



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 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta/-virasto:
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 asutuskortteli 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	6
... NYKYTILANNE	7
... Suunnittelualueen kuvaus	7
... Korttelialueet	9
... Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	9
... Korttelialueet	9
... Asuinkerrostalojen korttelialue	9
... Autopaikkojen korttelialue (LPA)	12
... Autopaikkojen korttelialue	12
... Liikenne	14
... Joukkoliikenne	14
... Pysäköinti	14
... Liikenne ja pysäköinti	15
... Palvelut	15
... Esteettömyys	15
... Luonnonympäristö	15
... Alueen palvelut	15
... Luonnonympäristö	15
... Suojelu	16
... 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
... SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	21
... Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	21
... Maakuntakaava	22
... Vaihemaakuntakaava	23
... Yleiskaava	24
... Asemakaava	25
... Maaperä	26
... Vesihuolto	27
... Energiahuolto ja tietoliikenne	28
... Rakennusjärjestys	29
... Kiinteistörekisteri	29
... Muut suunnitelmat ja päätökset	29
... Pohjakartta	29
... Maanomistus	29
... Muut lähtökohdat	29
LIITTEET	
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
2. Seurantalomake	
3. Sijaintikartta	
4. Asemakaavan muutoksen pienennös ja määräykset	
5. Viitesuunnitelma	



Pienen Villasaaren tie - purettavaksi suunniteltu liikerakennus

1. TIIVISTELMÄ

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

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 nimestä. Kaavamuutoksessa mahdollistettavan katumuutoksen ja kadun nimeämisen tavoitteena on parantaa pelastusturvallisuutta ja selkeyttää alueen osoitteistoa sekä tonteille ajoa.

3. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

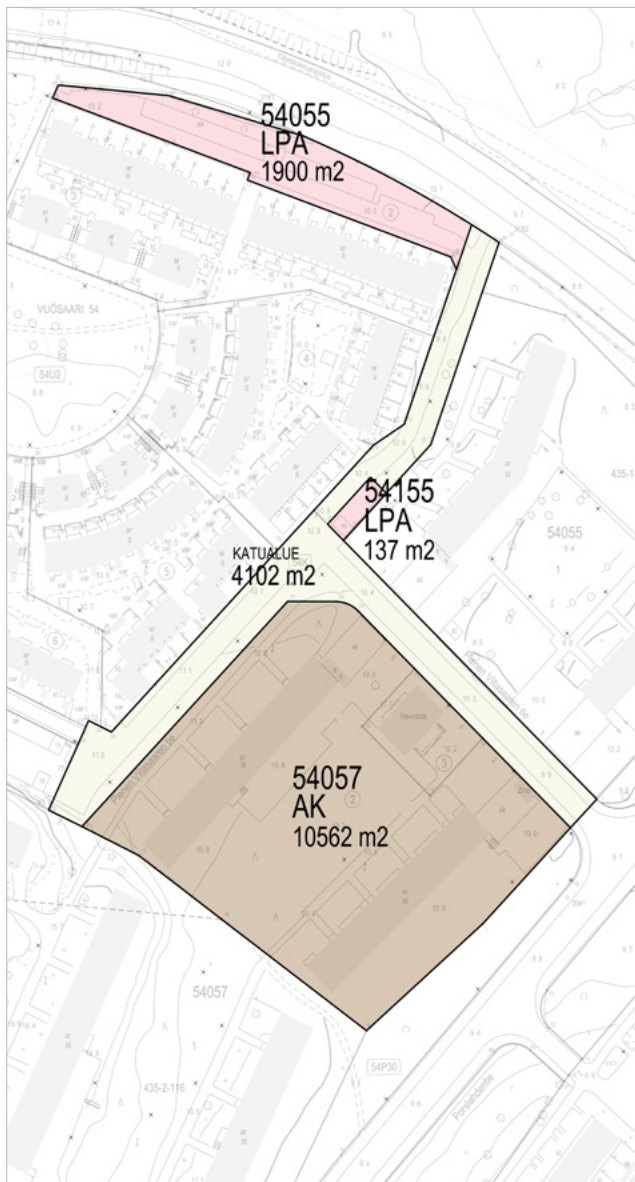
Yleiskuvaus

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 nimestä.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen koko on 16701 m² ja se jakautuu seuraavasti:



Asemakaava-alueen pinta-alat

NYKYTILANNE

Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue kuuluu Keski-Vuosaaren asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen. Keski-Vuosaareissa vallitsevana rakennustyyppinä ovat pitkät kolmi-kerroksiset 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 keskittyttyä Vuosaaren eteläisempiin osiin nykyään joko tyhjiillään tai ravintolakäytössä. Isonvillasaarentien varrella sijaitseva liikerakennusten tontti on jäänyt rakentamatta. Pienen Villasaaren tien liikerakennus on huonokuntoinen ja tyhjiillään.

Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen

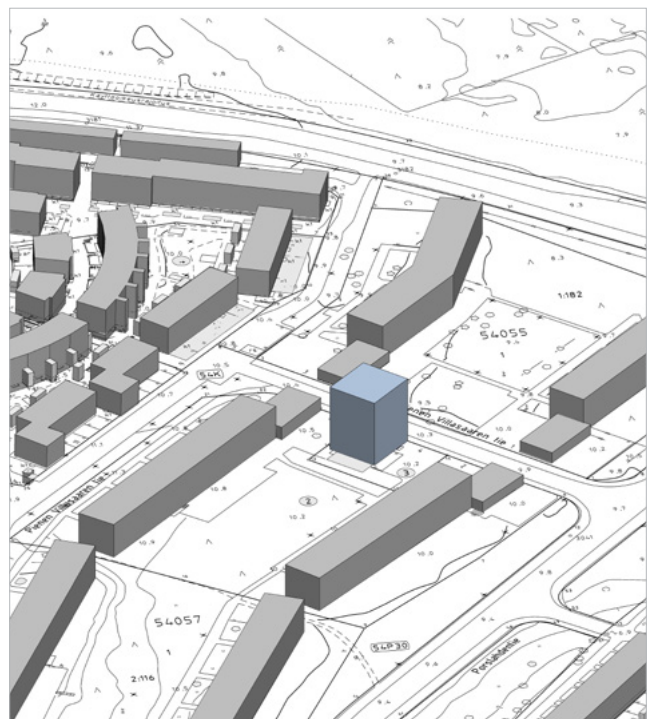
AK-korttelialue 10562 m²

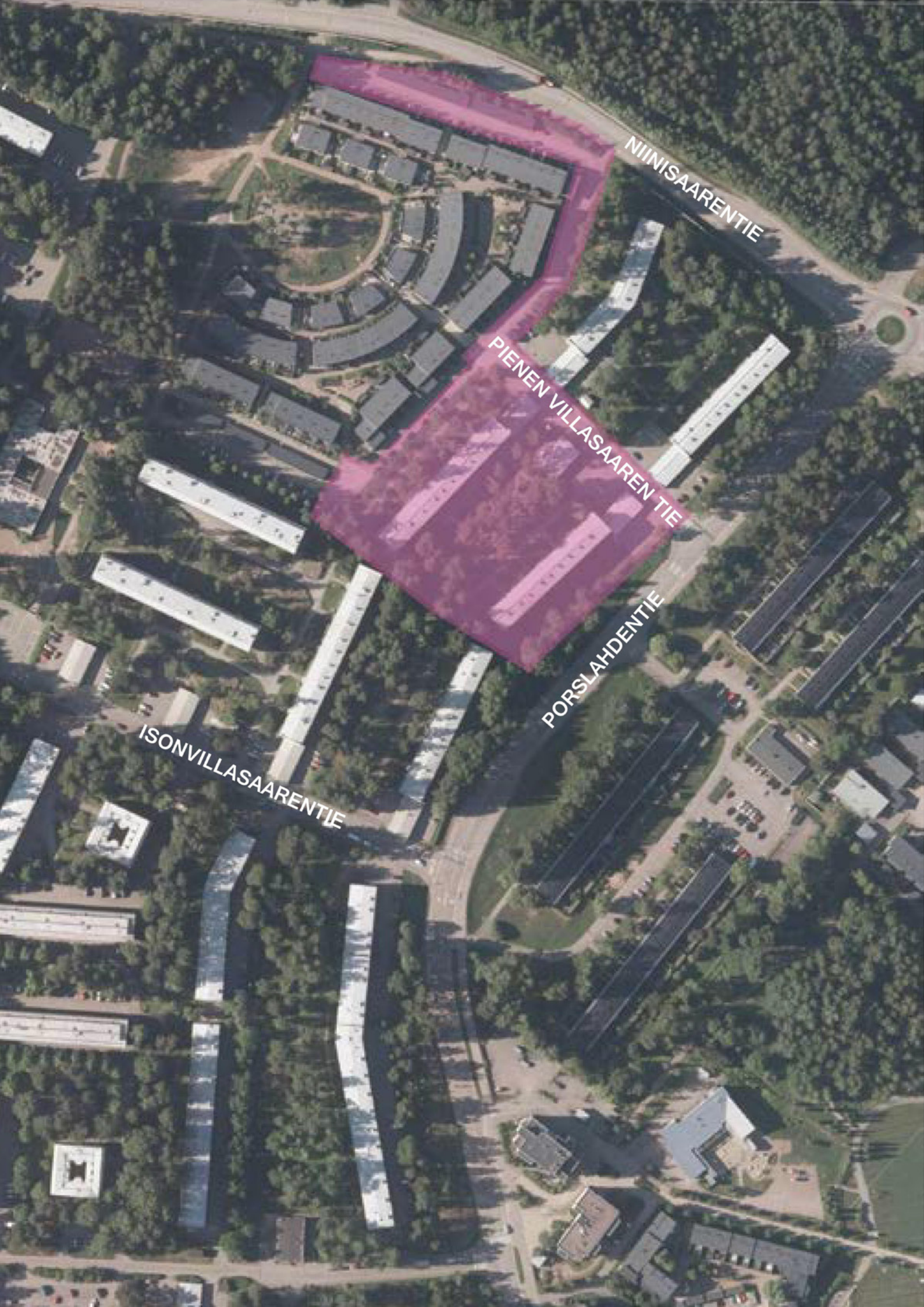
LPA-alue 2037 m²

Katualue 4102 m²

Kaavamuutoksen myötä korttelin 54057 tontin 3 rakennusoikeus kasvaa 1090 k-m² (360 k-m²:stä 1450 k-m²: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 m².



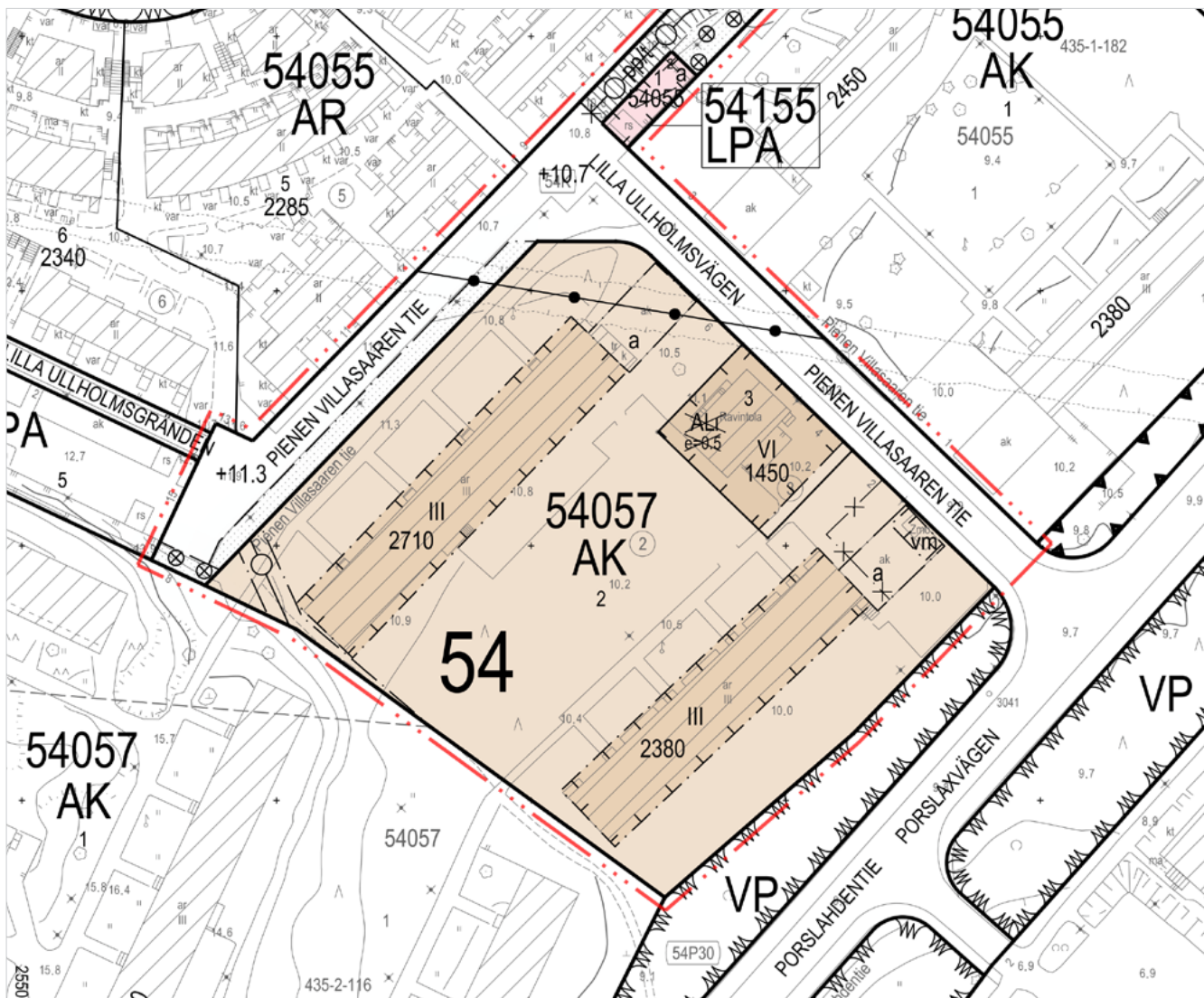


NIINISAARENTIE

PIENEN VILLASAAREN TIE

PORSLAHDENTIE

ISONVILLASAARENTIE



Ote asemakaavakartasta - asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelialueelle on tarkoitus rakentaa yksi kuusi-kerroksinen 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.

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 korttelialue

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

Uudisrakennus on kaavan mukaan muodoltaan yksinkertainen ja kappaleimainen sekä ilmeeltään vähäeleinen. Se voi olla väritykseltään valkoinen tai tumma harmaa. 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-, kokoon-tumis- tai vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin asemakaavaan merkityn asuin- ja työtilan lisäksi, yhteensä enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

