITE4 - Asemakaavan muutoksen pienennös

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. Alue on osa Keski-Vuosaaren asemakaava-historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää aluekokonaisuutta.

LPA — Autopaikkojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

54 — Kaupunginosan numero.

54057 — Korttelin numero.

2 — Ohjeellisen tontin numero.

PIENEN VILLA — Kadun nimi.

1450 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+9.8 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

a — Rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen tai -suojan.

a — Rakennusala, jolle on ehdottomasti rakennettava autokatoksia tai -talleja tai tonttien varasto-, jäte- ja teknisen huollon tiloja.

vm — Muuntaja-alue.

pp/t — Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Katu.

ajo — Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Johtotunneli.

Alueen osa, jonka puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava niin, että sen maisemallinen arvo säilyy.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.

TONTILLA 54057/3:

- asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 20% sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, teknisiä tiloja, huolto-, harraste-, sauna-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin sekä työ- tai liiketilaa ensimmäisen kerroksen asuntojen yhteyteen.

- kattomuodon on oltava laakea.

- rakennuksen on oltava muodoltaan yksinkertainen ja kappalemainen ja ilmeeltään vähäeleinen.

- rakennuksen julkisivujen on oltava muurattuja ja rapattuja.

- rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä.

- parvekkeiden on oltava joko sisäänvedettyjä, ripustettuja tai ranskalaisia parvekkeita. Ripustetut parvekkeet on sijoitettava enintään kolmen parvekkeen yksiköihin.

- katolle sijoitettavan ilmastointi-konehuoneen on oltava julkisivulinjasta sisäänvedetty ja osa rakennuksen arkkitehtuuria.

- asuntojen pääikkunat on mitoitettava siten, että niistä aukeaa pitkiä näkymiä puistopihoille.

- maantasokerroksen tiloissa on oltava suuria ikkunoita.

- ensimmäisen kerroksen asuntoihin on rakennettava maantasopiha.

- maantasoasuntojen pihan ja saunan vilvoittelualueen saa rajata kasvillisuudella tai leikattavin pensasaidoin.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

AK -korttelialueella:

- vähintään 1ap / 110 k-m2

- jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20% määräyksiä vähemmän.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

- korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

- tonttia ei saa aidata.

- alueen puusto on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

- rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.

LIITE5 - VIITESUUNNITELMA

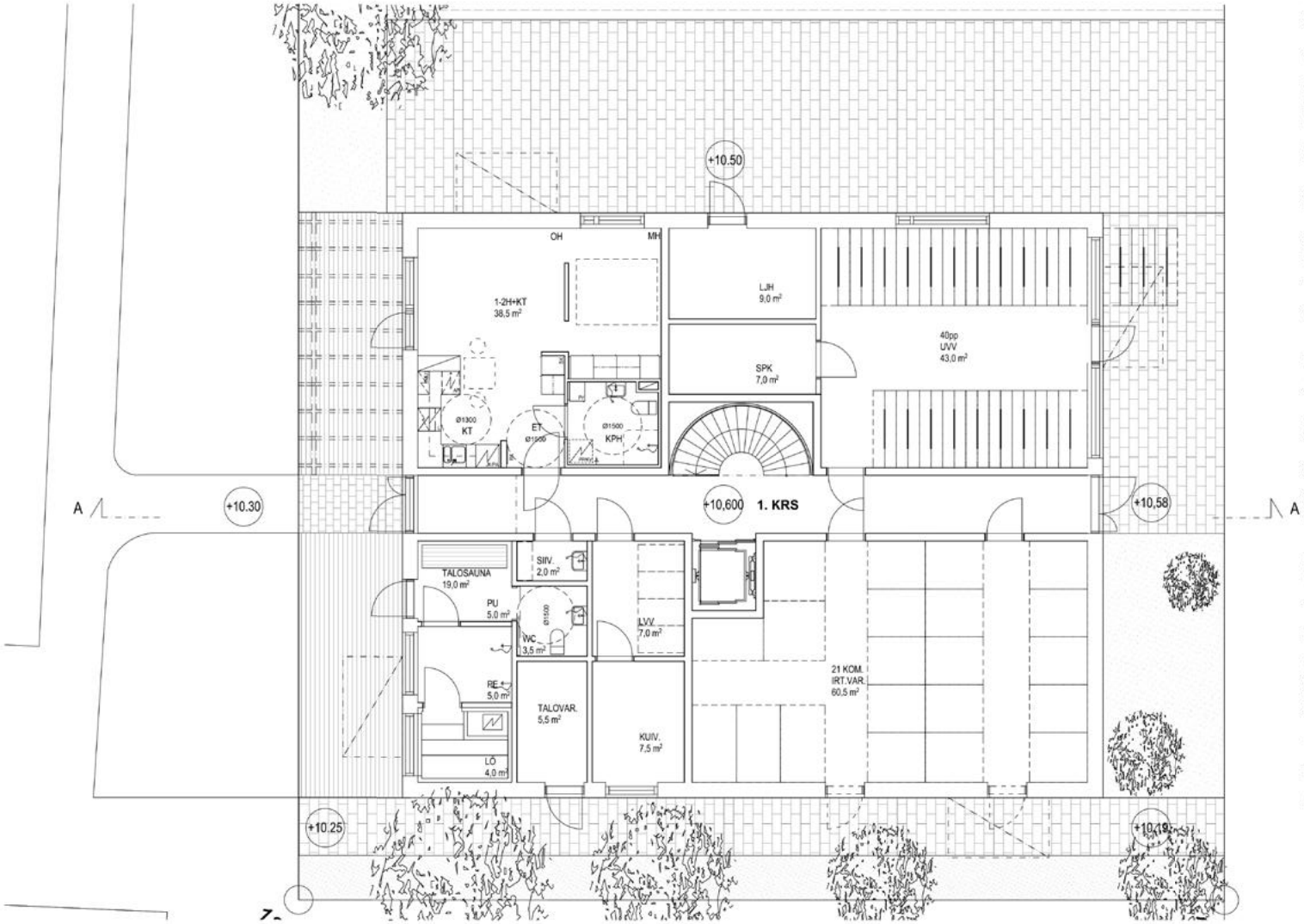
P

KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS 1200,5 KEM²
ASUNTOJA 21 KPL
AUTOPAIKKOJA 8 KPL

ATT PIENEN VILLASAAREN TIE
PIENEN VILLASAAREN TIE 4, 00960 VUOSAARI
ASEMAPIIRROS 1/500
27.10.2015

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkkinen @ arkkitehtitoimisto.com

