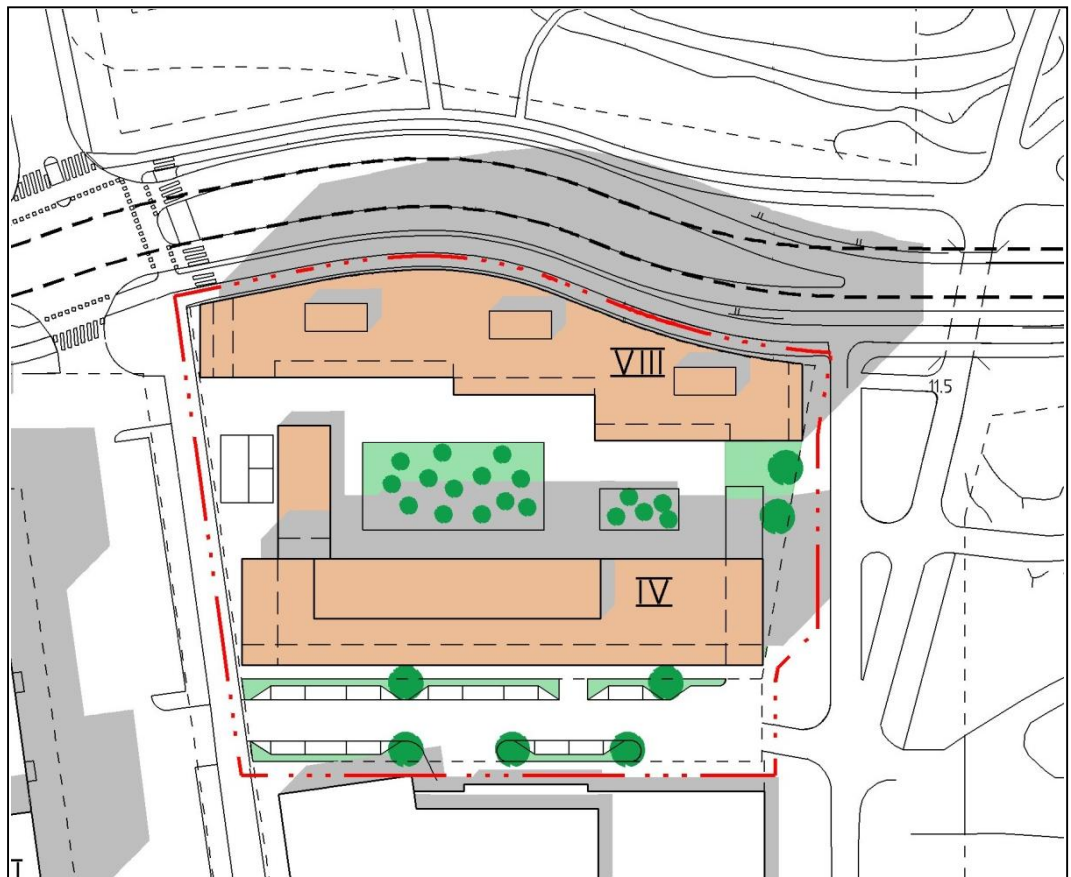




VUOSAARI

VUOSAARENTIE 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12188 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12188
PÄIVÄTTY 14.5.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari)
Korttelin 54176 tonttia 2 ja korttelin 54177 tonttia 5 sekä
puisto- ja katualueita
(muodostuu uusi kortteli 54157)

Kaavan nimi: Vuosaarentie 3
Hankennumero: 0579_4
HEL 2011-006774

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.11.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 14.5.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 2.8.–2.9.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 10.12.2013
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Vuosaaren keskustassa Vuosaarentien ja Ulapparaitin
kulmassa. Matkaa metroasemalle on noin 250 m.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Sijaintikartta
 Ilmakuva sekä viistoilmakuvat kaakosta ja koillisesta
 Asemakaavan muutoksen pienennös
 Havainnekuva
 Ote maakuntakaavasta
 Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Ote Yleiskaava 2002:sta
 Ote ajantasa-asemakaavasta
 Vedenhankinnan kannalta tärkeät pohjavesialueet
 Asemakaavaluonnos 26.11.2009
 Asemakaavaluonnos 14.11.2011
 Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset
 Liikennekaavio
 Ote viitesuunnitelmasta (Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy, 18.12.2012)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Viitesuunnitelma (Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy, 18.12.2012)
 Maaperän jätetäyttötutkimus, Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, Vuosaarentie 3, tontti 54176/2, paikoitusalue, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 20.10.2012

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA:

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Veli-Pekka Kärkkäinen
 projektipäällikkö, arkkitehti Ilkka Laine
 insinööri Inga Valjakka (liikennesuunnittelu)
 insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
 diplomi-insinööri Kaarina Laakso (teknistaloudellinen suunnittelu)
 diplomi-insinööri Helena Korjus (teknistaloudellinen suunnittelu)
 suunnitteluavustaja Matti Päivänsalo

Kiinteistövirasto:

apulaisosastopäällikkö Esko Patrikainen
ympäristösuunnittelija Kati Valkama
asiakaspäällikkö Sisko von Behr

Talous- ja suunnittelukeskus

projektinjohtaja Leena Pasonen

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:

aluesuunnittelija Nina Mouhu
suunnitteluinsinööri Taru Sihvonen

Vuosaaren Urheilutalo Oy

toimitusjohtaja Pekka Laitinen

Mosaiikkitorin Pysäköintilaitos KOY

toimitusjohtaja Eeva Hänninen

HKL-liikelaitos, hallinto- ja talousyksikkö

hallintojohtaja Yrjö Judström

Kaupunkisuunnitteluviraston konsultit

Arkkitehtitoimisto Verstaas Arkkitehdit Oy:

arkkitehti Ilkka Salminen
arkkitehti Riina Palva
arkkitehti Jari Saajo

Toteuttaja ja konsultti

Asuntotuotantotoimisto: hankesuunnittelupäällikkö vt Seidi Kivisyrjä
rakennuttaja-arkkitehti Maria Isotupa

Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:

arkkitehti Kirsi Korhonen

SISÄLLYS

1		
TIIVISTELMÄ		1
Asemakaavan muutoksen sisältö		1
Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet		1
Asemakaavan muutoksen toteutus		1
2		
LÄHTÖKOHDAT		2
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet		2
Maakuntakaava		2
Yleiskaava		2
Asemakaavat		3
Rakennusjärjestys		3
Kiinteistörekisteri		3
Muut suunnitelmat ja päätökset		3
Pohjakartta		3
Maanomistus		3
Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö		4
Palvelut		4
Yhdyskuntatekninen huolto		4
Maaperä		4
Ympäristöhäiriöt		5
Luonnonympäristö		5
Suojelukohteet		5
3		
TAVOITTEET		5
4		
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS		5
Yleisperustelu ja -kuvaus		5
Mitoitus		6
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)		6
Autopaikkojen korttelialue (LPA)		6
Puisto (VP)		6
Liikenne		6
Palvelut		7
Yhdyskuntatekninen huolto		7
Maaperän rakennettavuus ja puhtaus		7
Ympäristöhäiriöt		8
Luonnonympäristö		8
Suojelukohteet		8
Esteettömyys		8

5		
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET		9
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön		9
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen		9
Vaikutukset ihmisten elinoloihin		9
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset		10
6		
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS		10
7		
SUUNNITTELUN VAIHEET		11
Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus		11
Viranomaisyhteistyö		11
Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot		12
Esitetyt mielipiteet		12
Muistutus ja lausunnot sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset		12
8		
KÄSITTELYVAIHEET		14

1

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa Vuosaaren Urheilutalon käytössä ollut autopaikkojen korttelialue (LPA) muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Urheilutalon korvaavat autopaikat tullaan osoittamaan Mosaiikkitorin pysäköintilaitoksesta erillisellä sopimuksella.

Muutosalueen pinta-ala on 0,72 ha ja kerrosala 10 300 k-m². Kadunvarren rakennukseen sijoitetaan liike- tai ravintolatila. Tontin autopaikat on sijoitettava tontille pihakannen alle ja kellaritiloihin tai pysäköintitaloon osoitteessa Tyynylaavantie 17 (autopaikkojen korttelialue (LPA) 54177/5).

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja samanaikaisesti kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Vuotalossa nähtävänä olleesta asemakaavan muutosluonnoksesta on jätetty kuusi kirjallista mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin yksi.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa suunnittelun vaiheet.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Tontti on varattu Helsingin asuntotuotantotoimistolle asuntotuotantoon.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

Alueiden käytön suunnittelussa

- on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

Helsingin seudun erityiskysymykset:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.
- alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Suunniteltu rakentaminen eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta.

Asuntotuotannon tarpeisiin tulee lisää tonttimaata. Suunniteltu asuntotuotanto sijoittuu joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelujen lähelle. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta. Alueelle on merkitty myös pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenneyhteys.

Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta, asuminen/toimitila. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 7107 (vahvistettu 30.9.1975), nro 10300 (vahvistettu 9.5.1996) ja nro 10765 (vahvistettu 17.4.2000). Kaavojen mukaan kaavamuutoksen pohjoinen osa-alue on pääosin autopaikkojen korttelialuetta (LPA), osin katualuetta, ja pieneltä osin puistoa (VP). Kaavan eteläinen osa-alue on autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty osin Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja osin valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Vuosaaren keskustan aluetta koskevan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen 3.12.2009. Vuosaarentie 3 oli osana kaavaluonnosta.

Joukkoliikennelautakunta päätti 13.11.2008 hyväksyä Jokeri 2 -hankesuunnitelman. Hankesuunnitelman laatimisessa on huomioitu myös mahdollisuus toteuttaa linja myöhemmin raideratkaisuna. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.5.2009 Jokeri 2 -linjan hankesuunnitelman. Jokeri 2 -linja tulee sijoittumaan Vuosaarentielle.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 26.2.2013.

Maanomistus

Kaupunki omistaa kaava-alueen. Autopaikkojen korttelialue (LPA) 54176/2 Vuosaarentie 3:ssa on vuokrattu Vuosaaren Urheilutalo Oy:lle maanvuokrasopimuksella, joka on voimassa 31.12.2030 saakka. Autopaikkojen korttelialue (LPA) 54177/5 Tyynylaavantie 17:ssa on vuokrattu Edenin Pysäköinti Oy:lle, joka omistaa tontilla olevan pysäköintitalon.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijaitsee Vuosaaren keskustassa tärkeiden pyöräilyn pääraittien ja Vuosaaren keskuspuiston puistokäytävien varrella. Vuosaarentie 3:ssa on nykyisin Vuosaaren Urheilutalon pysäköintialue. Korttelialueelta on matkaa lähimmälle metron sisäänkäynnille n. 250 metriä. Vuosaarentien nykyinen liikennemäärä on noin 3 200 ajon/vrk.

Tyynylaavantie 17:ssä on Edenin Pysäköinti Oy:n pysäköintitalo, jonka ylin kerros ei ole käytössä.

Palvelut

Lähin päivittäistavarakauppa on kadun toisella puolella, ja Vuosaaren keskustan monipuoliset palvelut ovat n. 300 m:n päässä. Lähimmät päiväkodit Rastis, Hanna ja Ulappa sijaitsevat naapurikortteleissa ja lähin ala-aste alle puolen kilometrin päässä Punakiventiellä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alueella on aiemmin sijainnut suuri, koko Vuosaaren keskustan alueen käsittävä soranottoalue joka on sitten pääosin täytetty. Vuosaarentie 3:n kohdalla sorankaivu on ulottunut pohjaveteen saakka, noin tasolle +4,5. Alue on sitten täytetty noin tasolle +14,0. sekalaisella aineksella, joka sisältää myös rakennusjätteitä. Rakennusjäte on sisältänyt pääosin kahitiiltä ja siporexia sekä jonkin verran puuta.

Täytön alla, tason n. +4,5 alapuolella, pohjamaa on hiekkaa noin tasolle -20 asti. Hiekan alapuolella on kairausten mukaan moreenia vähintään 2...7 metriä. Porakonekairaukset ovat ulottuneet Vuosaarentien eteläpuolella noin tasolle -27...-22, kallioon asti ei porauksilla ole päästy. Tutkimukset ovat osin vielä kesken.

Alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesi on alueen lähimmissä havaintopisteissä havaintovälillä 9.8.1995–21.12.2012 vaihdellut tasovälillä +2,3... +4,5 ja orsivesi on vaihdellut havaintovälillä 29.11.1995–21.11.2012 tasovälillä +8,9...+10,8.