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

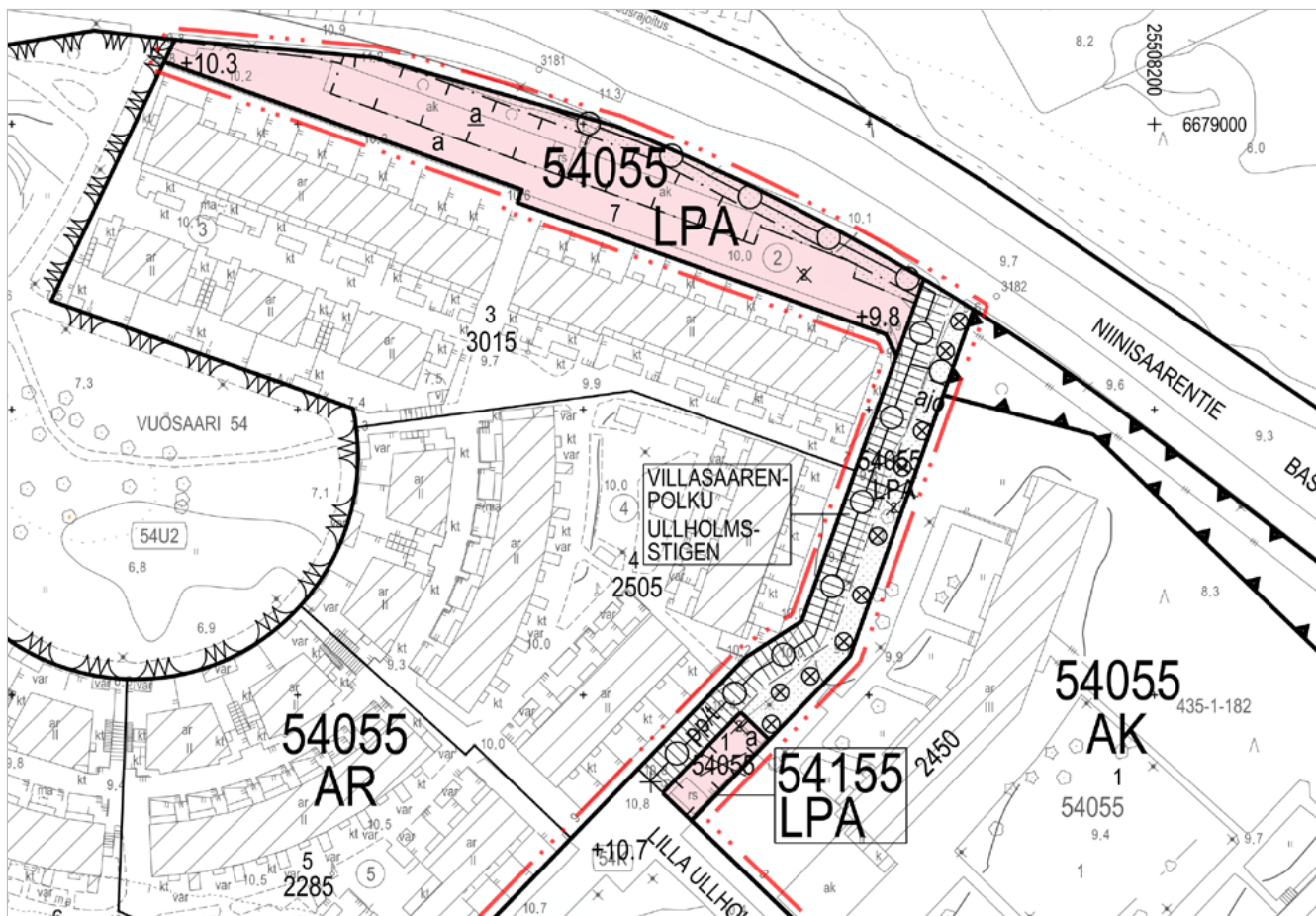
Uudisrakennuksen tontti on pieni eikä omaan pihaan jää tilaa. Uuden asuinrakennuksen ja olemassa olevan, Pienen Villasaaren tie 2:n kerrostaloyhtiön pihan, pihakalusteiden ja -varusteiden yhteiskäytöstä sekä yhteisestä jätehuollosta sovitetaan yhtiöiden välisillä rasitesopimuksilla.

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

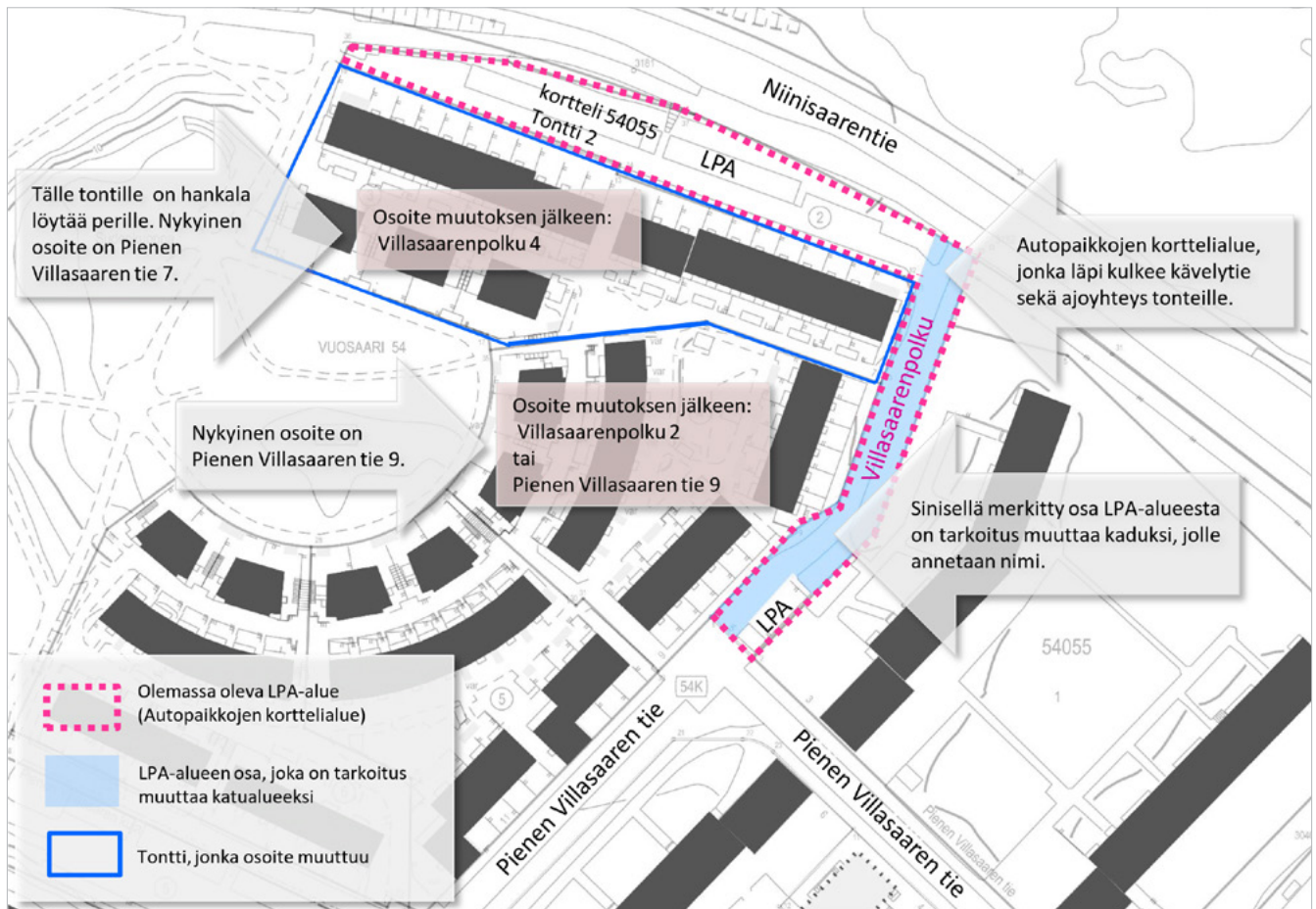
Korttelissa 50455 tontilla 2 osoitteen Pienen Villasaaren tie 5 sijaitsee autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueen läpi kulkee yleinen jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Ajettavan osuuden leveys on 5 metriä, joka riittää kahden henkilöauton kohtaamiseen. L:n muotoisen LPA-alueen loppupäässä on asuinrakennuksia, joihin on vaikea löytää perille osoitteistoon liittyvien epäselvyyksien vuoksi. Tämänkaltaisilla, tontilta tontille ulottuvilla, rasisiteena 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 nimestä. 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 korttelinumeron 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 autopaikkojen korttelialueen osalta, joka on tarkoitus muuttaa katualueeksi



NYKYTILANNE

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Pienen Villasaaren tiellä, joka on katuluokitukseltaan vähäliikenteinen, 250 metrin pituinen päätyvä 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 materiaaalierot 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 asuinkeuhasta on matkaa lähimmälle bussipysäkillä noin 200 metriä. Suunnittelualueelta on matkaa Vuosaaren metroasemalle linnuntietä pitkin 1,7 kilometriä ja lähimmälle runkolinja 560 pysäkillä Kallvinkintielle 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/110m² 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 tyhjiillään

NYKYTILANNE

Suojelu

Uudenmaan kulttuuriympäristöselvityksessä ”Missä maat on mainiommat” (2014) Keski-Vuosaari on luokiteltu Helsingin maakunnallisesti arvokkaiisiin kulttuuriympäristöihin ja kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Selvitys on tehty osana Uudenmaan 2. vaihemaakunta-kaavan 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 Syväoan, 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 tyhjiillään.