EI MITTAKAAVASSA



ASUNNOT 1.KRS

1-2H+KT	38,5m²	1 KPL

YHTEISTILAT

UVV	43,0m²
LVV	7,0m²
IRT.VAR.	60,5m²
KUIVAUSH.	7,5m².
TALOSAUNA	19,0m²
SIIVOUS	2,0m²
TALOVAR.	5,5m²
SPK	9,0m²
LJH	7,0m²
YHTEENSÄ:	**160,5m²**
YHT.TILAA / AS.	**7,64m²/as.**

IRTAIMISTOVARASTOT:

2h+k asunnoille ja pienemmille:

1,85 m²	15 kpl
2,0 m²	1 kpl

3h+k asunnoille ja suuremmille:

2,3 m²	3 kpl
2,5 m²	2 kpl

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN TILATARVE:
(1pp / 30askem²)

1200askem² / 30 = 40pp

HUONEISTOLUETTELO:

1-2H+KT	38,5m²	6 kpl
2H+KT	42,5m²	5 kpl
2-3H+KT	59,0m²	5 kpl
3H+KT	67,5m²	5 kpl
ASUNTOJA YHTEENSÄ:		**21 kpl**

HUONEISTOALA YHTEENSÄ: 1076 hum²

ASUNTOJEN KESKIPINTA-ALA: 51,2m²

P

1. KERROS 1/100

674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
HELSINKI, VUOSAARI 54057-3
POHJAPIIRUSTUS 1. KRS 1/100
LUONNOS 27.10.2015

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkkinen @ arkkitehtitoimisto.com