Suoritetussa maaperän jätetäyttötutkimuksessa ei todettu kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia PAH-yhdisteitä. (Helsingin kaupunki, kiinteistövi-

rasto, Vuosaarentie 3, tontti 54176/2, paikoitusalue, Maaperän jätetäytetutkimus, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 20.10.2012)

Ympäristöhäiriöt

Vuosaarentien liikenteen melu aiheuttaa pistemäisellä tarkastelulla julkisivuille alle 65dB:n melun (L_{Aeq}). Piha ja AL-tontin eteläreunan rakennus sijoittuvat melulta suojatulle puolelle.

Luonnonympäristö

Vuosaarentie 3 sijaitsee deltamuodostelmana syntyneen hiekkapatjan ja siihen kaivettujen hiekkakuoppien kohdalla. Alue on kauttaaltaan rakennettu.

Suojelukohteet

Kaava-alue on tärkeällä pohjavesialueella. Lähimpänä sijaitsevassa pisteessä 24.6.1997–15.1.1998 havaittu alin pohjaveden taso oli +4,29 ja ylin +5,25.

3

TAVOITTEET

Kaavoituksen tavoitteena on tehostaa maankäyttöä Vuosaaren keskustassa hyvien joukkoliikennepalvelujen alueella ja täydentää pysäköintikenttien ja keskeneräisyyden leimaamaa ympäristöä kaupunkimaisempaan suuntaan.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.12.2009 hyväksymän Vuosaaren keskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen ja asuntotuotantotoimiston teettämän viite-suunnitelman pohjalta. Asemakaavan muutoksessa Vuosaaren Urheilutalon käytössä ollut autopaikkojen korttelialue (LPA) muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Urheilutalon korvaavat autopaikat tullaan osoittamaan Mosaiikkitorin pysäköintilaitoksesta erillisellä sopimuksella.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 0,72 ha ja kokonaiskerrosala 10 300 k-m².

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Korttelialueen rajaus ja käyttötarkoitus muuttuvat. Alueelle saa sijoittaa myös sosiaalityön ja terveydenhuollon palveluasumista enintään 20 % kerrosalasta.

Tontin pohjoisreunaan Vuosaarentien varteen sijoittuu 8-kerroksinen rakennus, jonka ensimmäiseen kerrokseen Vuosaarentien ja Ulapparaitin kulmaan tulee sijoittaa vähintään yksi liike- tai ravintolatila. Tontin eteläreunaan sijoittuu 4-kerroksinen rakennus.

Tontin autopaikat on sijoitettava tontille maanalaisiin ja kellaritiloihin tai olemassa olevaan pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueelle (LPA) 54177/5 osoitteessa Tyynyläntie 17.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Korttelialue säilyy muuten ennallaan, mutta kortteli 54157 lisätään niiden kortteleiden luetteloon, joiden autopaikkoja LPA-kortteliin saa sijoittaa.

Puisto (VP)

Pieni osa (n. 80 m²) nykyisestä LPA-korttelialueesta muutetaan puistoksi, osaksi nykyistä Mosaiikkipuistoa.

Liikenne

Nykyisen LPA-korttelialueen 54176/2 eteläosasta muodostetaan yleinen pysäköintialue (LP), jonka kautta on ajoyhteys tonteille 54157/1, 54176/1 ja 54090/5.

Ajoyhteys ja huoltoajo tontille sekä yleiselle pysäköintialueelle (LP) on järjestetty LPA-tontin 54175/18 ajoraitin ja Ulapparaitin kautta. Ajoyhteys pysäköintikellariin tapahtuu ajoluiskan kautta yleisen pysäköintialueen itäpäästä. Liike- tai ravintolatilan huoltoajoneuvolle ja sen vieressä kaksi lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa palveluasuntojen saattoliikennettä varten.

Pelastusajoneuvojen ajoyhteys pihalle on järjestetty Ulapparaitilta tontin luoteisnurkasta. Asuntojen vieraspaikat (10 autopaikkaa, 1 ap/1 000 k-m²) on sijoitettu yleiselle pysäköintialueelle (LP).

Palvelut

Kaava luo edellytykset sijoittaa tontille sosiaalitoimen ja terveydenhuollon palveluasumista ja liike- tai ravintolatilan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää tontilla olevan 20 kV:n maakaapelin siirtämistä sekä Vuosaarentiellä olevan vesihuoltoverkoston johtosiirtoja. Maanalaisten tilojen kuivatus- ja jätevedet johdetaan kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon. Tontilla ei ole tilaa hulevesien imeyttämiseksi, alueen hulevedet tulee johtaa viettoviemäriin mereen.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperä on noin 10 metrin syvyydelle sekalaista täyttömaata. Täytön alapuolella on löyhää / keskitiivistä hiekkaa noin 20–25 metriä. Hiekan alapuolella on vähintään 2...7 metriä moreenia. Rakennukset ja rakenteet tulee perustettavaksi tukipaalujen varaan. Kohde on erittäin vaikea paalutuskohde sekalaisen täytön ja paksujen maakerrosten takia. Paaluina käytetään lyötäviä teräspaaluja, mahdollisesti porapaaluja. Mahdollisesti voidaan käyttää lyötäviä teräsbetonipaaluja jotka saatetaan täyteen läpi työputken avulla tehtävällä reiällä (Vibrex-kalusto tai vastaava). Alustavasti on arvioitu tukipaalujen tunkeutumistason olevan noin tasolla -15...-20, eli noin 30–35 metrin syvyydellä nykyisestä maanpinnasta. Lopullinen perustamistapa määritellään pohjatutkimuksen perusteella.

Alue on erittäin hankala tutkia. Lopullisen perustamistavan määrittämistä varten tehtäviin tutkimuksiin tulee varata riittävästi aikaa, jotta maakerrosten tiiviyydestä ja paalujen tunkeutumistasosta saadaan riittävät tiedot.

Maaperässä on todettu täytön joukossa jätejakeita ainakin noin kolmen metrin syvyydelle. Tätä syvemmistä kerroksista ei ole havaintoja, sillä näytteenottoa ei ole pystytty ulottamaan syvemmälle paikoitusalueen rakenteita vaarantamatta. Näytteenottoa ovat rajoittaneet myös maaperässä olevat muut esteet kuten kaapelit ja viemärit. Havaittu jäte on tyypiltään lähinnä rakennusjätettä, kuten betonia, tiiltä, asfalttia ja puuta. Tutkimuksissa todettiin muutamissa kohdissa PAH-yhdisteisiin viit-

taavaa hajua, mutta laboratoriotutkimusten mukaan pitoisuudet alittivat valtioneuvoston maaperän pilaantuneisuuden arviointia ja puhdistamistarvetta koskevan asetuksen 214/2007 kynnsarvot.

Kohteessa tulee varautua siihen, että rakentamisen yhteydessä poistettavat, jätejakeita sisältävät maa-ainekset on toimitettava kohteen ulkopuoliseen vastaanottopaikkaan, jolla on tarvittava ympäristölupa. Tehdyssä maaperäselvityksessä on arvioitu, ettei rakentamisen kaivutasojen alapuolelta ole tarpeen poistaa jätejakeita sisältäviä maa-aineksia. Rakentamisessa tulee varautua myös mahdollisiin lisätutkimuksiin ja pilaantuneen maan käsittelytarpeeseen.

Ympäristöhäiriöt

Vuosaarentien liikenteen aiheuttaman melun torjumiseksi on kaavassa määrätty rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden vähimmäisarvoksi 32dB (L_{Aeq}) Vuosaarentien puoleisissa asunnoissa ja työtiloissa. Parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Lisäksi on määrätty, että Vuosaarentien puoleisen rakennuksen asuinhuoneistot eivät saa avautua yksinomaan pohjoiselle, Vuosaarentien puoleiselle julkisivulle eikä sille saa sijoittaa parvekkeita.

Luonnonympäristö

Alue on jo nykyisellään kauttaaltaan rakennettu. Nykyiset istutukset poistetaan ja korvataan uusilla.

Suojelukohteet

Kaavassa on pohjaveden suojelua koskeva määräys. Alueen rakentamisessa on noudatettava rakennusvalvontaviraston rakentamistapaohjetta tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta.

Esteettömyys

Vuosaaren keskusta kuuluu pääosin vuonna 2005 laaditun esteettömyyssuunnitelman mukaan esteettömyysvaatimuksiltaan korkeampaan erikoistasoon. Kaava aiheuttaa muutoksia katualueiden ja yleisten alueiden liikennejärjestelyihin, joista tullaan laatimaan liikennesuunnitelma kaupunkisuunnitteluvirastossa katusuunnitelman laatimisen pohjaksi. Liikennesuunnitelmassa esteettömyysvaatimukset tullaan ottamaan huomioon siinä tarkkuudessa kuin se on mahdollista vuonna 2009 Helsinki kaikille -projektin yhteydessä hyväksytyn Helsingin esteettömyysmittariston mukaisesti. Esteettömyysvaatimuksista laaditut suunniteluohjeet (mm. SuRaKu -kriteerit ja ohjekortit) ovat sovellettavissa par-

haiten liikennesuunnittelua yksityiskohtaisemmassa suunnitteluvaiheessa.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön sekä kaupunkikuvaan

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa kaupunkirakenteeseen tiivistävästi. Asuntorakentamismahdollisuudet kasvavat Vuosaaren keskustan alueella hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kaavan toteuttaminen tiivistää avaraa, pysäköintialueiden leimaamaa kaupunkikuvaa Vuosaarentien länsipäässä ja muuttaa huomattavasti Vuosaarentien katunäkymiä sekä näkymiä ympäröivistä rakennuksista.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Vuosaarentien linjaus on muutettu vaakageometrialtaan kaarevaksi, mikä edellyttää kadun rakentamista uudelleen noin 150 metrin matkalla. Kadun siirtämisen yhteydessä on mahdollista toteuttaa mm. kadunvarsipaikkoja Vuosaarentien varteen sekä järjestellä uudelleen jalkakäytävät ja pyörätiet. Uudessa linjauksessa ja katuleveydessä on otettu huomioon Jokeri 2 myös tilanteessa, jossa sen liikennöinti siirtyy kumipyöriltä raiteille. Muilta osin liikenneverkko sekä ajoneuvo- ja julkisen liikenteen järjestelyt pysyvät pääasiassa entisellään. Liikennemäärät kasvavat arviolta 200 ajoneuvolla vuorokaudessa kaavam muutoksen mukaisen maankäytön toteutuessa.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää johtosiirtoja.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaavan toteuttaminen antaa mahdollisuuden rakentaa uusia asuntoja noin 250 asukkaalle. Alueelle voidaan rakentaa liike- tai ravintolatila, joka täydentää palveluverkkoa.

Vuosaaren Urheilutalon asiakaspysäköinti siirtyy kaavam muutoksen seurauksena Mosaiikkitorin pysäköintilaitokseen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan myötä tapahtuva täydennysrakentaminen olevien verkostojen alueella ja tiivistyvä kaupunkirakenne on yhdyskunta- ja energiataloudellisesti edullisia.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille investointikustannuksia (ilman arvonlisäveroa) seuraavasti:

Kadut ja yleiset alueet	1 020 000 euroa
Vesihuollon johtosiirrot	100 000 euroa
Sähköverkon johtosiirrot	70 000 euroa
Yhteensä	1 190 000 euroa

Kustannuksissa ei ole huomioitu Vuosaarentien muuttamista raitiolinjan vaatimusten mukaiseksi eikä nykyisen pysäköintilaitoksen korottamista.

Kustannukset eivät sisällä jättejakeita sisältävän maa-aineksen poiston mahdollisia kustannuksia.

Kaavamuutoksella syntyvän rakennusoikeuden laskennallinen arvo on n. 5,15 milj. euroa (500 e/k-m²). Verrattuna Vuosaaren keskustan kaavaluonnokseen vuodelta 2009, jossa katulinjausta ei ole muutettu, rakennusoikeuden lisäys on 3 300 k-m² ja sen laskennallinen arvo n. 1,65 milj. euroa.

Vuosaaren Urheilutalon autopaikkojen siirrosta aiheutuvat kustannukset selvitetään autopaikkojen siirtoa koskeva sopimuksen valmistelun yhteydessä.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Tontti on varattu asuntotuotantoa varten Helsingin asuntotuotantotoimistolle. Asuntotuotantotoimisto käynnistää hankesuunnittelun, kun kaava on hyväksytty.