Suojelu

Kaavamuutosuunnitelma 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-Vuosaassa.

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 tonttikohdaisen 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

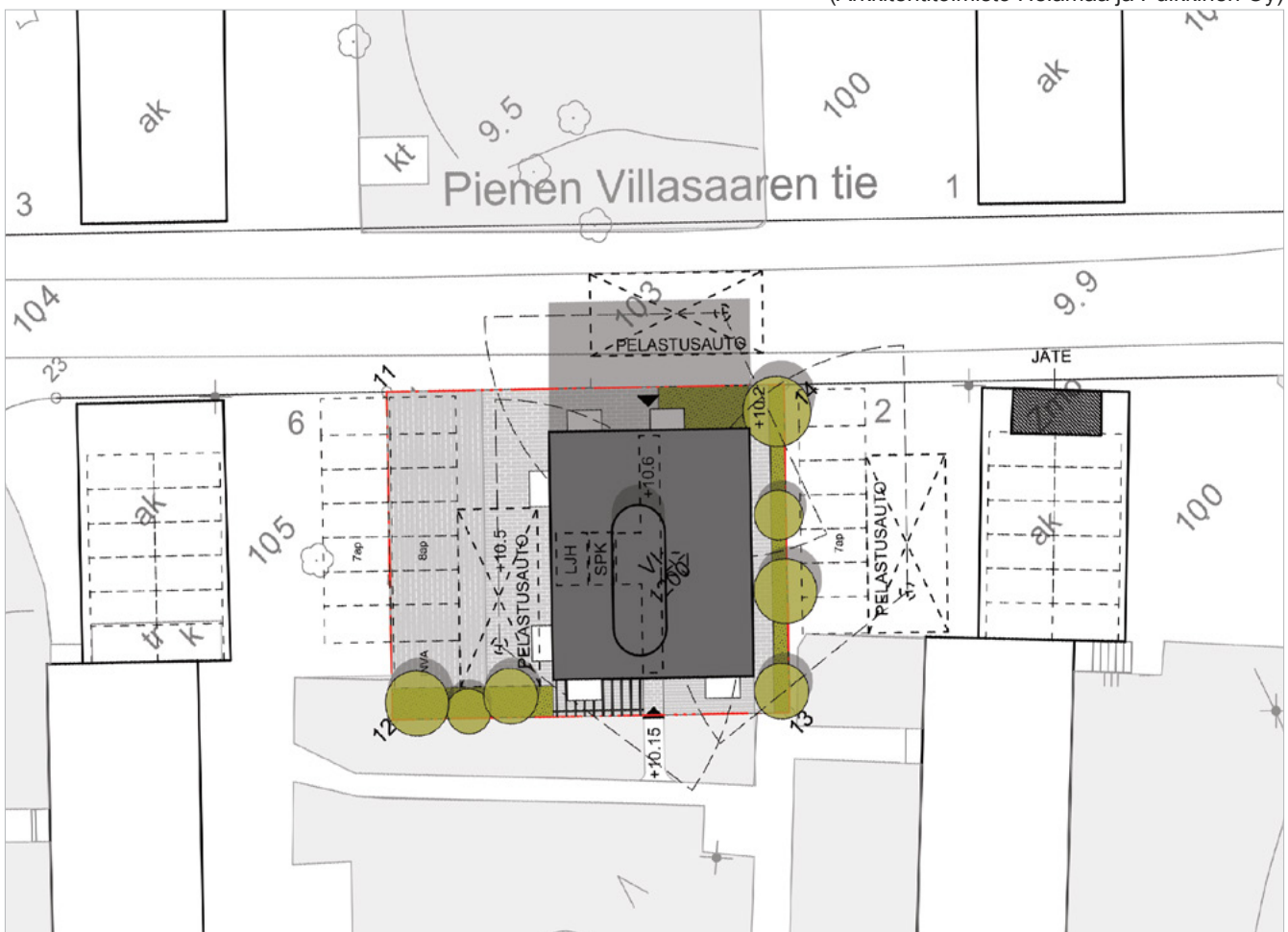
Suunnitelman mukainen maankäytön lisäys ei aiheuta merkittävää liikennemäärien kasvua ympäröivässä katuverkossa eikä siten suurta muutosta nykyiseen melutasoon ja päästömääriin.

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.

Pelastusreititkaavio
(Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy)



Pelastusturvallisuus

Pelastuslaitoksen mukaan tontilta tontille ulottuvissa pelastusteissa 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 pintamateriaalilien 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 asuin-kerrostaloon. 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 asuin-kerrostalo 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 asukas pohjan 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 (päiväty 26.3.2015).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 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 yksi-kerroksisella modernistisella liikerakennuksella on merkitystä myös osana katutilaa. Kaupunginmuseo katsoo, että käytännössä tavoite alueen ominaispiirteet huomioon ottavasta täydennysrakentamisesta on vaikea toteuttaa, mutta painot-

taa, 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 kulttuurihistoriallisen 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 korttelialueesta 54055 (LPA) muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi, jolla tontille ajo on sallittua, mutta huomauttaa, että tulevan Villasaarenpolun sekä viereisen, kapean metsäkaistaleen laatu- ja mitoitustaso, mahdolliset johtosiirrot ja ylläpitovastuu

Ilmakuva koillisesta



on selvittävää 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 pelastusteissa 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 viite-suunnitelmassa julkisivumateriaaliksi on kustannussyistä valittu tiililaattapintainen elementti. Asuntotuotantotoimiston kommentti on huomioitu. Muurasmääräyksen 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 järjestetyn 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 1450 m², on arvioitu tällä tontilla toteutuskelpoiseksi. Pistetalo on alkuperäisen kaavan mukaan myös yksi tyypillinen rakennustyyppi Keski-Vuosaassa, 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.