EI MITTAKAAVASSA

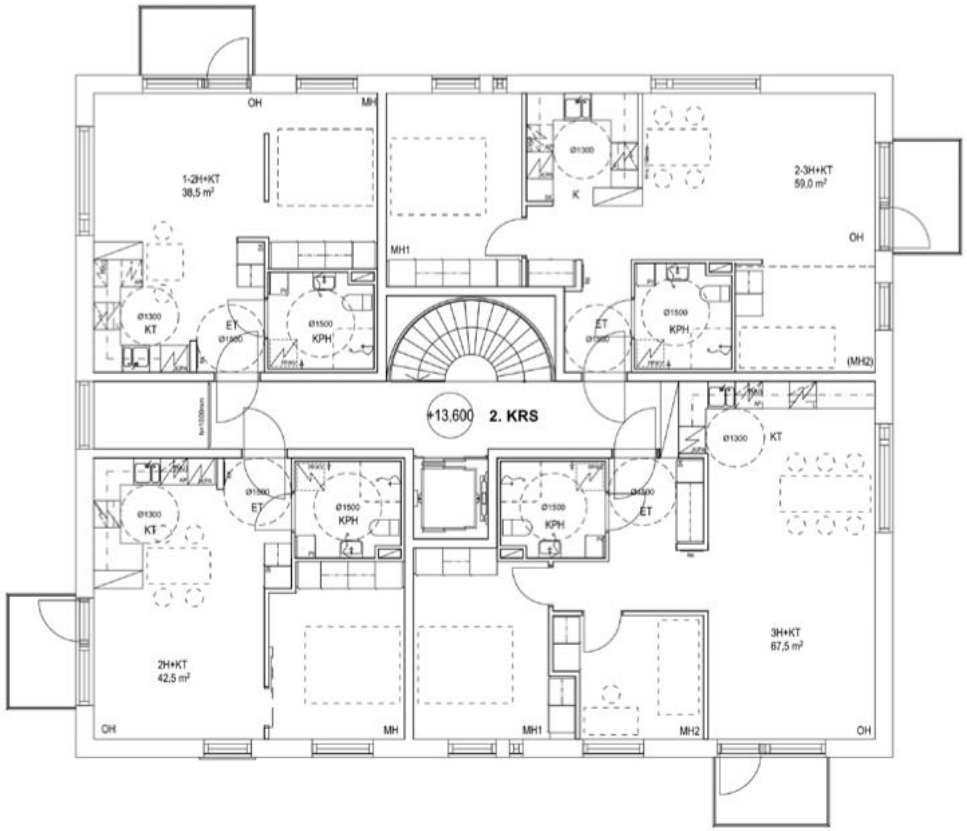
ASUNNOT 2-6.KRS

1-2H+KT	38,5m²	1 kpl
2H+KT	42,5m²	1 kpl
2-3H+KT	59,0m²	1 kpl
3H+KT	67,5m²	1 kpl

ASUNTOJA YHTEENSÄ **4 kpl/krs**

HUONEISTOALA YHTEENSÄ **207,5m²**

A



A

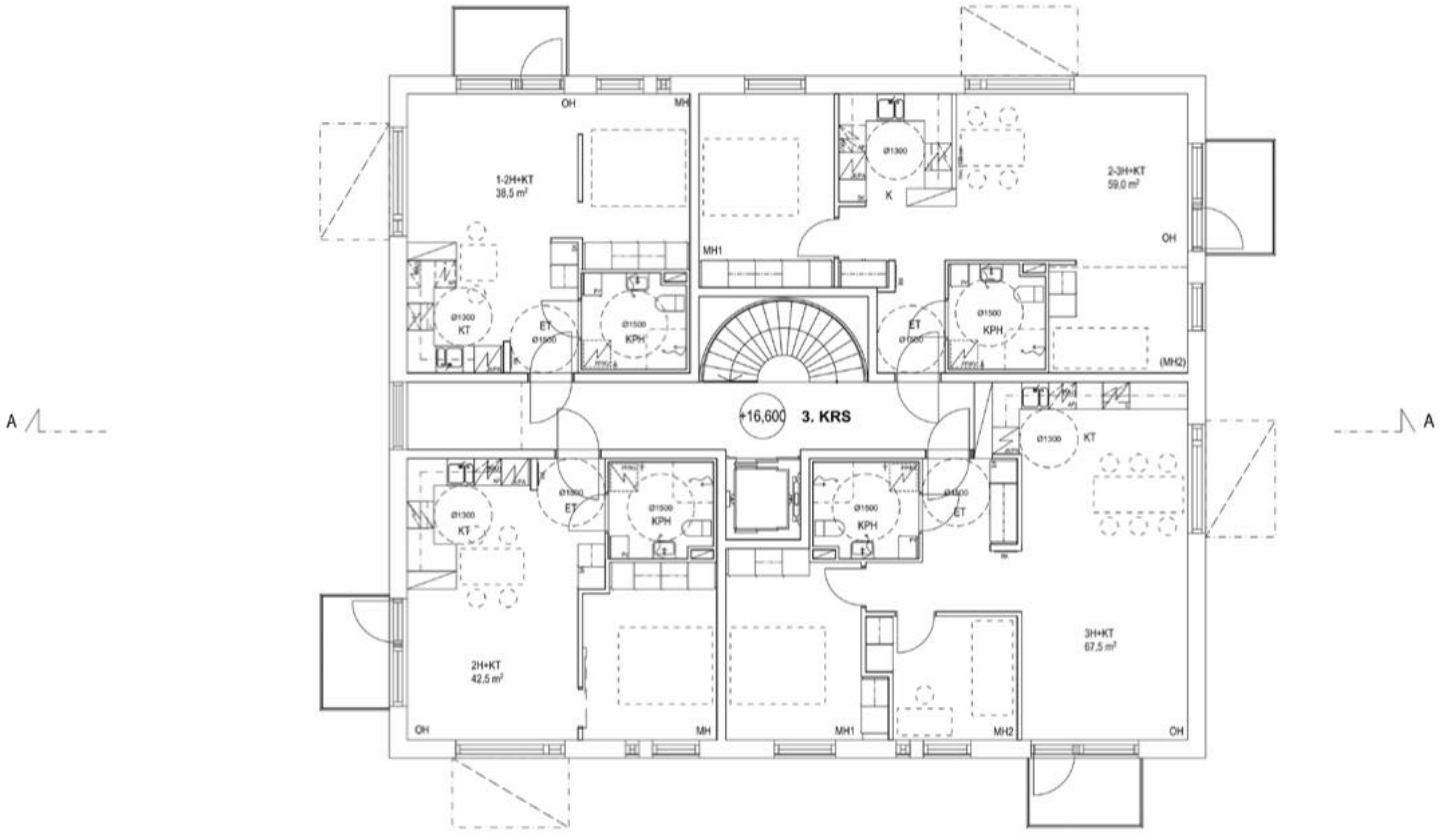
P

2. KERROS 1/100

674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
HELSINKI, VUOSAARI 54057-3
POHJAPIIRUSTUS 2. KRS 1/100
LUONNOS 27.10.2015

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkkinen @ arkkitehtitoimisto.com

EI MITTAKAAVASSA



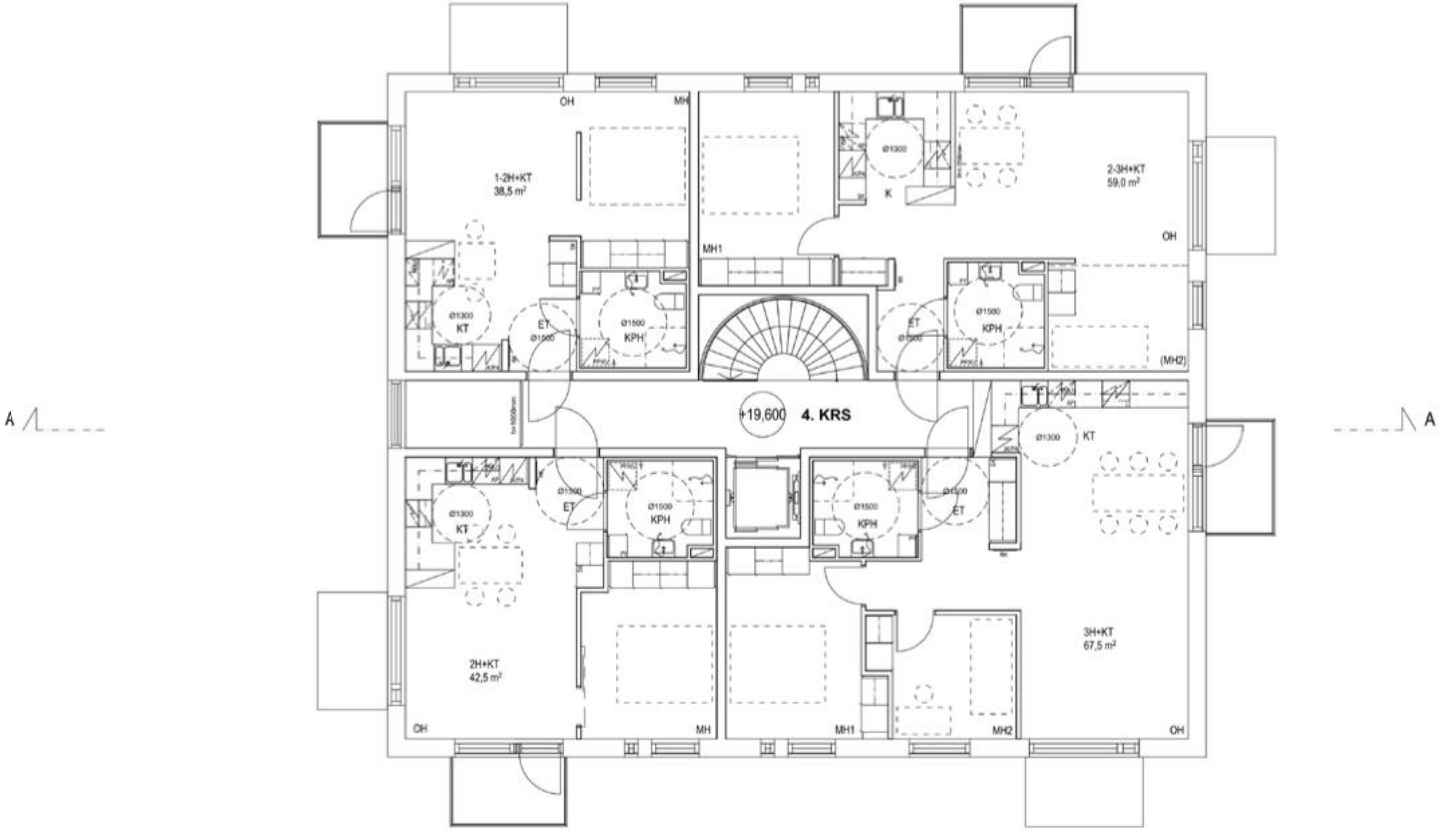
3. KERROS 1/100

674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
HELSINKI, VUOSAARI 54057-3
POHJAPIIRUSTUS 3. KRS 1/100
LUONNOS 27.10.2015

P

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkkinen @ arkkitehtitoimisto.com