Alueen toteuttaminen edellyttää erillistä sopimusta Kiinteistö Oy Mosaiikkitorin pysäköinnin osakkaiden Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL), kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Vuosaaren Urheilutalo Oy:n kanssa Vuosaaren Urheilutalo Oy:n Vuosaarentie 3:ssa nyt olevien 126 autopaikan siirtämisestä Mosaiikkitorin alle Kiinteistö Oy Mosaiikkitorin pysäköintilaitokseen. Laitoksessa on jo tällä hetkellä 50 urheilutalon autopaikkaa.

Mosaiikkitorin (+13,5) alla sijaitsevasta Mosaiikkitorin pysäköintilaitoksesta on nyt käytössä vain tason +7,3 noin 200 autopaikkaa. Ylempi taso +10,2 on suljettu eivätkä sen noin 200 autopaikkaa ole käytössä. Vuosaaren keskustan rakentamisen edetessä on Mosaiikkitorin pysäköintilaitosta mahdollista laajentaa yhdellä pysäköintitasolla alaspäin, tasolle +4,5. Tähän on varauduttu pysäköintilaitoksen rakenteissa.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 3.12.2009 jatkosuunnittelun pohjaksi Vuosaaren keskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen, jossa Vuosaarentie 3 oli osana mukana.

Vireilletulosta Vuosaarentie 3:n osalta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 2.11.2011).

Kaavan valmistelusta ilmoitettiin myös vuosien 2011 ja 2012 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla ja Vuotalossa 14.11.–2.12.2011. Valmisteluaineistoa esiteltiin kaavapäivystyksessä Vuotalossa 30.11.2011.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, talous- ja suunnittelukeskuksen ja asuntotuotantotoimiston kanssa. Kannanotot on otettu kaavan valmistelussa huomioon.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Vuosaaren keskustan pohjoisosan kaavaluonnoksessa 26.11.2009 Vuosaarentie 3:en oli sijoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), jonka pohjoisraja noudatti nykyisen autopaikkojen korttelialueen (LPA) rajaa. Rakennusoikeus oli 7 000 k-m² ja kerrosluku 3–7.

Kaavaluonnosta valmisteltaessa virasto teetti viitesuunnitelman vuonna 2010 Verstas Arkkitehdit Oy:llä. Lähtökohtana oli jäntevöittää kaupunkitilaa kaventamalla Vuosaarentien leveää katuaukkoa palauttamalla Vuosaarentien alkuperäinen kaareva katulinjaus ja siirtämällä tontin raja ja rakennusmassa pohjoisemmaksi.

Kaavaluonnos laadittiin viitesuunnitelman pohjalta. Suunnitelmassa Vuosaarentien varteen oli sijoitettu 10-kerroksinen tontin pohjoisrajaa väljästi seuraileva rakennus. Tontin länsi- ja itäreunoille oli sijoitettu 4-kerroksiset rakennukset ja tontin eteläreunalle 1-kerroksinen talousrakennus. Tontille oli esitetty rakennusoikeutta kaavaluonnoksessa saman verran kuin kaavaehdotuksessa.

Asuntotuotantotoimisto teetti uuden hankesuunnitelmaan tähtäävän viitesuunnitelman, joka toteuttaa kaupunkikuvalliset tavoitteet ja on 8-kerroksisena rakenteiltaan ja poistumistiejärjestelyiltään edullisempi.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 6 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta koskevaa mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat pääosin lisärakentamiseen yleensä, sen määrään ja korkeuteen ja uuteen kaarevaan katulinjaan.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakennusten suurin sallittu kerrosluku on madallettu kymmenestä kerroksesta kahdeksaan kerrokseen.

Muistutus ja lausunnot sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.8.–2.9.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan, pe-

lastuslautakunnan ja ympäristökeskuksen sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Helsingin Energia ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa esitettiin korkeamman rakennuksen kerrosluvun pienentämistä, rakennusten toteuttamista osaomistus- ja omistuskohteina, sosiaalisin ja terveydenhuollon perustein asutettavien asunnoissa kehitysvammaisten, vammaisten ja ikääntyneiden asumisen painottamista, kaava-alueen vieressä olevan raittien risteysalueen muuttamista puistoksi ja Edenin Pysäköinti Oy:n pysäköintitalon rakennustöiden loppuunsaattamisen toteuttamista niin, ettei siitä koidu rasitusta pysäköintiyhtiön aiemmille osakkaille.

Lausunnoissa esitettiin täsmennyksiä kustannusarvioihin sekä kannanottoja kunnallistekniikan muutosten rahoitukseen. Edelleen vaadittiin perusteluja esitetyille yleisen pysäköinnin ratkaisuille, huomautettiin kaava-asiakirjoista puuttuvan kannan muutoksen vaikutuksesta hulevesiin ja alueen kuuluvan erikoistason esteettömyysalueeseen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (UUDELY) huomautti lausunnossaan, ettei kaava-aineisto sisältänyt meluselvitystä. UUDELY edellytti oman arvionsa pohjalta, ettei kohtuullisen matalasta melutasosta huolimatta parvekkeitä tule sijoittaa kadun puolelle rakennuksia eikä asuntojen tule aueta pelkästään kadun puolelle.

Mahdollisen Raide-Jokeri 2 -linjan raiteiden perustamistavan johdosta tärinän ja runkomelun vaikutuksia ei tule verrata esim. nykyisiin kanta-kaupungin raitioliikenteen aiheuttamiin häiriöihin. Käyttöön otettavasta kalustosta ei ole vielä suunnitelmia. Uudet raitiolinjat suunnitellaan ja perustetaan siten, että niiden mahdollisesti aiheuttaman tärinän ja runkoäänien leviäminen lähiympäristöön estetään.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu 10.12.2013 lausuntojen johdosta seuraavasti:

- Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty kaksi melua koskevaa määräystä täsmentämään meluntorjuntaa.
- Vuosaarentiehen rajoittuvassa rakennuksessa eivät yhdenkään asuinhuoneiston ikkunat saa olla yksinomaan Vuosaarentielle päin.

- Vuosaarentiehen rajoittuvassa rakennuksessa ei saa olla parvekkeita Vuosaarentien puoleisella julkisivulla.
- Selostuksen yhdyskuntataloudellisten vaikutusten investointikustannusten arviota on tarkistettu.
- Selostukseen on lisätty maininta hulevesien johtamisesta viettoviemärissä.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

8

KÄSITTELYYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.5.2013 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2013 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 10.12.2013

Olavi Veltheim



VUOSAARENTIE 3:N ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Vuosaarentien ja Ulapparaitin kulmauksessa olevan tontin Vuosaarentie 3 ja osan Vuosaarentien katu- aluetta tontin pohjoispuolella sekä Tyyny- laavankujan ja Tyyny-laavantien kulmauk- sessa olevan pysäköintitalon tontin osoit- teessa Tyyny-laavantie 17.

Nykytilanne

Tontti Vuosaarentie 3 on Vuosaaren Urhei- lutalon pysäköintialueena. Tyyny-laavantie 17 pysäköintitaloon (Edenin Pysäköinti) on rakennettu neljä pysäköintita- soa, joista ylin rakennettu kerros ei ole käy- tössä.

Mitä alueelle suunnitellaan

Urheilutalon pysäköinti järjestetään uudel- leen ja Vuosaarentie 3:een ja osalle viereis- tä katualuetta on suunnitteilla 4- ja 10- kerröksiset asuinkerrostalot. Samalla Vuo- saarentien nykyisin suora kadun linjaus kor- vataan kaarevalla muodostamalla pohjoi- seen pullistuva kaari Vuosaarentie 3: n koh- dalla (katso kuvapari s.4). Pääosa Vuosaa- rentie 3:n autopaikoista sijoitetaan Tyyny- laavantie 17 ylimpään, käyttöön otettavaan kerrokseen, joka katetaan.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunki- suunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa. Tontit 54176/2 ja 54177/5 on vuokrattu.

Kaavatilanne

Vuosaarentie 3:ssa on voimassa asema- kaavat vuosilta 1975–1996. Tyyny-laavantie 17:ssa on voimassa asema- kaava vuodelta 2000.

Tontti 54176/2 (Vuosaarentie 3) on auto- paikkojen korttelialuetta LPA, jolle saadaan sijoittaa korttelien 54090 (Vuosaaren Ur- heilutalo) ja 54176 (Nordsjö-Rastis) auto- paikkoja.

Tontti 54177/5 (Edenin Pysäköinti, Tyyny- laavantie 17) on autopaikkojen korttelialu- etta LPA, jolle saadaan sijoittaa korttelien 54174, 54175 (Eden) ja 54177 autopaikkoja.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kes- kustatoimintojen alueeksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.6.2004 hyväksynyt Vuosaaren keskustan asema- kaavan muutosperiaatteet.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt Vuosaarentie 3 viitesuunnitelman (Verstas Arkkitehdit Oy, 10.3.2011)

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 3.12.2009 päättänyt hyväksyä jatkotyön pohjaksi 26.11.2009 päivätyn koko Vuosaa- ren keskustaa koskevan Vuosaaren keskus-





ta, asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen. Siinä Vuosaarentie 3:n alue on merkitty asuin- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia

- yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen (ajoneuvoliikenne, huolto- liikenne, pysäköinti, kevyt liikenne, liikenneturvallisuus)
- yhdyskuntatalouteen ja teknisen huollon järjestämiseen
- pohjaveteen
- kaupunkikuvaan
- ihmisten elinoloihin (alueen imago, palvelut, työpaikat, viihtyisyys ja turvallisuus)
- ihmisten terveyteen (melu, metron täri- nä).

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille.

Asemakaavan muutosluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 14.11.–2.12.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- Vuotalossa, Mosaiikkitori 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt).

Kaavan valmistelija on tavattavissa 30.11. klo 16–18 Vuotalossa, Mosaiikkitori 2 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 2.12.2011** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus tai -ehdotuksia osa-alueittain. Tavoitteena on, että ensimmäinen ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2012.

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 vuonna 2013.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Vuosaaren asukastoimikunta, Vuosaari-seura, Vuosaari-säätiö
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus,





rakennusvirasto, Helsingin Vesi, kulttuurikeskus Nordsjö-Rastis, Helsingin seudun liikenne, pelastuslaitos, talous- ja suunnittelukeskus, rakennusvalvontavirasto, ympäristökeskus, Helsingin Energia

- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston Internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Vuosaari-lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

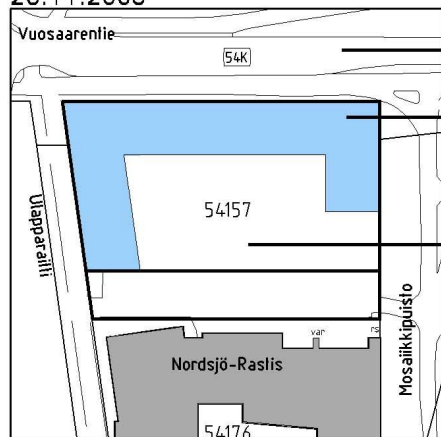
arkkitehti Veli-Pekka Kärkkäinen
puhelin 310 37191
sähköposti [veli-pekka.karkkainen\(a\)hel.fi](mailto:veli-pekka.karkkainen(a)hel.fi)





Vanha luonnos, ote

Vuosaaren keskusta, asemakaava-
ja asemakaavan muutosluonnos,
26.11.2009



Vuosaarentien
linjaus on suora

Vuosaarentie 3:n
tontin rakennusten
kerrosluku on
3 - 7

Tontin
rakennusoikeus
on 7 000 k-m²

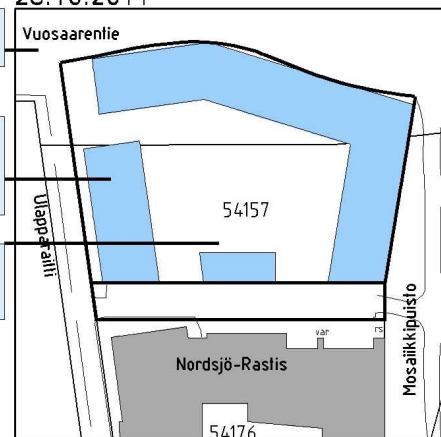
Vuosaarentien
linjaus on kaareva

Vuosaarentie 3:n
tontin rakennusten
kerrosluku on
1 - 4 - 10

Tontin
rakennusoikeus
on 10 300 k-m²

Uusi luonnos, ote

Vuosaarentie 3,
asemakaavan muutosluonnos,
28.10.2011



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	13.12.2013
Kaavan nimi	Vuosaarentie 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	14.05.2013
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.11.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112188
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7229	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7229

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7229	100,0	10300	1,42	0,0000	10300
A yhteensä	0,4596	63,6	10300	2,24	0,4596	10300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0079	1,1	0		0,0077	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2554	35,3	0		-0,4673	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7229	100,0	10300	1,42	0,0000	10300
A yhteensä	0,4596	63,6	10300	2,24	0,4596	10300
AL	0,4596	100,0	10300	2,24	0,4596	10300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0079	1,1	0		0,0077	0
VP	0,0079	100,0	0		0,0077	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2554	35,3	0		-0,4673	0
Kadut	0,0022	0,9			-0,1002	
LP	0,0900	35,2			0,0900	
LPA	0,1632	63,9	0		-0,4571	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





0

100

200

300m

ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12188 rajaus

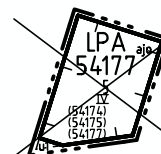
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Vuosaari-projekti



Ilmakuva 193 m korkeudesta kaakosta 22.7.2010 klo 8.02. Vuosaarentie 3 kuvan yläreunassa keskellä, Edenin Pysäköinti Oy:n pysäköintitalo yläreunassa vasemmalla. Vasemmalla metroasema, keskellä urheilutalo, oikealla Vuotalo ja alhaalla Columbuksen pohjoispäätä.