Helsingissä 1.12.2015

Olavi Veltheim

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

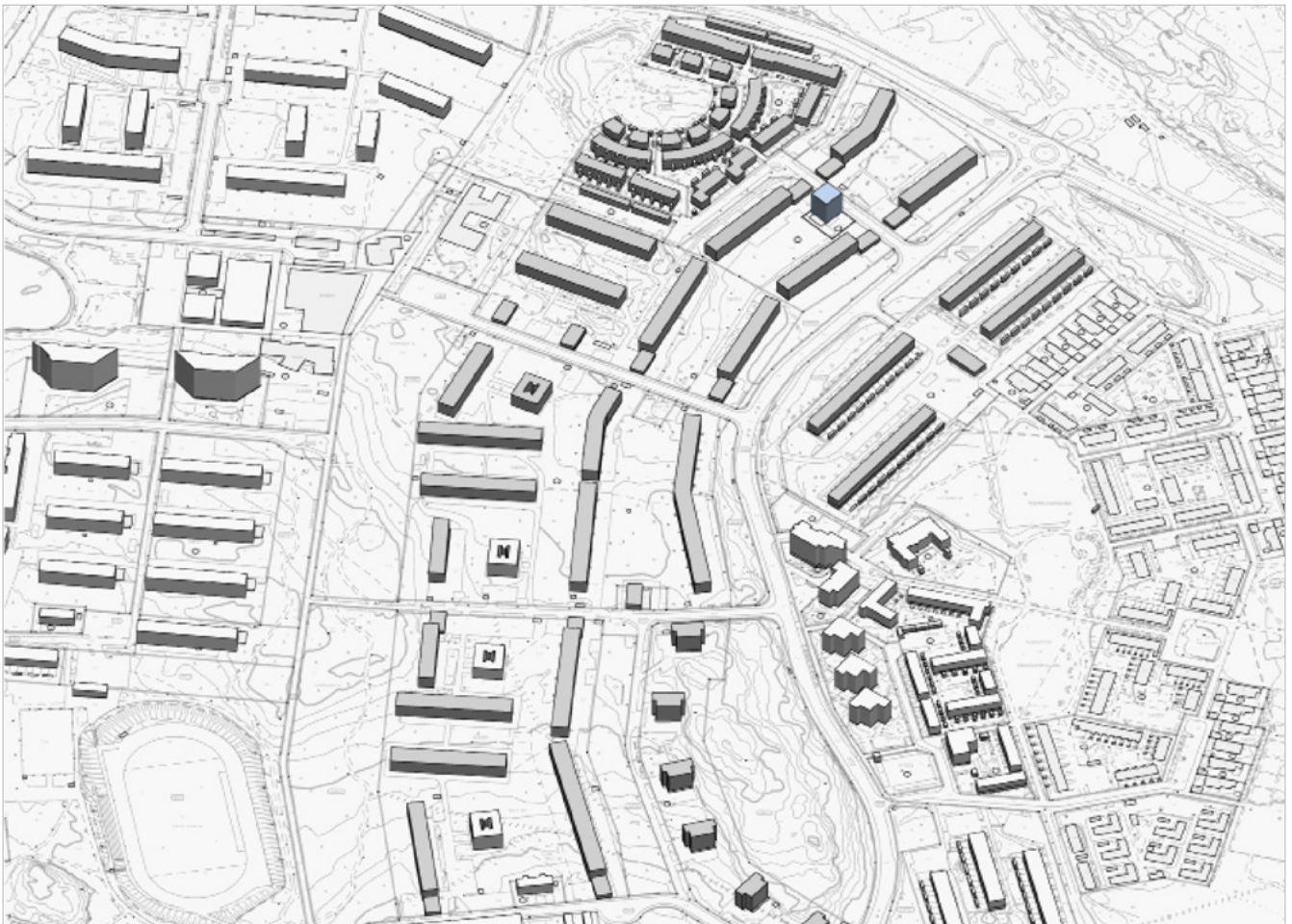
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta:

1. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakenttämistä.
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 riittävydestä. Uuden asuntorakentamisen osoittaminen 600 metrin päähän runkolinja 560:n varresta parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Keski-Vuosaaren kaupunkirakennetta

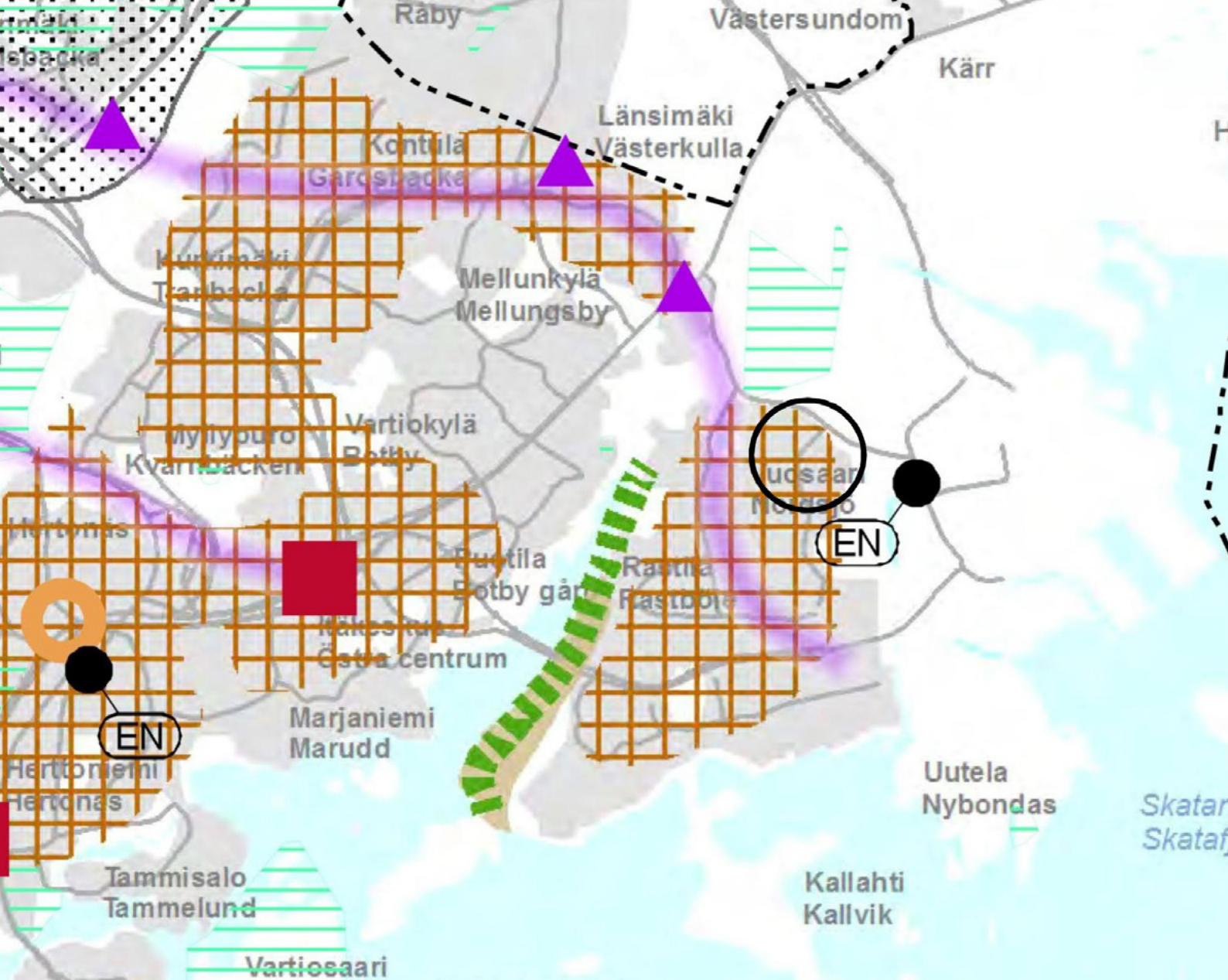




	Taajamatoimintojen alue		Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttö-tarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
	Virkistysalue		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		