Ei MITTAKAAVASSA



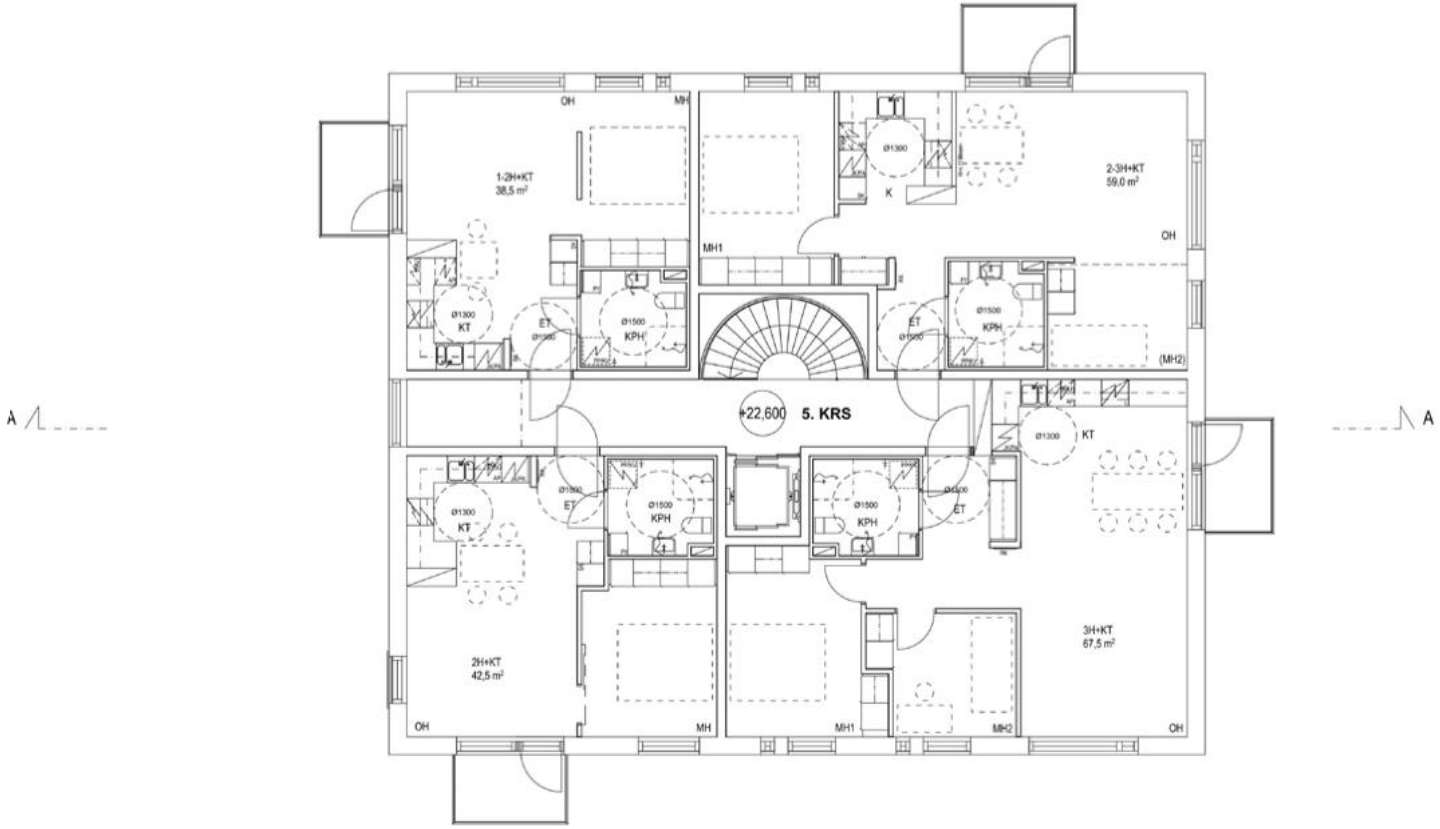
4. KERROS 1/100

674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
HELSINKI, VUOSAARI 54057-3
POHJAPIIRUSTUS 4. KRS 1/100
LUONNOS 27.10.2015

P

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkkinen @ arkkitehtitoimisto.com

EI MITTAKAAVASSA



5. KERROS 1/100

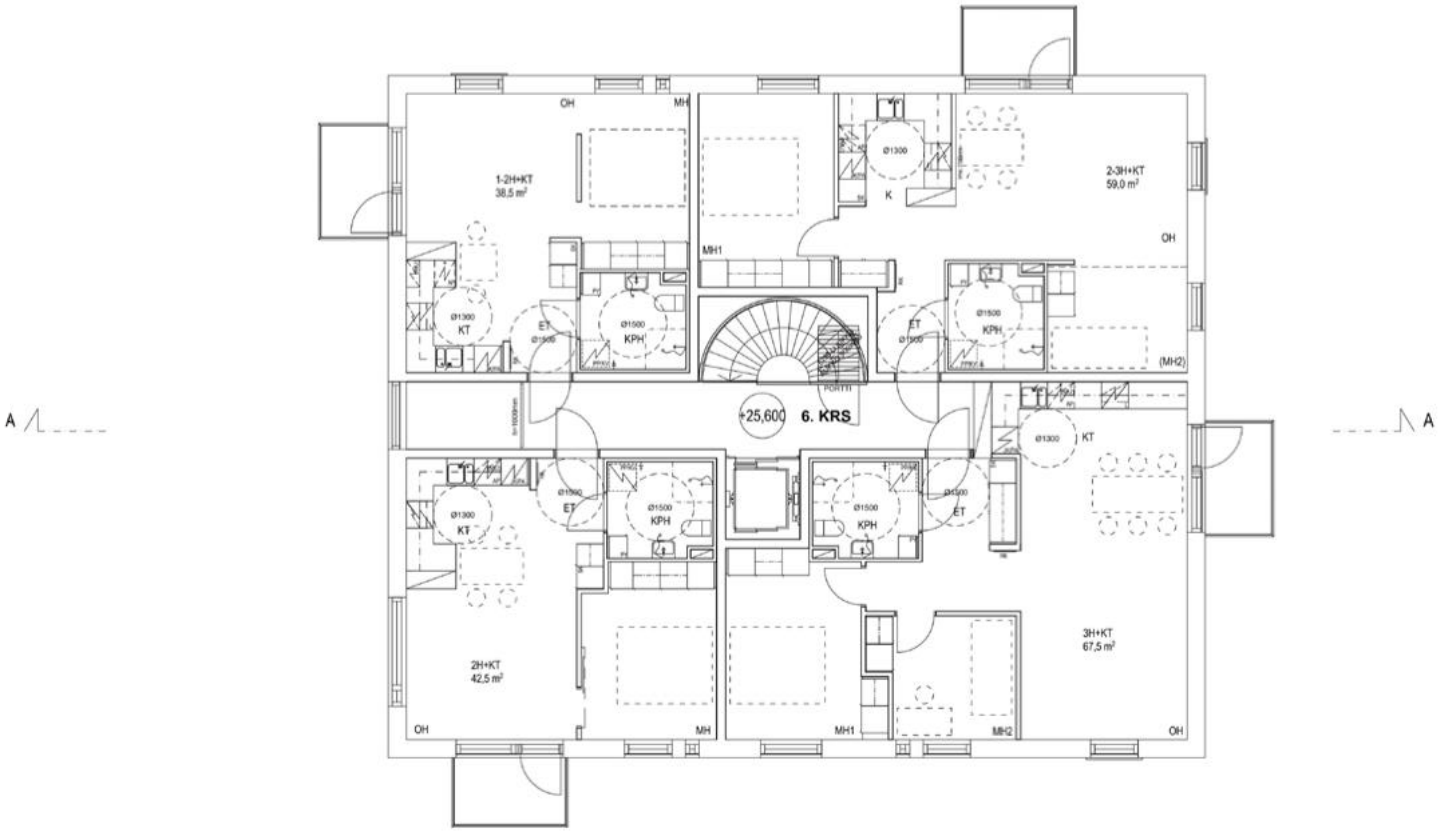
674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
HELSINKI, VUOSAARI 54057-3
POHJAPIIRUSTUS 5. KRS 1/100
LUONNOS 27.10.2015