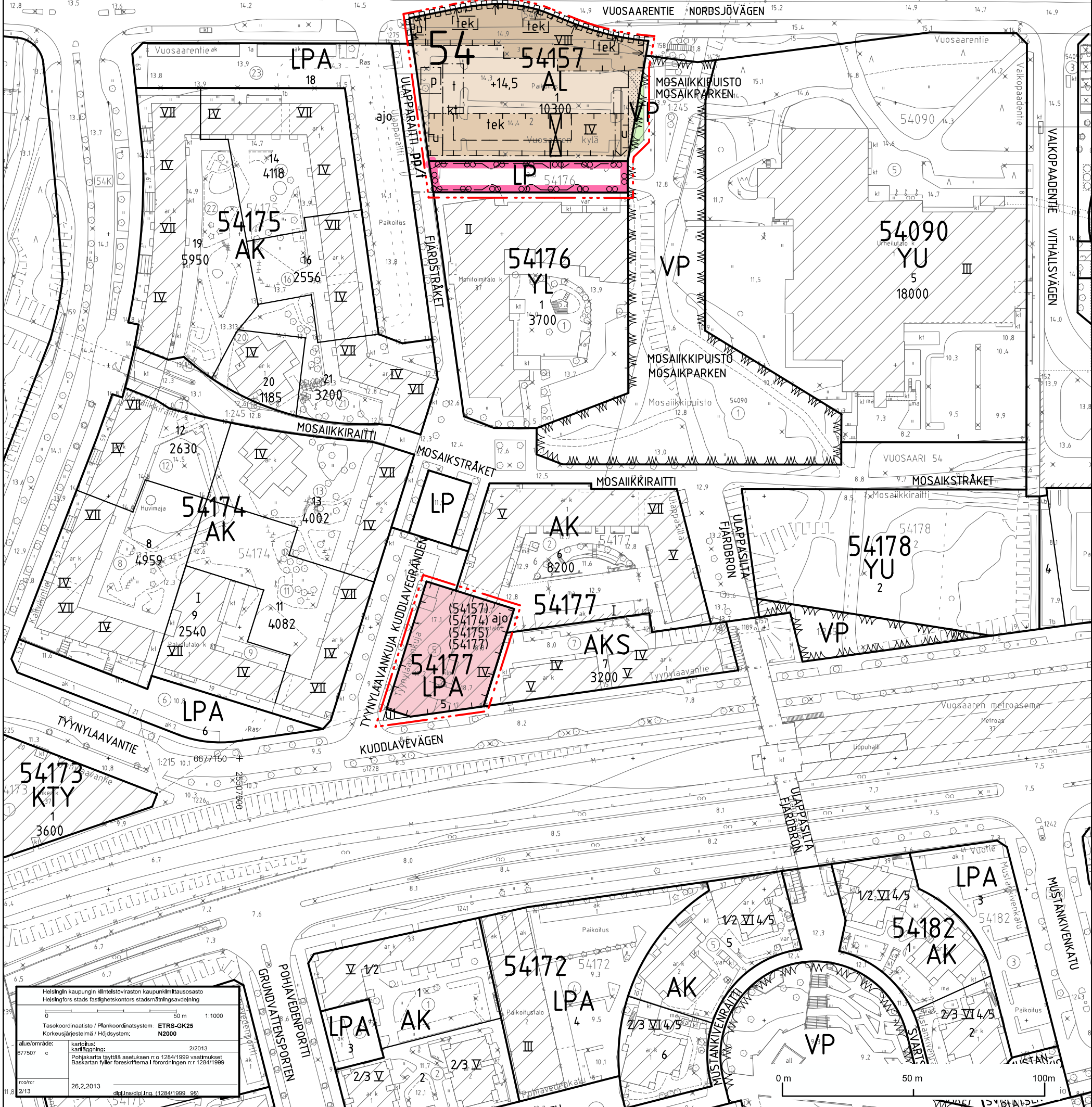


Ilmakuva 257 m korkeudesta koillisesta 22.7.2010 klo 8.05. Vuosaarentie 3 kuvassa keskellä, Edenin Pysäköinti Oy:n pysäköintitalo yläreunassa vasemmalla ja sen takana metrorata sekä Vuotie. Alareunassa Punakivenpuisto.



YHDISTELMÄ ASEMAKAAVOISTA,
JOTKA ASEMAKAAVAN MUUTOS
NR 12188 VOIMAANTULLESSAAN
KUMOOA.
1:2000

SAMMANSTÄLLNING AV DE
DETALJPLANER SOM UPPHÄVS
DÅ DETALJPLANEÄNDRINGEN
NR 12188 TRÄDER I KRAFT.
1:2000



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa myös sijoittaa sosiaalitoimen ja terveydenhuollon palveluasumista enintään 20 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta.



Puisto.



Yleinen pysäköintialue. Alue on jäseneltävä puilla.



Autopaikkojen korttelialue.



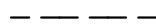
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

54
54157
1

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

MOSAIIKKIPU

Puiston nimi.

10300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

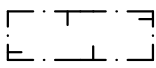
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

(54157)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

+14,5

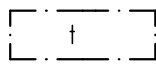
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



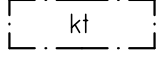
Rakennusala.



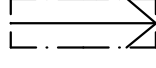
Ohjeellinen ilmastointikonehuoneiden rakennusala. Rakennusosalalle saa rakentaa myös saunatiloja. Saunatilojen yhteydessä on oltava ulkoviiloittelutila.



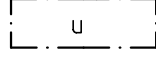
Talousrakennuksen rakennusala.



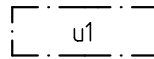
Katos.



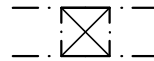
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Luiska on katettava viherkatolla.



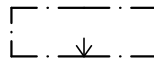
Uloke.



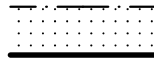
Korttelialueeseen kuuluvan ulokkeen rakennusala. Ulokkeen alapuolelle tulee jäädä vähintään 2,8 m korkea kulkutila. Alueelle saadaan rakentaa uloketta kannattavia pilareita, jotka eivät häiritse katualueen käyttöä.



Kulkuaukko, jonka sijainti on ohjeellinen.



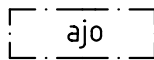
Nuoli osoittaa rakennusalan rajan, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.



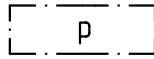
Istutettava alueen osa. Alueelle on istutettava puita ja pensaita.



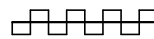
Katu.



Alueella oleva ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AL-KORTTELIALUEELLA

Saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuontyyppien kehittämisessä.

Tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät yhteistilat.

Saa asukkaiden käyttöön tarkoitetut yhteistilat ja asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset varastotilat sekä tekniset tilat rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Tulee tontille Vuosaarentien ja Ulapparaitin kulmaan rakentaa vähintään yksi liike- tai ravintolatila, jossa on sekä suuret ikkunat että sisäänkäynti kadulta.

Maantasokerrosten julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Tulee kadun puolella rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivuissa olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta.

Tulee porrashuoneista Vuosaarentien varrella olla yhteys läpi talon.

Asuntoon ja porrashuoneeseen tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta.

Pihanpuoleiset ulokkeina rakennettavat parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan 2 m. Niitä ei saa kannattaa maasta.

Tulee rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikkennemelua vastaan olla vähintään 32 dBA Vuosaarentien puoleisissa asunnoissa ja työtiloissa.

Vuosaarentiehen rajoittuvassa rakennuksessa eivät yhdenkään asuinhuoneiston ikkunat saa olla yksinomaan Vuosaarentielle päin.

Tulee parvekkeet lasittaa.

Vuosaarentiehen rajoittuvassa rakennuksessa ei saa olla parvekkeita Vuosaarentien puoleisella julkisivulla.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla rappaus.

Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin vaaleansävyisiä.

Rakennuksiin on rakennettava tasakatto.

Vesikaton ylimmän korkeusaseman yläpuolelle saa sijoittaa vain välttämättömiä teknisiä laitteita.

Saa rakentaa enintään 2 kellarikerrosta.

Saa rakentaa maanalaisia tiloja, joiden alin sallittu lattiataso on + 7,0.

On maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit sijoitettava rakennusten yhteyteen ja johdettava rakennusten korkeimman kohdan yläpuolelle. Hormin saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

On pihakansi jäseneltävä pintamateriaalein ja istutuksin viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava käyttäen puita ja pensaita.

Tontin saa aidata ainoastaan istutuksin.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa talousrakennukseen.

Tulee tontille 54157/1 sijoittaa muuntamo rakennusosalalle tai maanalaisiin tiloihin.

LPA-KORTTELIALUEELLA

Saa rakentaa tiloja tonttien jätehuoltoa varten.

Saa rakentaa maanalaisia johtoja.

On reunakivien oltava graniittia.

Tulee ylin pysäköintitaso kattaa.

Pysäköintilaitoksen tuuletusaukkojen tulee olla vähintään 16 m päässä asuinhuoneiden ikkunoista tai tuuletusaukoista.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot: suurempi luvuista:
1 ap/ 120 k-m² tai 0,6 ap/ asunto
- kaupungin vuokratyöyhtiöissä autopaikkojen määrää voidaan vähentää 20% edellisestä
- asuntolat: 0,3 ap/asunto
- myymälät: 1 ap/60 k-m²
- toimistot: 1 ap/75 k-m²
- ravintolat: 1 ap/120 k-m²