Maakuntakaava

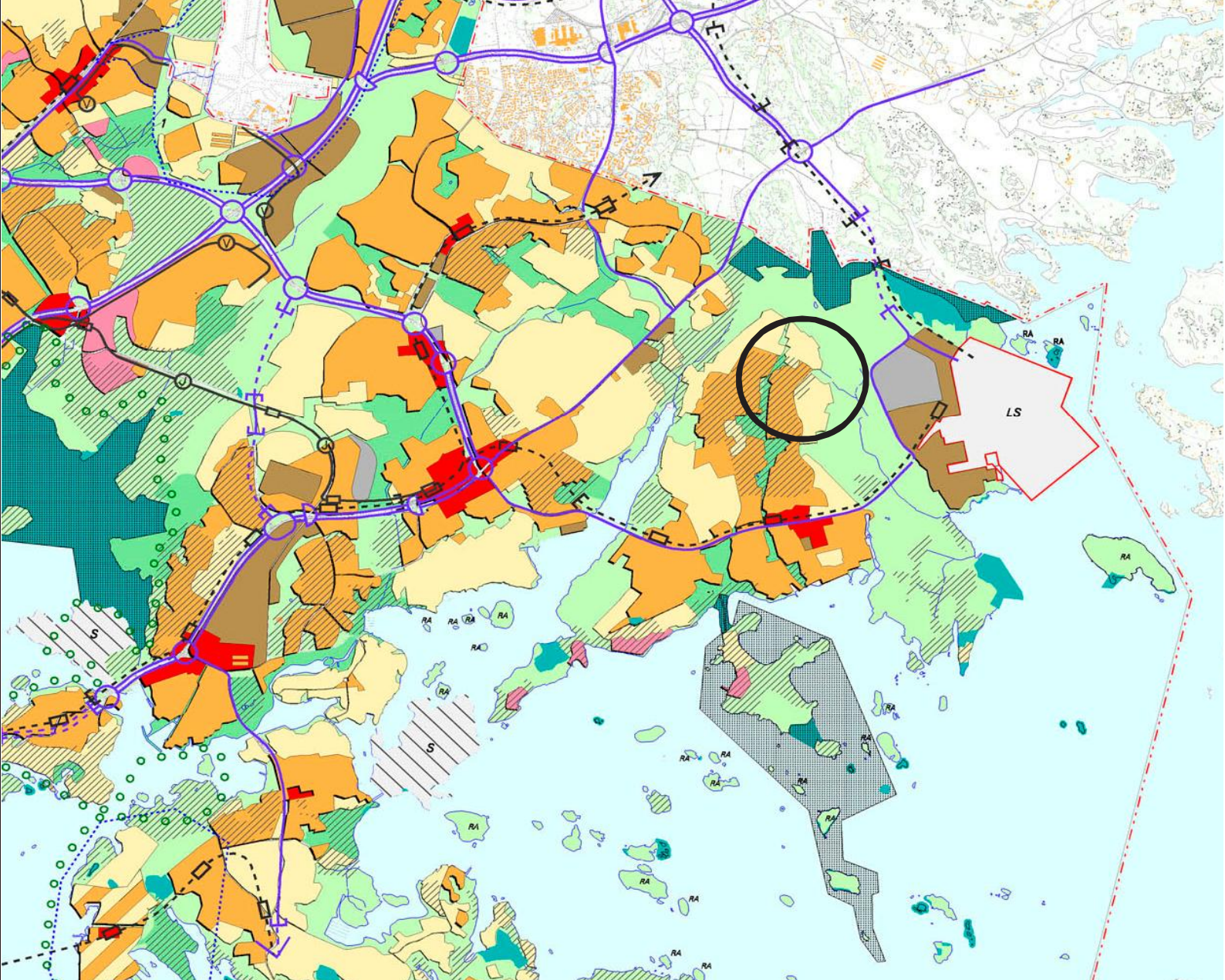
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner |  | Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli
Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen |
|  | Tiivistettävä alue
Område som ska förtätas |  | Energiahuollon alue
Område för energiförsörjning |
|  | Keskustatoimintojen alue
Område för centrumfunktioner |  | Lentomelualue M (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db)
Flygbullerområde M (L _{Aeq} 7-22 över 55 db) |
|  | Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse |  | 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) |
|  | Viherystestarve
Behov av grönförbindelse |  | Kunnan raja 1.1.2013
Kommungräns 1.1.2013 |
|  | Joukkoliikenteen vaihtopaikka
Omstigningsplats för kollektivtrafik | | |

Vaihemaakuntakaava

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



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T Toimintavertaisena kehitettävä alue.

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/ TOIMISTO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPUISTO

HUV Ympäristösuojelualueena kehitettävä alue.
EA Ekosuojelun keuhkoalue.

VIKISTYSALUE

• • • • • Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LR **LIIKENNEALUE**

LS **SATAMA-ALUE**

SOTILASALUE

(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPUISTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

SELVITYSALUE, JONKA MAANKATKAISTAN YLEISKAAVALLA OSA YLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMINI

JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄIN LINJA ASEMIINEN (JOKERI, bus)

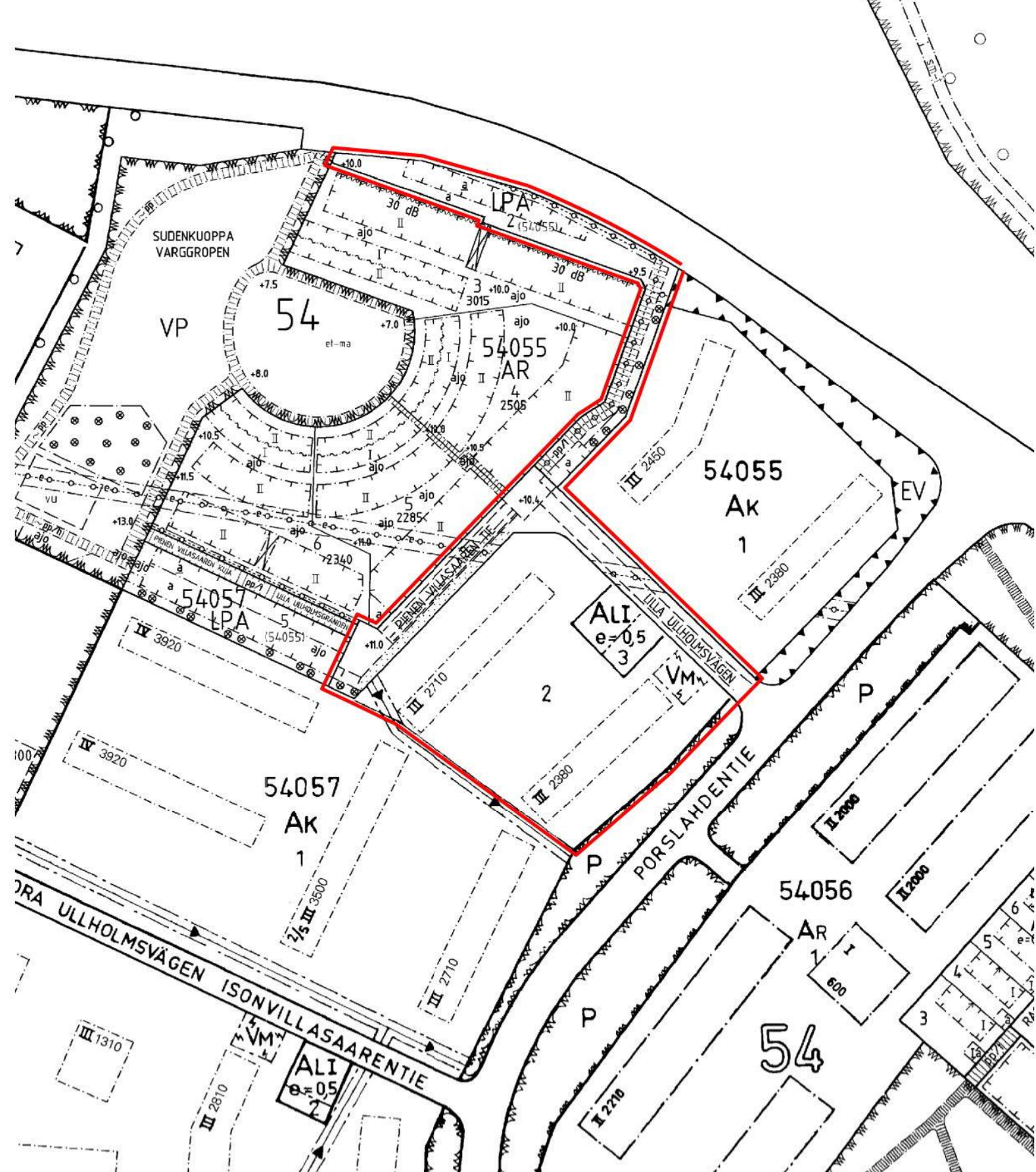
PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VAI