P

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkkinen @ arkkitehtitoimisto.com

EI MITTAKAAVASSA

LIITE5 - VIITESUUNNITELMA



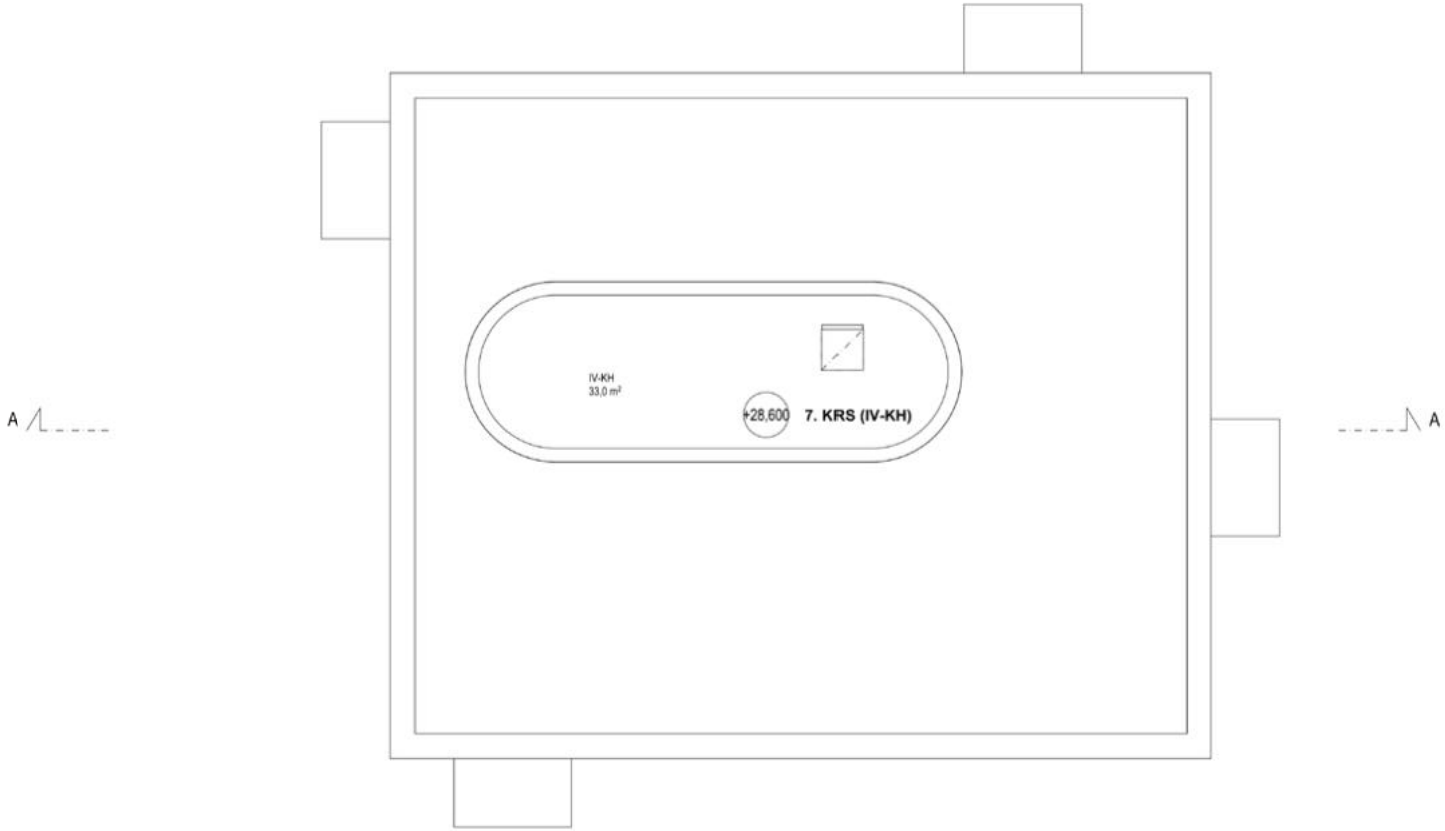
P

6. KERROS 1/100

674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
HELSINKI, VUOSAARI 54057-3
POHJAPIIRUSTUS 6. KRS 1/100
LUONNOS 27.10.2015

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkkinen @ arkkitehtitoimisto.com

EI MITTAKAAVASSA



7. KERROS (IV-KH) 1/100

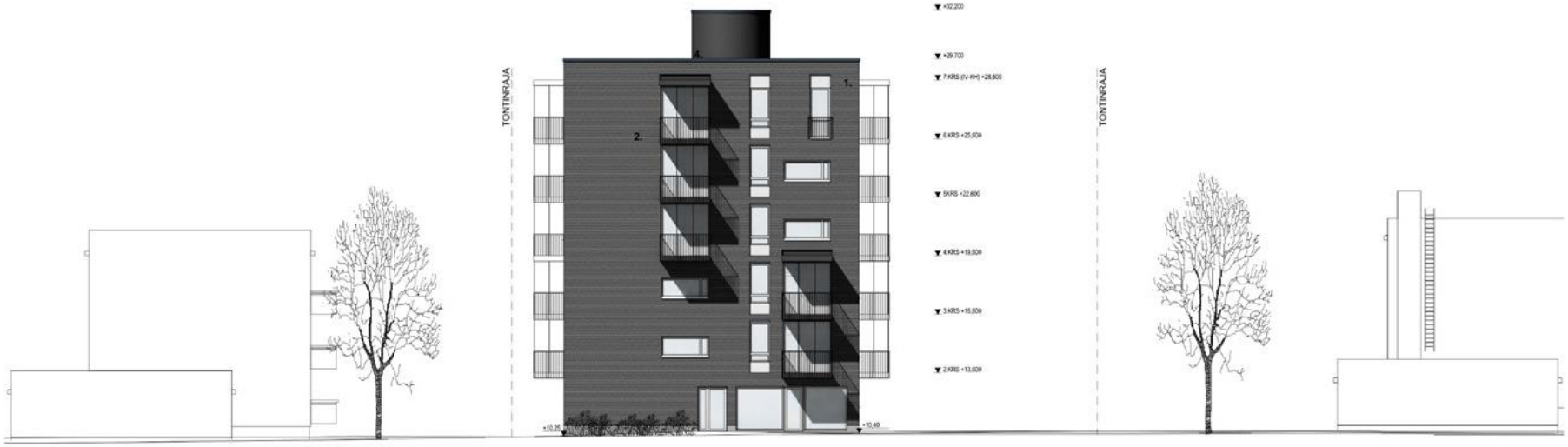
674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
HELSINKI, VUOSAARI 54057-3
POHJAPIIRUSTUS 7. KRS (IV-KH) 1/100
LUONNOS 27.10.2015