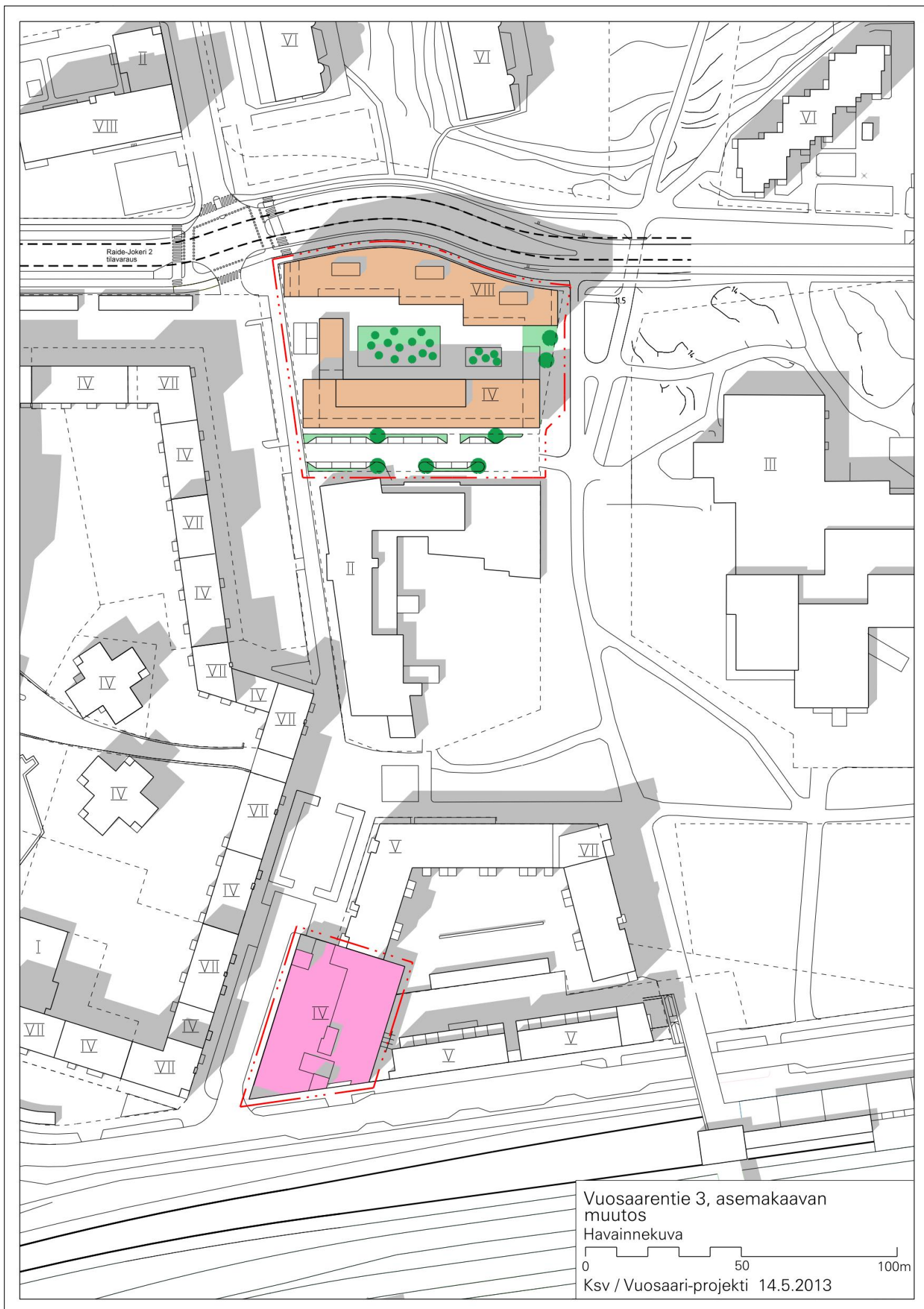
Autopaikat on sijoitettava tontille maanalaisiin ja kellaritiloihin ja/tai LPA- korttelialueelle 54177/5 lukuunottamatta tontin länsireunalle Ulapparaitin varteen merkittyä lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettua 3 auton pysäköimispaikkaa.

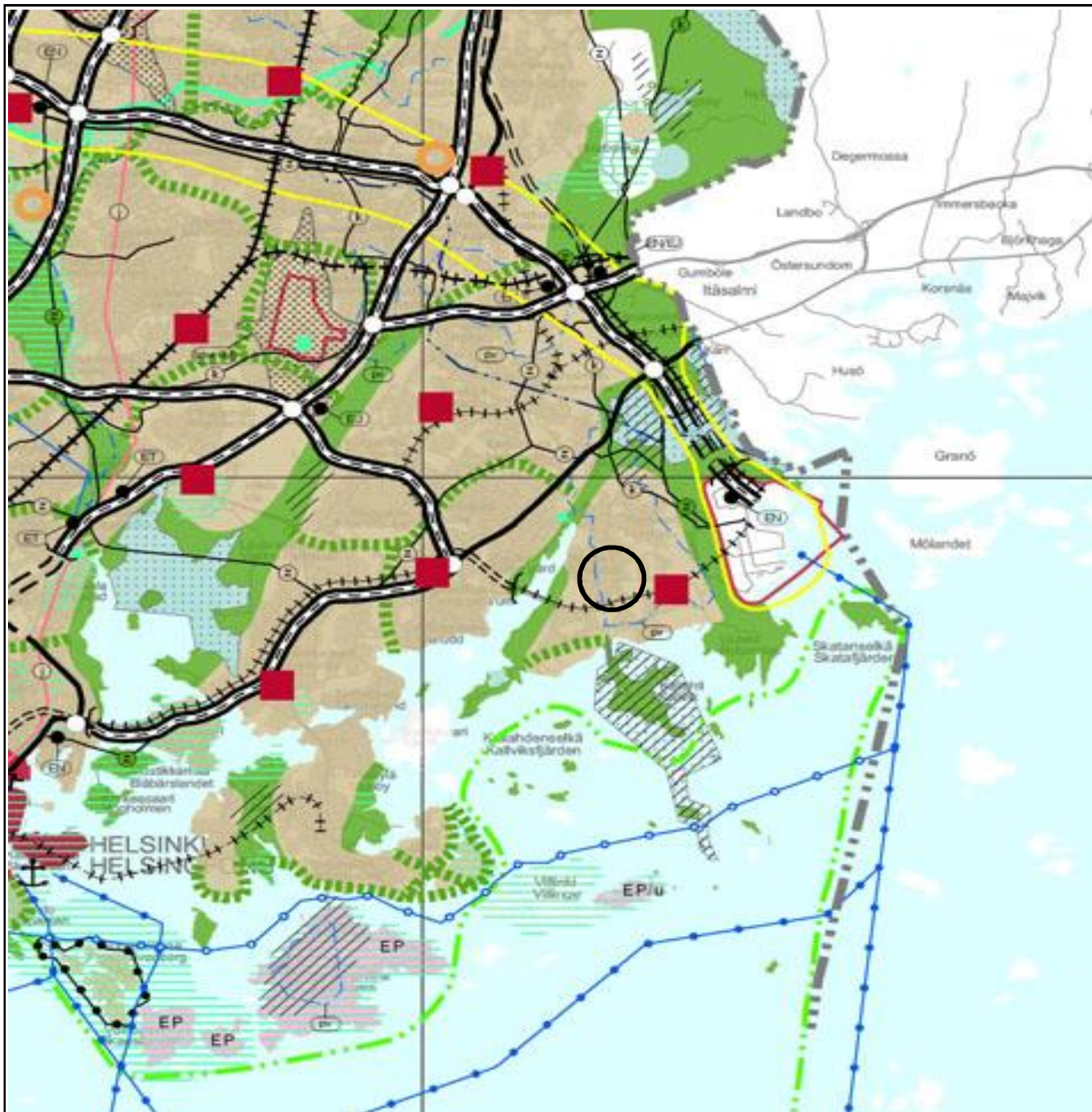
Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin ja/tai talousrakennuksiin.

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

Alueen maaperä on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

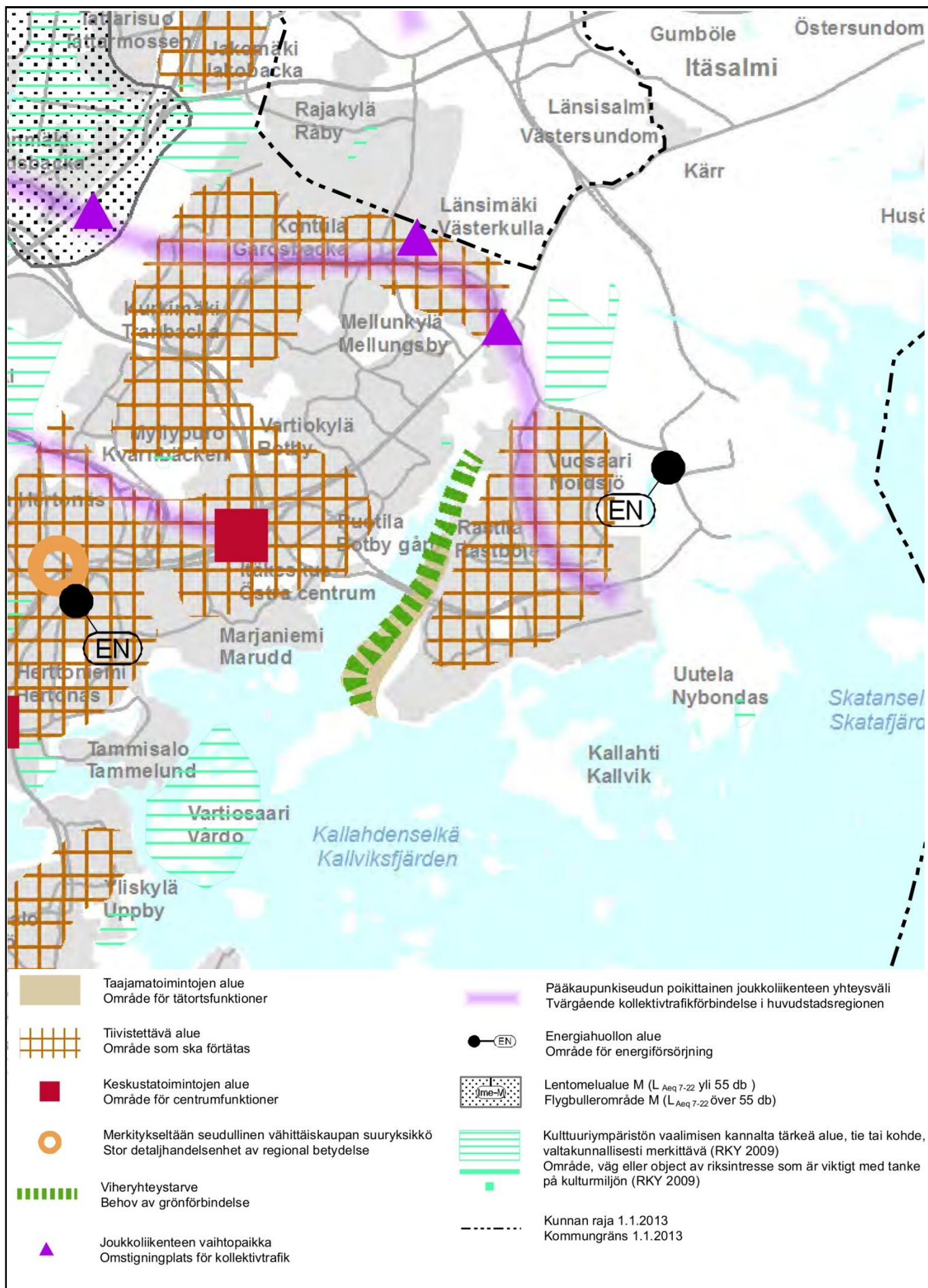




	Taajamatoimintojen alue		EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		EN/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänös
	Virkistysalue		ET Yhdyskuntateknisen huollon alue		Liikennetunneli		UNESCO:n maailmanperintökohde
	Viheryhteystarve		Satama		Laivaväylä		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
	Luonnonsuojelualue		Moottoriväylä		Veneväylä		Kunnan raja
	Puolustusvoimien alue		Valtatie / kantatie		400 kV voimalinja		
			Eritasoliittymä		Maakaasun runkoputki		
					Raakavesitunneli		
					Jätevesitunneli		
					Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		