KÄVELYKESKUSTA

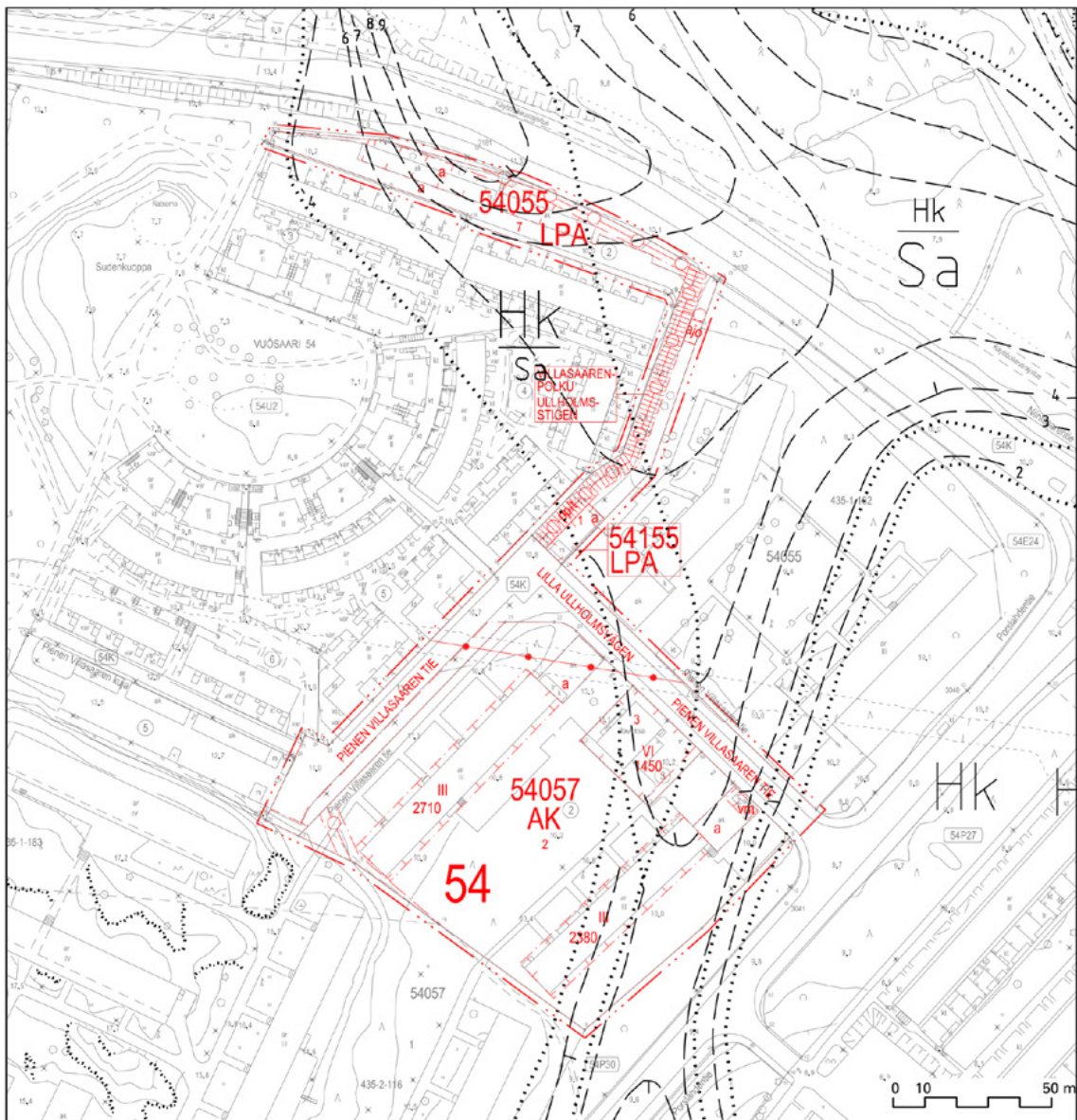
Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista asuinalueita, jota kehitetään asumisen, virkistykseen, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 8.12.2010) alue on merkitty esikaupungin pintakallioalueeksi, jossa kallionpinta on arviolta 0-20 m maanpinnasta.



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

Maaperä

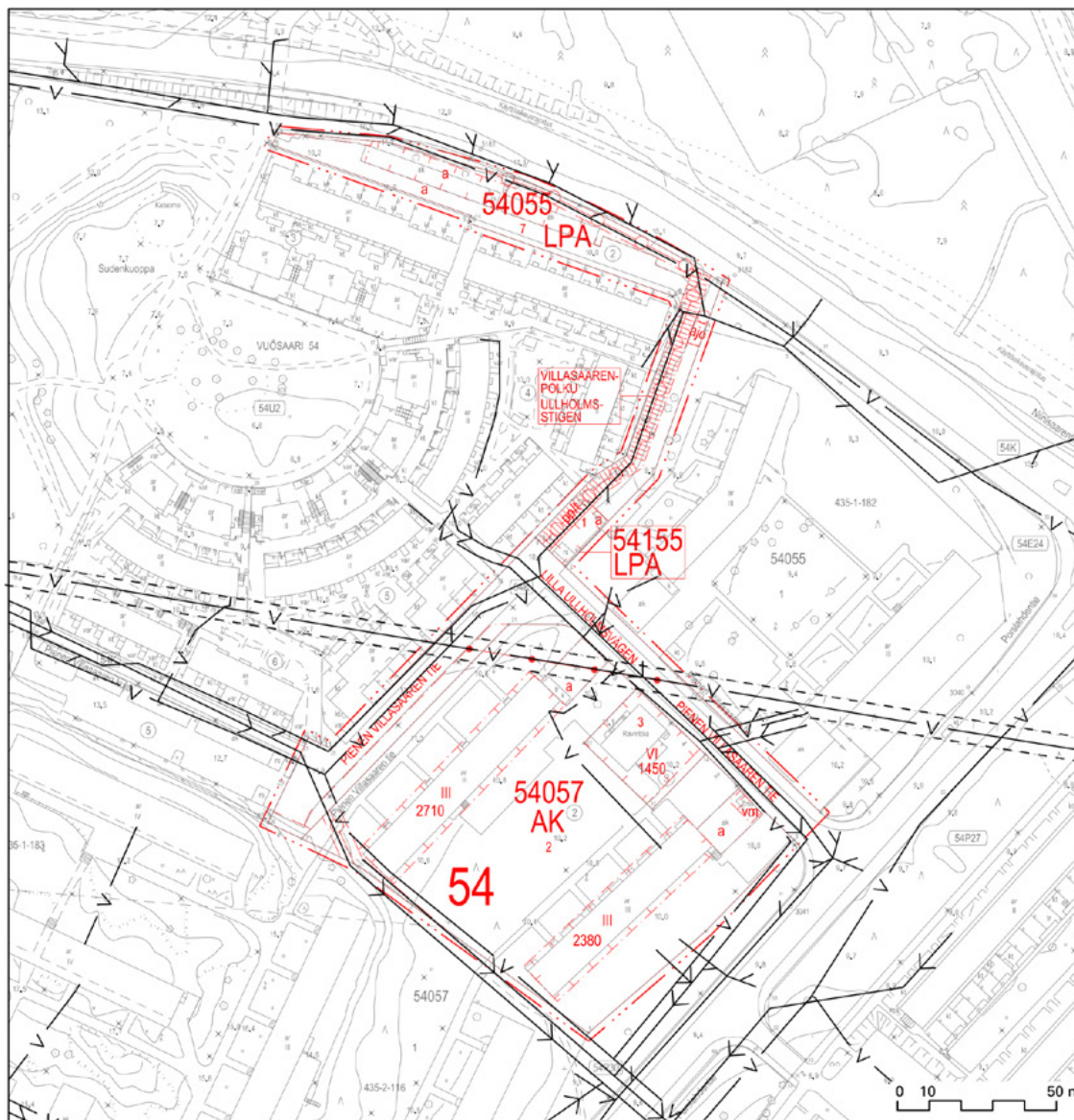
1 : 2000

	KALLIOPALJASTUMA	Hk	HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
	MAALAJALUEEN RAJA	$\frac{Hk}{Sa}$	LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
	SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA	$\frac{Hk}{Sa}$	LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