P

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkkinen @ arkkitehtitoimisto.com

EI MITTAKAAVASSA

LIITE5 - VIITESUUNNITELMA



JULKISIVU KOILLISEEN 1:200

JULKISIVU KAAKKOON 1:200

JULKISIVUMATERIAALIT
1. TIILI, MUSTA RETRO
2. TERÄSPINNAKAIDE, MUSTA
3. SILEÄVALUBETONI, HARMAA
4. RAKENNUSLEVY, PELTI

674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
HELSINKI, VUOSAARI 54057-3
JULKISIVUKAAVIOT 1/200
LUONNOS 27.10.2015

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkkinen @ arkkitehtitoimisto.com

674_P.sin / JV

EI MITTAKAAVASSA

JULKISIVU LOUNAASEEN 1:200

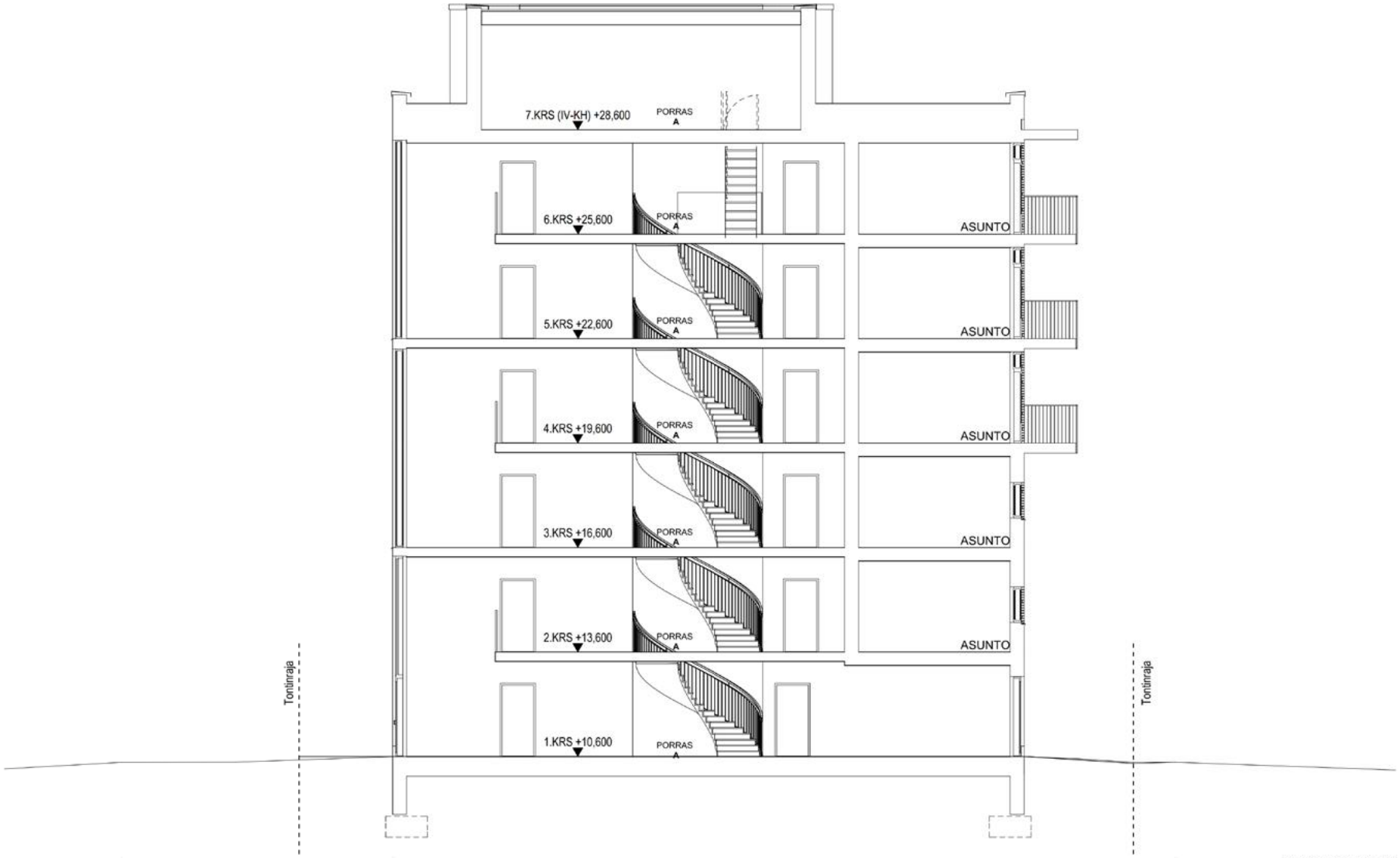
JULKISIVU LUOTEESEEN 1:200

JULKISIVUMATERIAALIT
1. TIILI, MUSTA RETRO
2. TERÄSPINNAKAIDE, MUSTA
3. SILEÄVALUBETONI, HARMAA
4. RAKENNUSLEVY, PELTI

674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
HELSINKI, VUOSAARI 54057-3
JULKISIVUKAAVIOT 1/200
LUONNOS 27.10.2015

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkkinen @ arkkitehtitoimisto.com

EI MITTAKAAVASSA



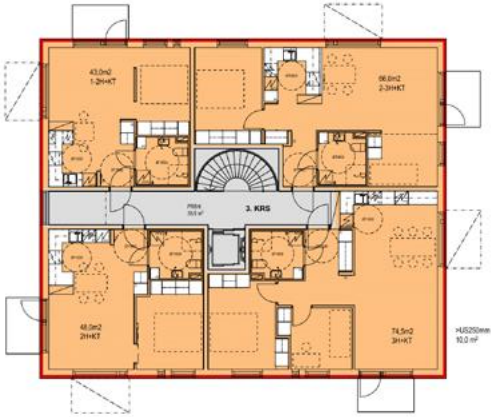
LEIKKAUS A-A 1:100

674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
HELSINKI, VUOSAARI 54057-3
LEIKKAUS A-A 1/100
LUONNOS 27.10.2015