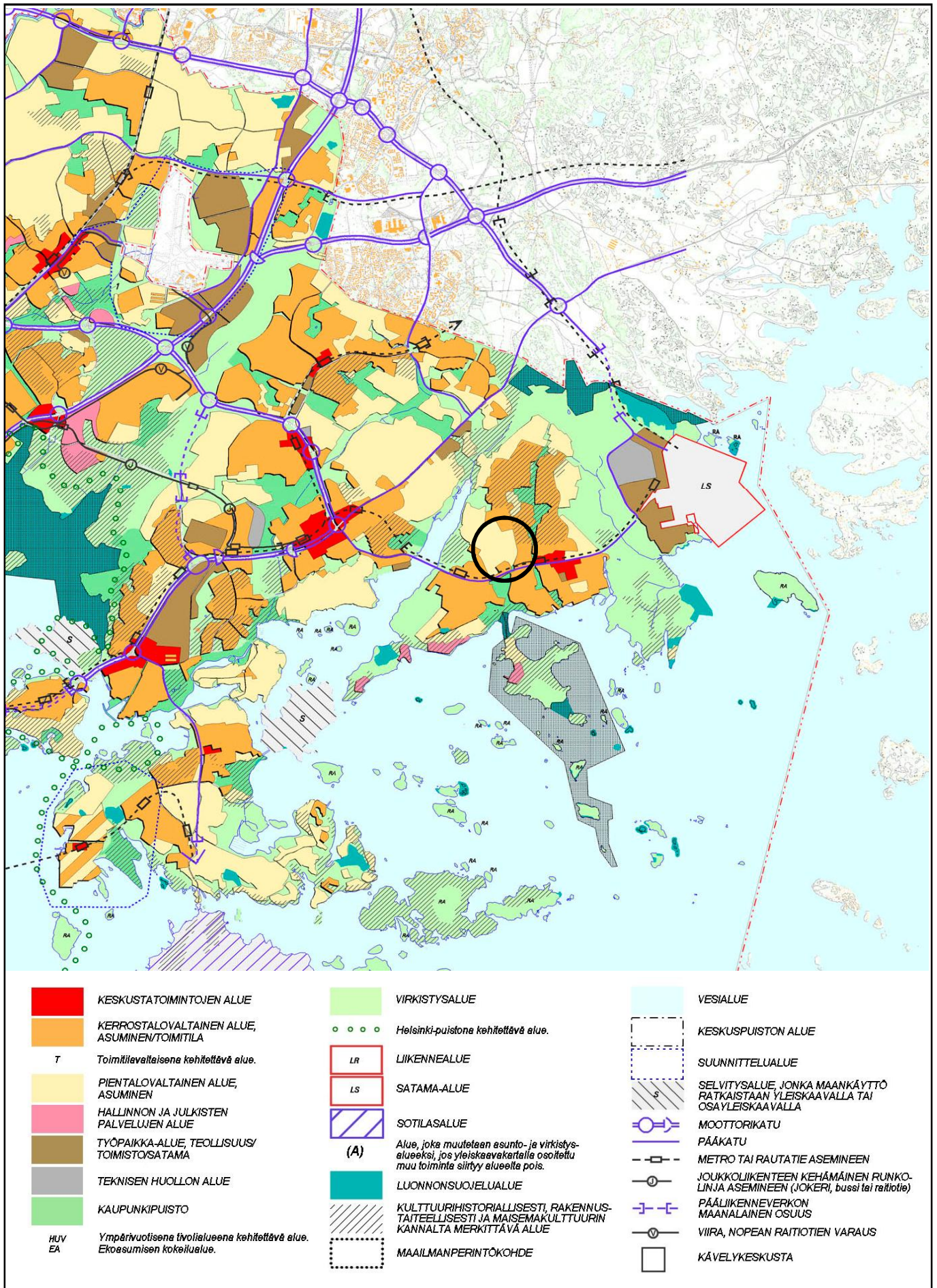
Ote maakuntakaavasta
Keski-Vuosaari, Vuosaarentie 3
Liite kaavaan nro 12188 / 14.5.2013

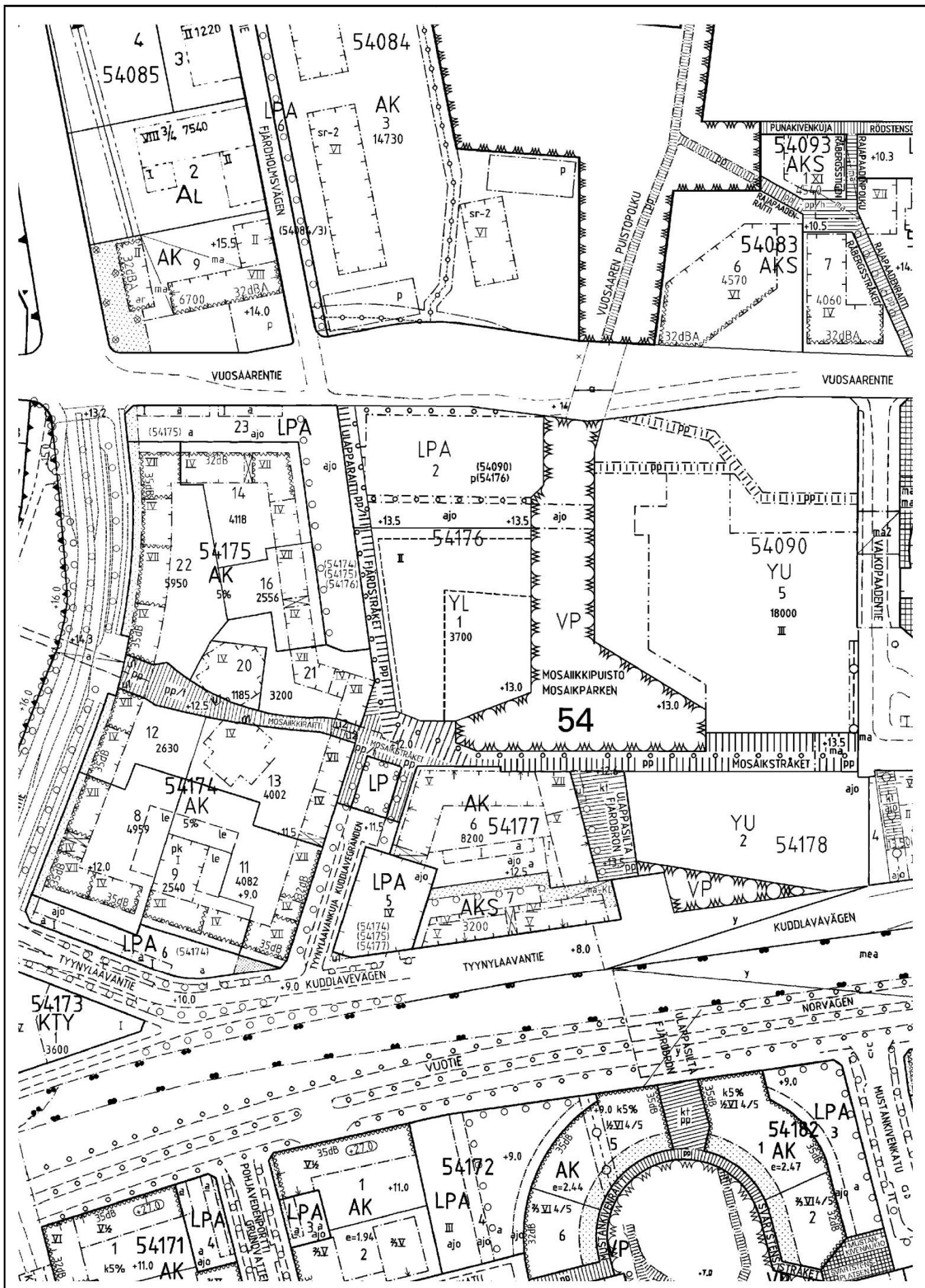




Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Keski-Vuosaari, Vuosaarentie 3
 Liite kaavaan nro 12188 / 10.12.2013



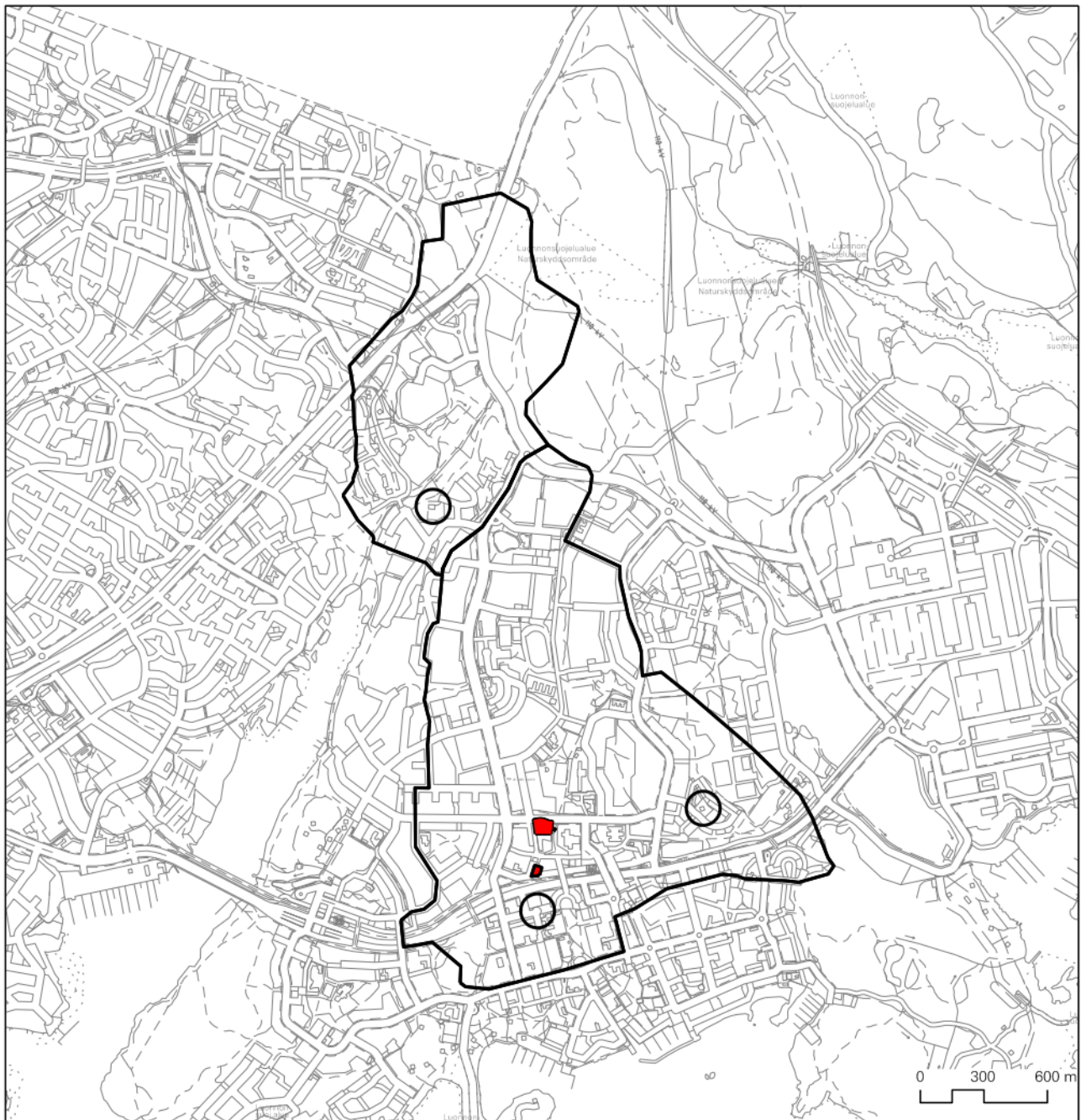




Kartta on eri korkeusjärjestelmässä
kuin asemakaavamuutos.

Ote ajantasa-asemakaavasta
Keski-Vuosaari, Vuosaarentie 3
Liite kaavaan nro 12188 / 14.5.2013