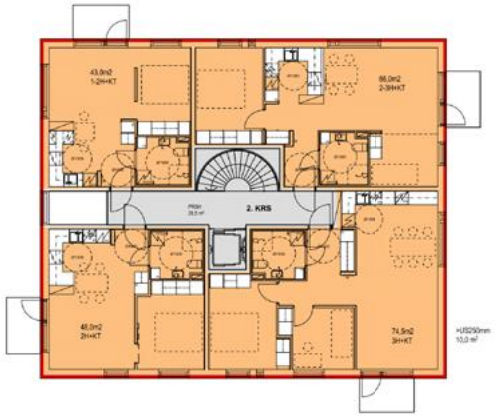
arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkkinen @ arkkitehtitoimisto.com

EI MITTAKAAVASSA

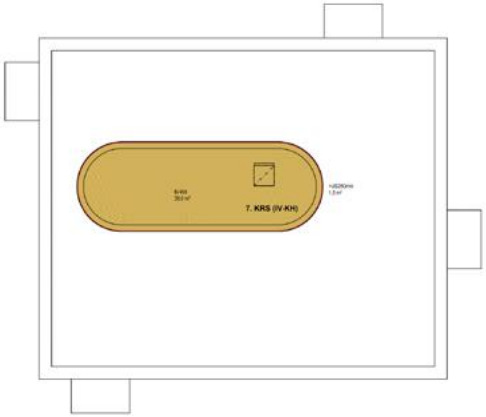
1. KERROS 1/200



3./5. KERROS 1/200



2./4./6. KERROS 1/200



7. KERROS (IV-KH) 1/200

LAAJUUSTIEDOT, KOOSTE:

BRUTTOALA (EI.SIS VALOKUILUA)

1.KRS	274,5m²
2.KRS	270,0m²
3.KRS	275,0m²
4.KRS	270,0m²
5.KRS	275,0m²
6.KRS	270,0m²
7.KRS (IV-KH)	40,5m²
BRUTTOALA YHT:	**1675,0m²**

RAKENNUSOIKEUTEEN LASKETTAVA KERROSALA YHT: **1200,5m²**

ASUNTOALAA

ASUKK. YHT.TILAT:

TALOSAUNA
KUIVAUSHUONE
IRTAIMISTOVARASTO
UVV / LVV

HUOLLON TILAT:

TALOVARASTO
SIIVOUS

TEKNISET TILAT

LJH / SPK
IV-KH

PORRASHUONE

ULKOS. 250mm YLITT. OSA

KERROSALAT 1.KRS

ASUINKERROSALA	**43,0m²**
ASUKK. YHTEISTILAT	152,5m²
TALOYHT, HUOLLON TILAT	9,0m²
TEKNISET TILAT	18,5m²
PORRASHUONE (EI SIS. VALOKUILUA)	41,5m²
ULKOS. 250mm YLITT. OSA	10,0m²
YHTEENSÄ	**274,5m²**

KERROSALAT 2./4./6. KRS

ASUINKERROSALA	**231,5m²**
PORRASHUONE (EI SIS. VALOKUILUA)	28,5m²
ULKOS. 250mm YLITT. OSA	10,0m²
YHTEENSÄ	**270,0m²**

KERROSALAT 3./5. KRS

ASUINKERROSALA	**231,5m²**
PORRASHUONE (EI SIS. VALOKUILUA)	33,5m²
ULKOS. 250mm YLITT. OSA	10,0m²
YHTEENSÄ	**275,0m²**

KERROSALAT YHTEENSÄ:

ASUINKERROSALA	**1200,5m²**
ASUKK. YHTEISTILAT	152,5m²
TALOYHT. HUOLLON TILAT	9,0m²
TEKNISET TILAT (SIS. IV-KH)	57,5m²
PORRASHUONE (EI SIS. VALOKUILUA)	194,0m²
ULKOS. 250mm YLITT. OSA	61,5m²
YHTEENSÄ	**1675,0m²**

674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
HELSINKI, VUOSAARI 54057-3
KERROSALAKAAVIO 1/200
LUONNOS 27.10.2015

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkkinen @ arkkitehtitoimisto.com

EI MITTAKAAVASSA

KORTTELI 54057

KORTTELIKORTISSA ON KOOTTU YHTEEN KORTTELIN TÄRKEIMPIÄ ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA EHDOTETTU SITOVIA OHJEITA TONTINLUOVUTUKSEEN TAI KATU- JA PUISTOSUUNNITTELUN TUEKSI. KORTIN RAKENTAMISTAPAOHJEET JA SUUNNITTELUOHJEET KOSKEVAT RAKENNUKSIA, PIHAA TAI KATU- JA PUISTOALUETTA. KORTTI TÄYDENTÄÄ ASEMAKAAVAA JA TUO ESILLE KAAVOITUKSEN TAVOITTEITA SEKÄ ERITYISESTI TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVIA KORTTELIN JA KATU- TAI PUISTOALUEEN YHTEENSOVITUSKOHTIA.

ASEMAKAAVA-MÄÄRÄYKSET

A Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 20% sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, teknisiä tiloja, huolto-, harraste-, sauna-, kokoontumistai vastaavia tiloja asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin sekä työ- tai liiketilaa ensimmäisen kerroksen asuntojen yhteyteen.

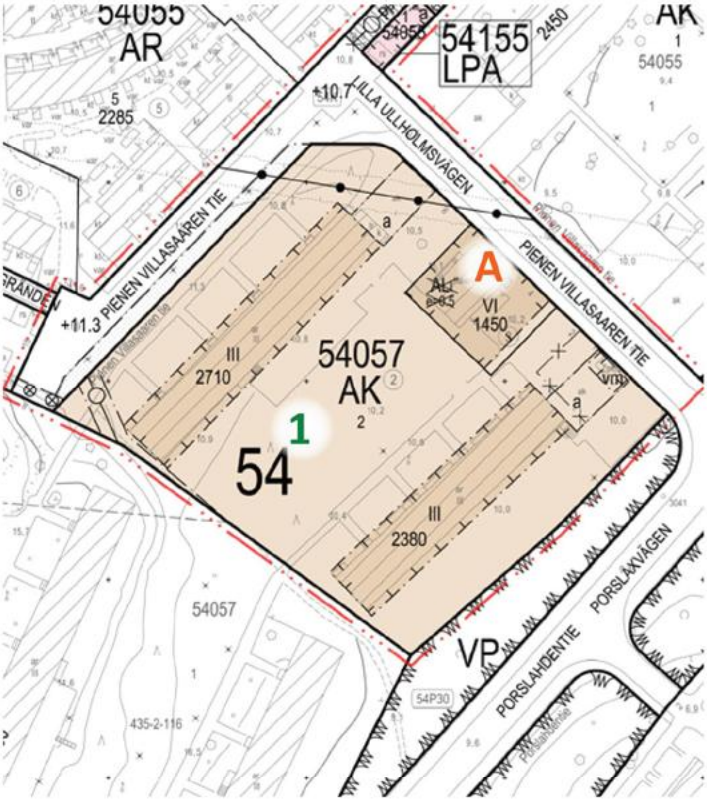
B Uudisrakennuksen julkisivujen on oltava muurattuja ja rapattuja.

C Uudisrakennuksen on oltava muodoltaan yksikertainen ja kappalemainen ja ilmeeltään vähäeleinen.

D Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä.

E Parvekkeiden on oltava joko sisäänvedettyjä, ripustettuja tai ranskalaisia parvekkeita. Ripustetut parvekkeet on sijoitettava enintään kolmen parvekkeen yksiköihin.

F Asuntojen pääikkunat on mitoitettava siten, että niistä aukeaa pitkiä näkymiä puistopihoille. Maantasokerroksen tiloissa on oltava suuria ikkunoita.



ASEMAKAAVA

SITOVAT OHJEET

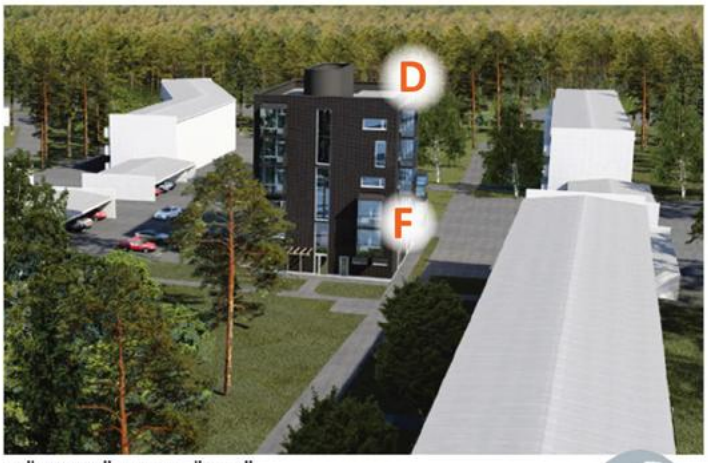
1 Kaava-alue kuuluu Helsingin yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi ositettuun alueeseen, jota tulee yleiskaavan mukaan kehittää siten, että alueen arvot ja ominaispiirteet säilyvät.

Uusi asuinrakennus asettuu puistopihan päätteeksi ja se suunnitellaan paikan ominaispiirteet ja arvokkaat kaupunkisuunnittelun elementit huomioon ottaen ja siten, että se luo selkeästi uuden ajallisen kerrostuman alueelle.

2 Alueelle ominaisia pitkiä näkymiä ja arvokkaita puistopihoja hyödynnetään rakennuksen ikkunoiden suunnittelussa ja sijoittelussa. Pääikkunat mitoitetaan siten, että kahteen suuntaan avautuvista asunnoista saadaan pitkiä näkymiä puistopihoille, esimerkiksi lattiasta kattoon ulottuvilla ikkunaosuuksilla. Maantasokerroksen tiloihin suunnitellaan suuria, Porslahdentien ja Pienen Villasaaren tien suuntaan avautuvia ikkunoita katutilan elävöittämiseksi.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan uudisrakennuksen tumma julkisivuväritys korostaisi vaaleaa paremmin alueelle tyypillistä alkuperäistä arkkitehtuuria. Tummilla vertikaalisilla rakennuksilla voidaan tuoda esiin metsäpihavyöhykkeen erityisyyttä suhteessa vaaleiden lamellitalojen vyöhykkeeseen.

NÄKYMÄ LUOTEESTA



NÄKYMÄ ETELÄSTÄ

KORTTELI 54057

ASEMAKAAVA-MÄÄRÄYKSET

A Alue on osa Keski-Vuosaaren asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää aluekokonaisuutta.

B Tontteja ei saa aidata.

C Maantasoasuntojen pihan ja saunan vilvoittelualueen saa rajata kasvillisuudella tai leikattavin pensasaidoin.

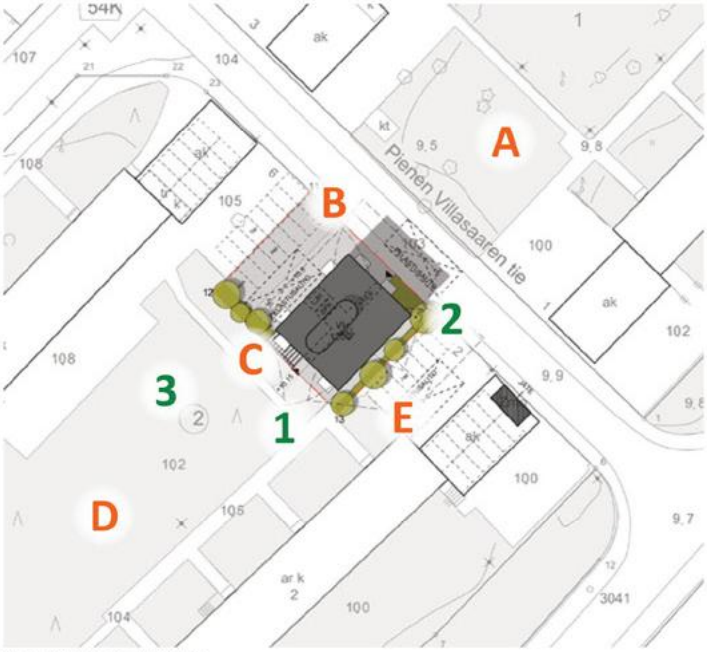
D Alueen puusto on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

E AK -korttelialueella:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Vähintään 1ap / 110 k-m2.

Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20% määräyksiä vähemmän.



HAVAINNEKUVA

AKSONOMETRIA PIHAN PUOLELTA

SITOVAT OHJEET

1 Rasitteista ja yhteiskäyttöjärjestelyistä, esimerkiksi pihan ja pihavarusteiden yhteiskäytöstä, yhteisestä jätehuollosta ja pelastustiejärjestelyihin liittyvistä järjestelyistä, tulee laatia erilliset sopimukset.

2 Pyöräysäköintipaikat toteutetaan omalla tontilla. Vieraspysäköinti osoitetaan kadulle.

3 Korttelin pihojen suunnittelussa on huomioitava viihtyisät oleskelualueet, pitkät puistonäkymät ja yhteydet pihojen läpi sekä pelastusajo ja mahdolliset nostopaikat.

Alueen pihat suunnitellaan siten, että ne integroituvat ympäröivään puistovyöhykkeeseen.

AKSONOMETRIA POHJOISESTA