VUOSAARENTIE 3 Pohjavesi

1 : 30000



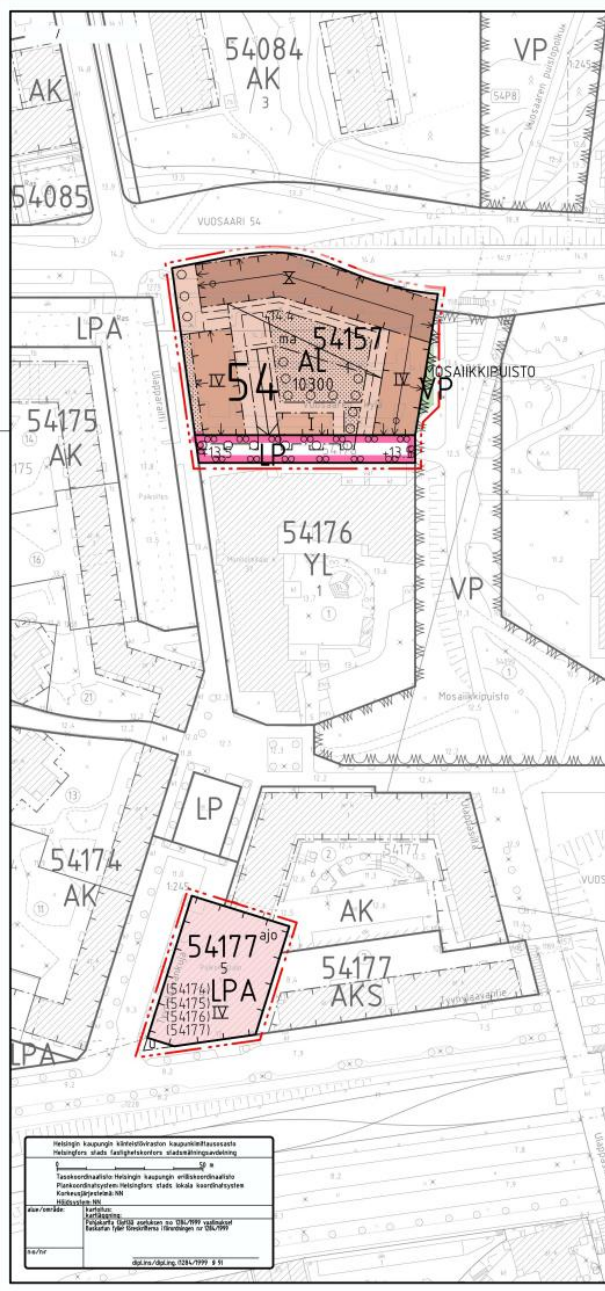
KAAVA-ALUE



POHJAVEDENOTTAMO



POHJAVESIALUEEN RAJA



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.
- AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontilla 54157/1 katutaso Vuosaarentien varrella on toteutettava pääosin liike-, toimisto-, palvelu- tai työtiloja. Katutaso tulee varustaa ikkunoin.
- VP Puisto.
- Yleinen pysäköintialue.
- LPA Autopaikkojen korttelialue.
- 3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Kaupunginosan numero.
- 54 Korttelin numero.
- 54157 Ohjeellisen tontin numero.
- 1 MOSAIKKIPUISTO Kadun, tien, katusuikion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 4000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- IV Kerrosuku.
- +14,0 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
- Rakennusala.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Maanalainen tila. Alin sallittu lattiataso on +4.5.
- Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Luiska on katettava viherkatolla.
- Uloke.
- Rakennettava yhtenäinen rakennus.
- Istutettava alueen osa.
- Istutettava puurivi.
- Katu.
- ajo Ajoyhteys.
- (54175) Suluissa olevat numerot osoittavat kortteit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

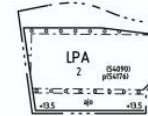
Autopaikkojen vähimmäismäärä on:

- asunnot 1 ap/110 k-m²
- myymälät 1 ap/60 k-m²
- toimistot 1 ap/75 k-m²
- ravintolat 1 ap/120 k-m²

Korttelin 54157 autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen tontilla 54177/5 tai korttelialueelle maan alle.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden liikaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.

Korttelin 54157 tulee sijoittaa muuntamo.



YHDISTELMÄ ASEMAKAAVOISTA, JOTKA ASEMAKAAVAN MUUTOS VOIMAANTULLESSAAN KUMOAA. 1:2000



HELSINKI
HELSINGFORS

54. kaupunginosa Vuosaari
Keski-Vuosaari
Tontit 54176/2 ja 54177/5
Katualue
(muodostuu uusi kortteli 54157)

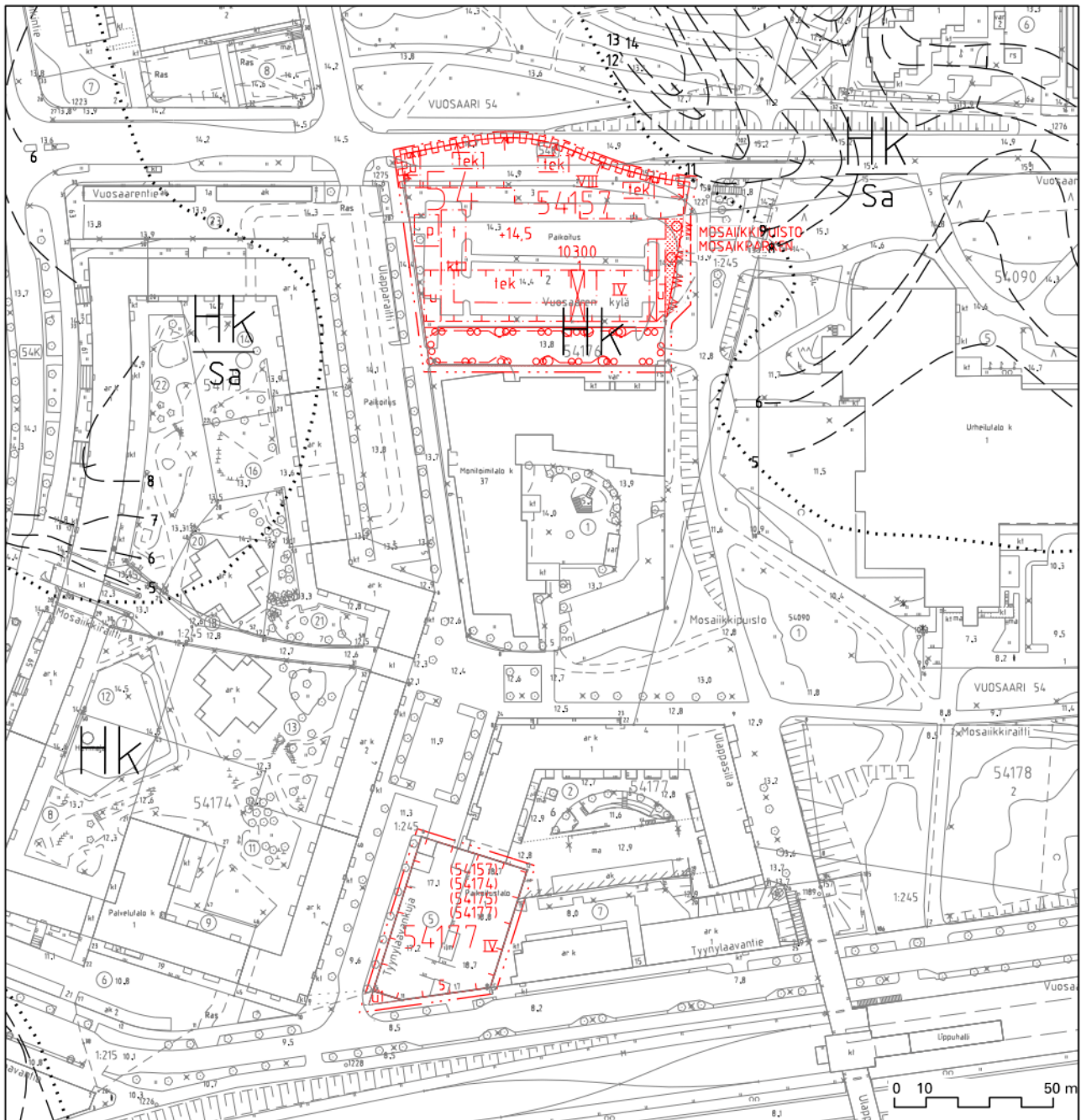
Asemakaavan muutosluonnos
1:1000

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

KSLK
SPK
NÄYTÄVÄNÄ
TIL. PÄSENDI
MAUTETTU
ANDRAD
HYVÄKSYTTY
SUOKKAO
TULLUT VOIMAAN
TODATTI KRAFT

PIIRUSTUS
PÄIVÄMÄÄRÄ
14.11.2011
LAATINUT
VELI-PEKKA KÄRKKÄINEN
PÄIVÄMÄÄRÄ
MATTI PÄIVÄNSALO
REDAV

ASEMAKAAVAVALUUKKO
STADSPLANECHEF
OLAVI VELTHEIM



Vuosaarentie 3 Maaperä

1 : 2000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



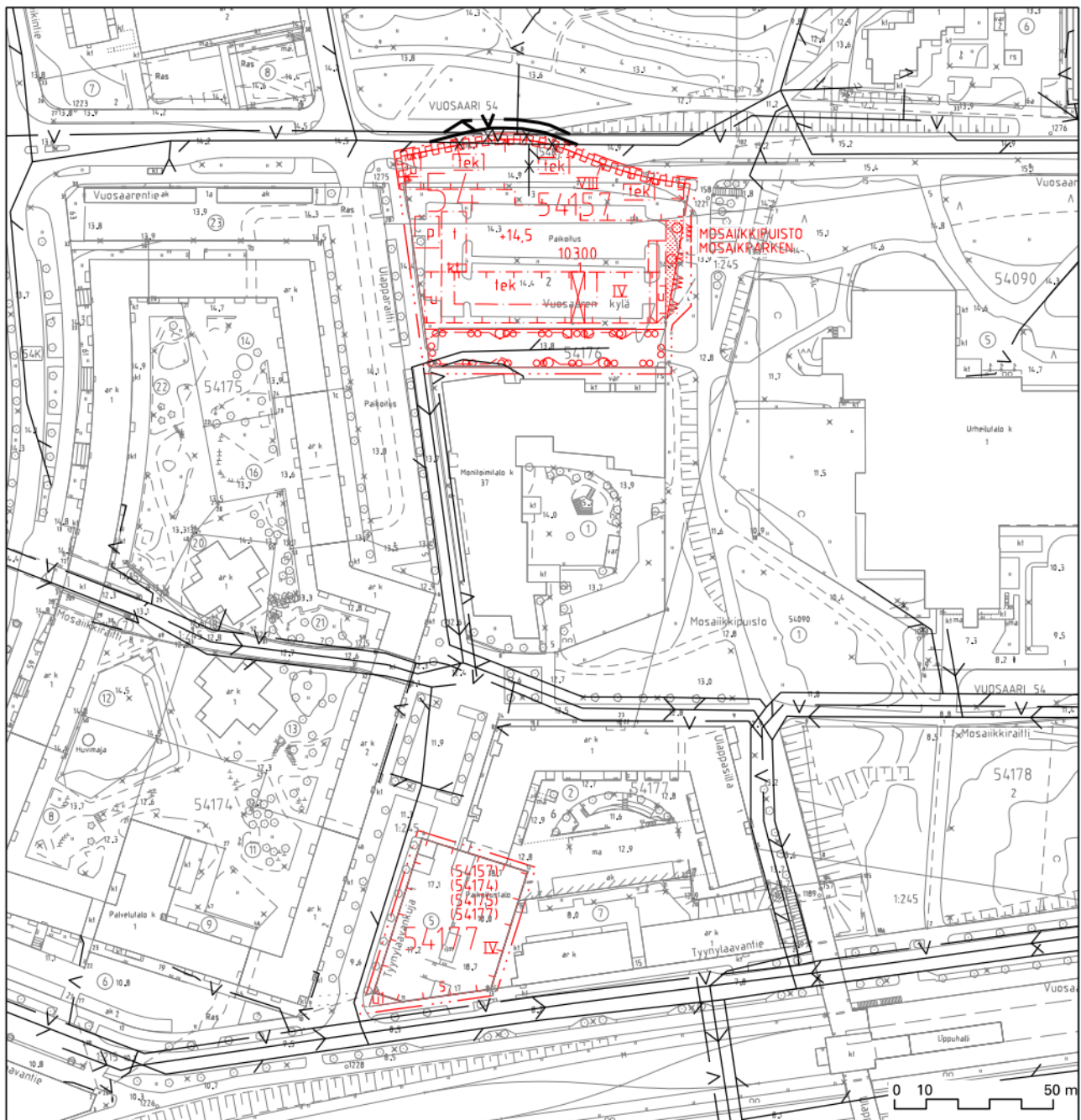
SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA

Hk

HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m

Hk
Sa

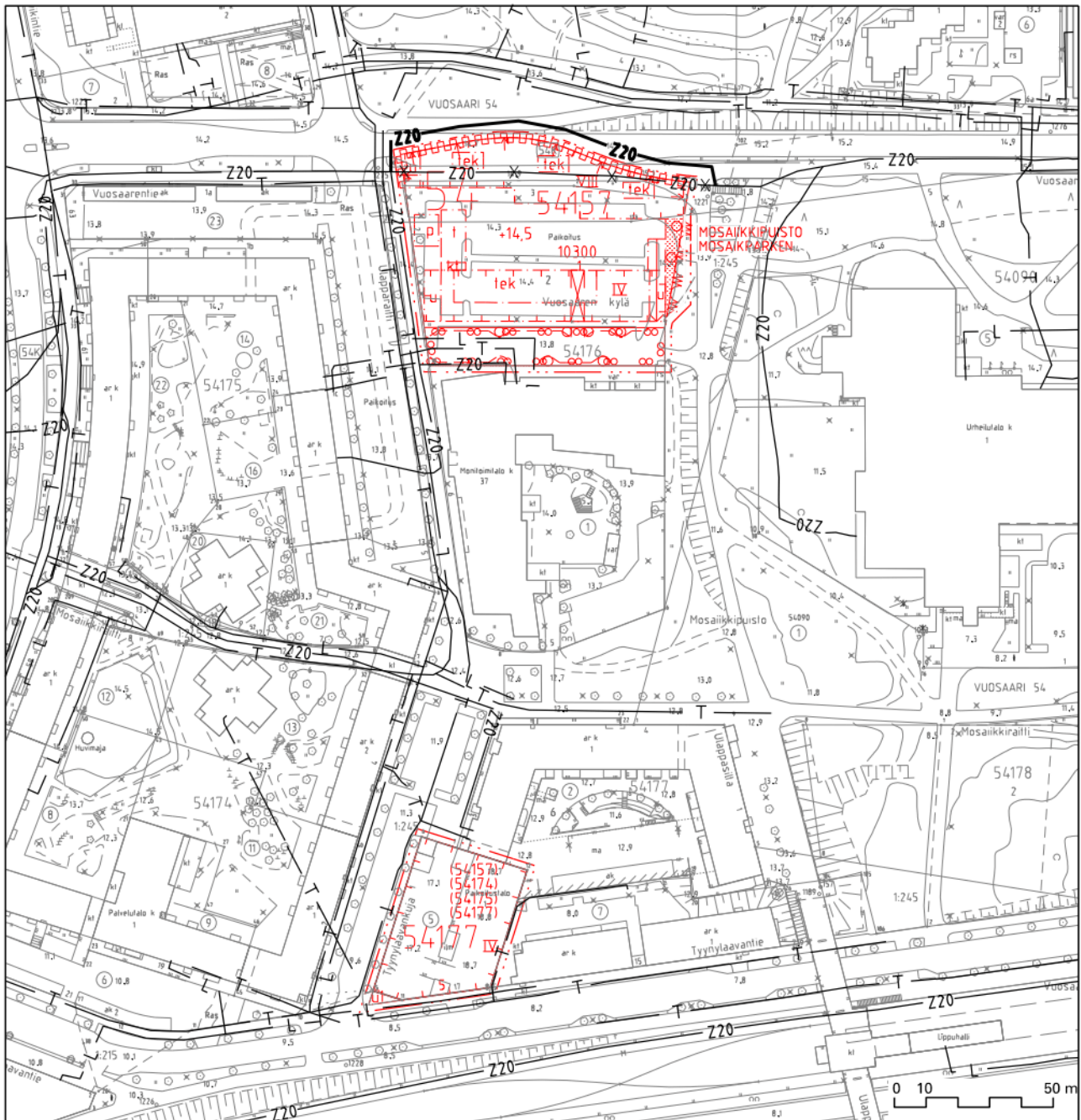
LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ
OLEVAN HIEKKAKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m



Vuosaarentie 3 Vesihuolto

1 : 2000

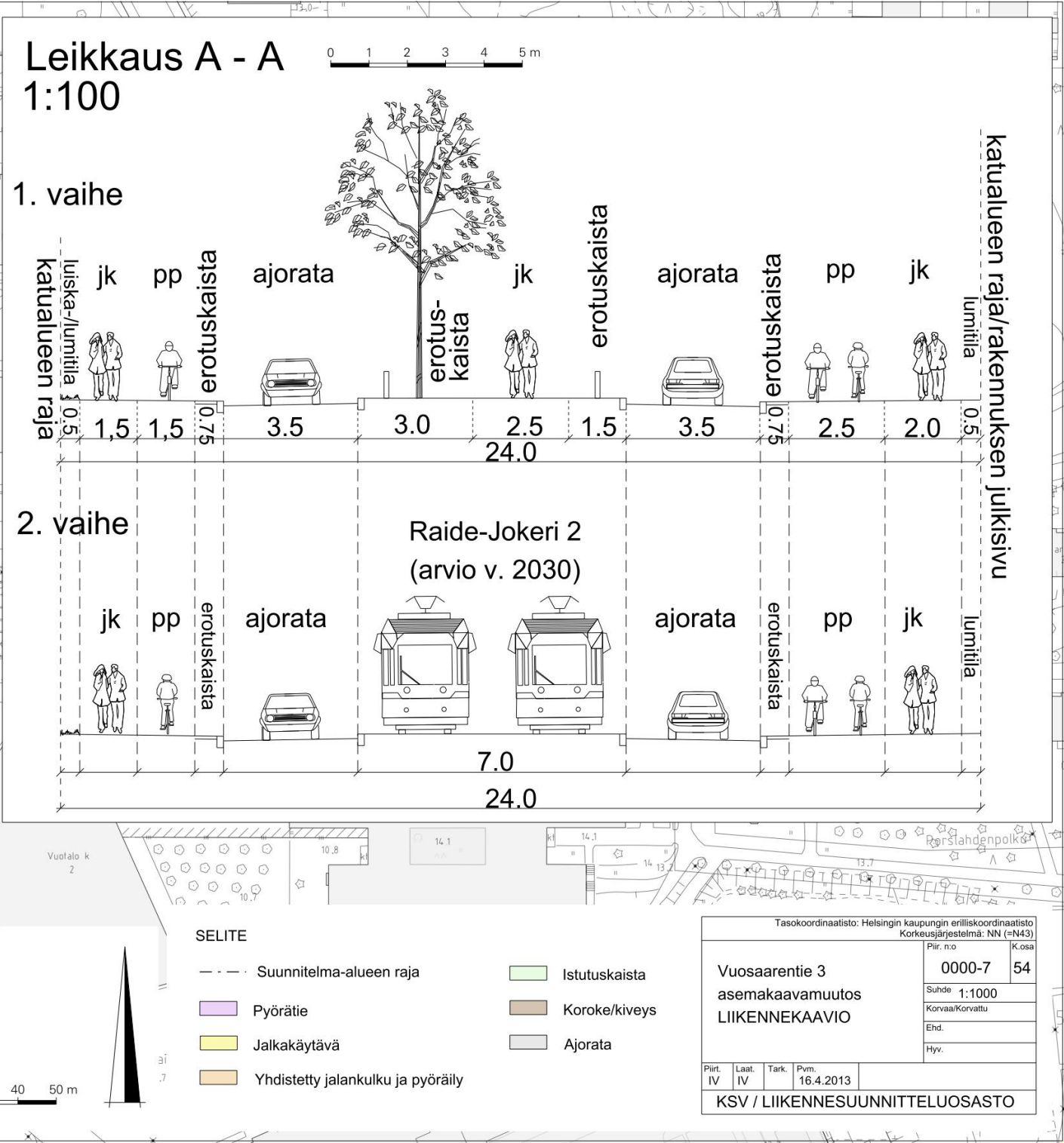
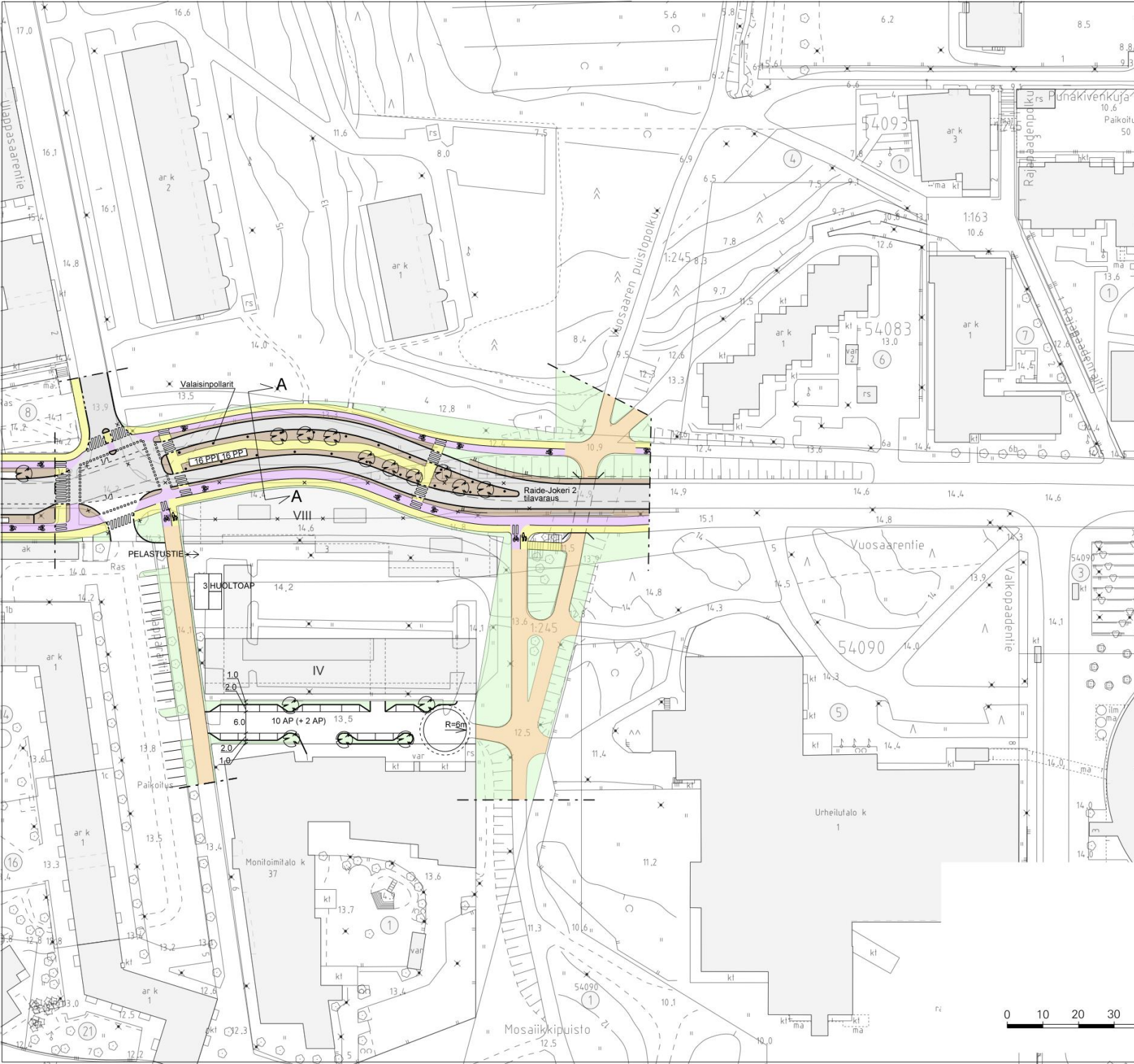
- | | | | |
|-------|--------------------------|-----------|----------------------|
| — V — | NYKYINEN VESIJOHTO | — V — | UUSI VESIJOHTO |
| — > — | NYKYINEN HULEVESIVIAMÄRI | — > — | UUSI HULEVESIVIAMÄRI |
| — > — | NYKYINEN JÄTEVESIVIAMÄRI | — X — X — | KÄYTÖSTÄ POISTUVA |



Vuosaarentie 3 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA

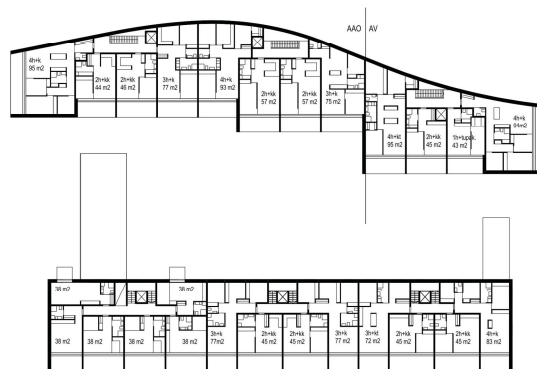




VUOSAARENTIE 3

ASEMAPIIRROS 1:1000 - LUONNOS 18.12.2012

ARKKITEHDIT KIRSI KORHONEN JA MIKA PENTTINEN OY



VUOSAARENTIE 3

POHJAPIIRROS 2.-4. KERROS 1:500 - LUONNOS 18.12.2012

ARKKITEHDIT KIRSI KORHONEN JA MIKA PENTTINEN OY



VUOSAARENTIE 3

ILMAKUVA LOUNAASTA - LUONNOS 18.12.2012

ARKKITEHDIT KIRSI KORHONEN JA MIKA PENTTINEN OY



VUOSAARENTIE 3

ILMAKUVA LUOTEESTA - LUONNOS 18.12.2012

ARKKITEHDIT KIRSI KORHONEN JA MIKA PENTTINEN OY