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

TEK

Maaperä



Pieni Villasaarentie 4
Vesihuolto

1 : 2000

—V— NYKYINEN VESIJOHTO TUNNELISSA

—V— NYKYINEN VESIJOHTO



— NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

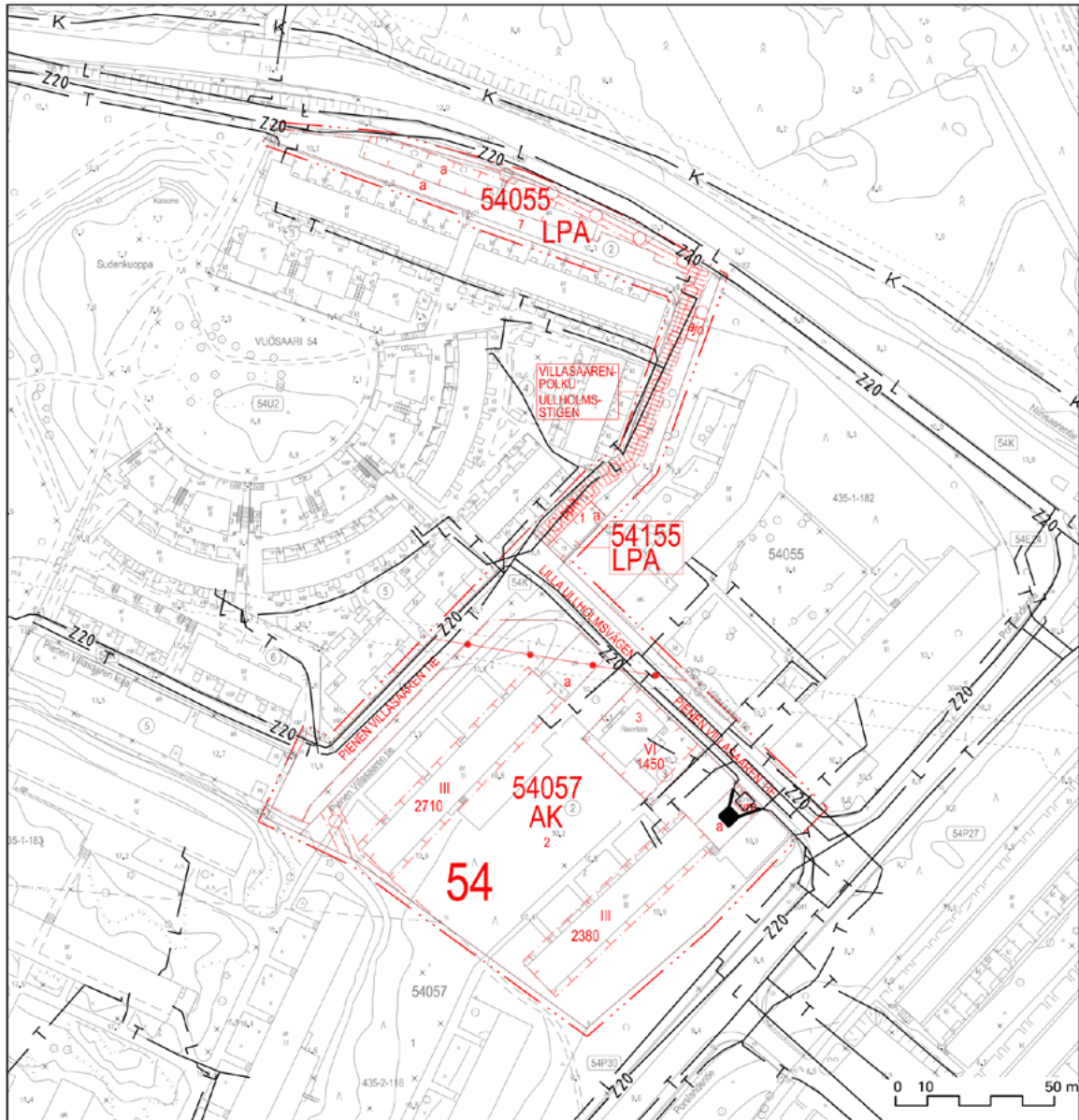
→ NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO /
TEKNISTALOUELLINEN TOIMISTO / Peik Salonen / Sanna Ihanola / 2015 / 12344

TEK

Vesihuolto

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Pieni Villasaarentie 4 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

— T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI

■ UUSI MUUNTAMO

— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO

— K — NYKYINEN KAASUPUTKI

— Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI

□ NYKYINEN 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-Vuosaaren 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 keskusta- 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 katunkymässä myös Keski-Vuosaarelle tyypillisiä metsäisiä osuuksia.
3. Vuosaaren keskustaa kehitetään toiminnallisesti monipuolisena kaupunginosan keskukseksi hyödyntäen Vuosaaren sataman tuomia mahdollisuuksia.
4. Pohjoisen ostoskeskuksen palveluiden toimintaedellytyksiä vahvistetaan rakentamalla asuntoja ostoskeskuksen tuntumaan.
5. Tonttikohmainen lisärakentaminen mahdollistetaan alueella.
6. Vuosaaren keskuspuisto säilytetään alueen vihreänä selkärankana. Täydennysrakentamisessa huomioidaan alueelle ominainen rakaisuus ja kulttuuriympäristön piirteet.

Rakennusvirasto on laatinut Keski-Vuosaaren ja Rastilan aluesuunnitelman 2008–2017. Aluesuunnittelun tavoitteena on, että kaupungin puistojen, ulkoilu- ja katualueiden, torien ja aukoiden 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 Villa-saarentie 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

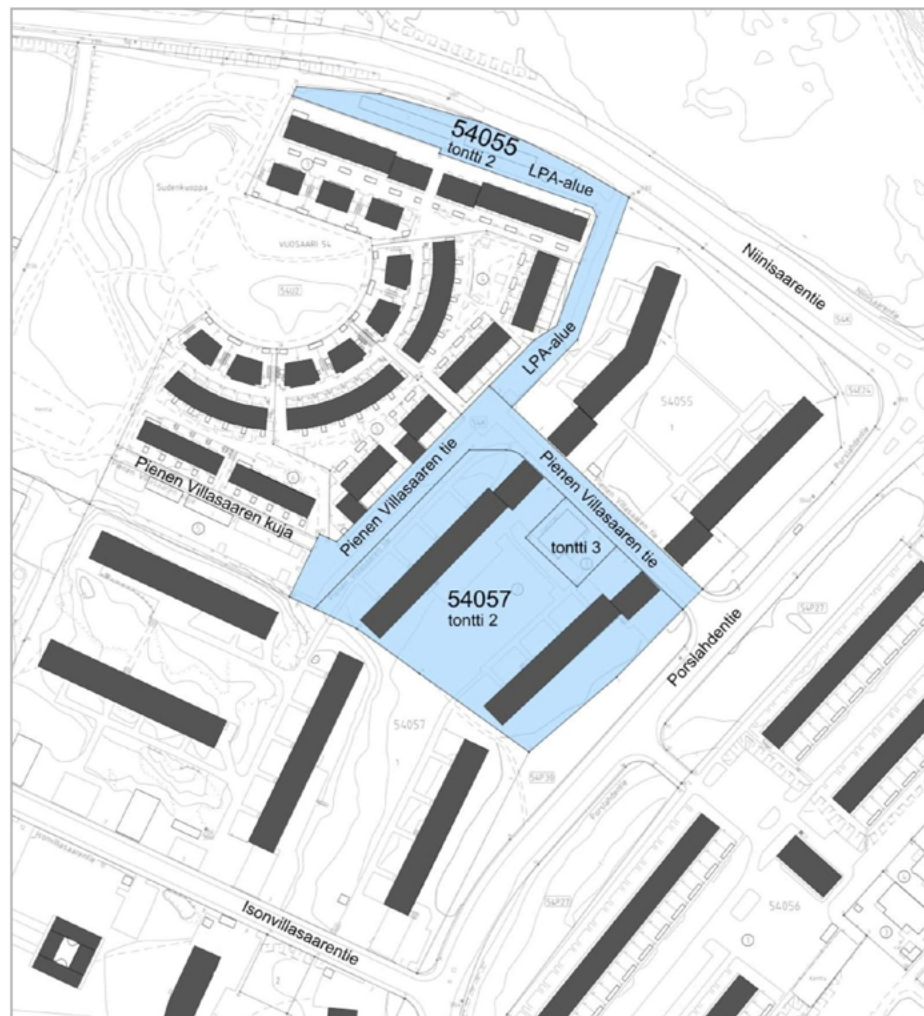
Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 3 kunkin aiheen kohdalla (siniset laatikot).



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.

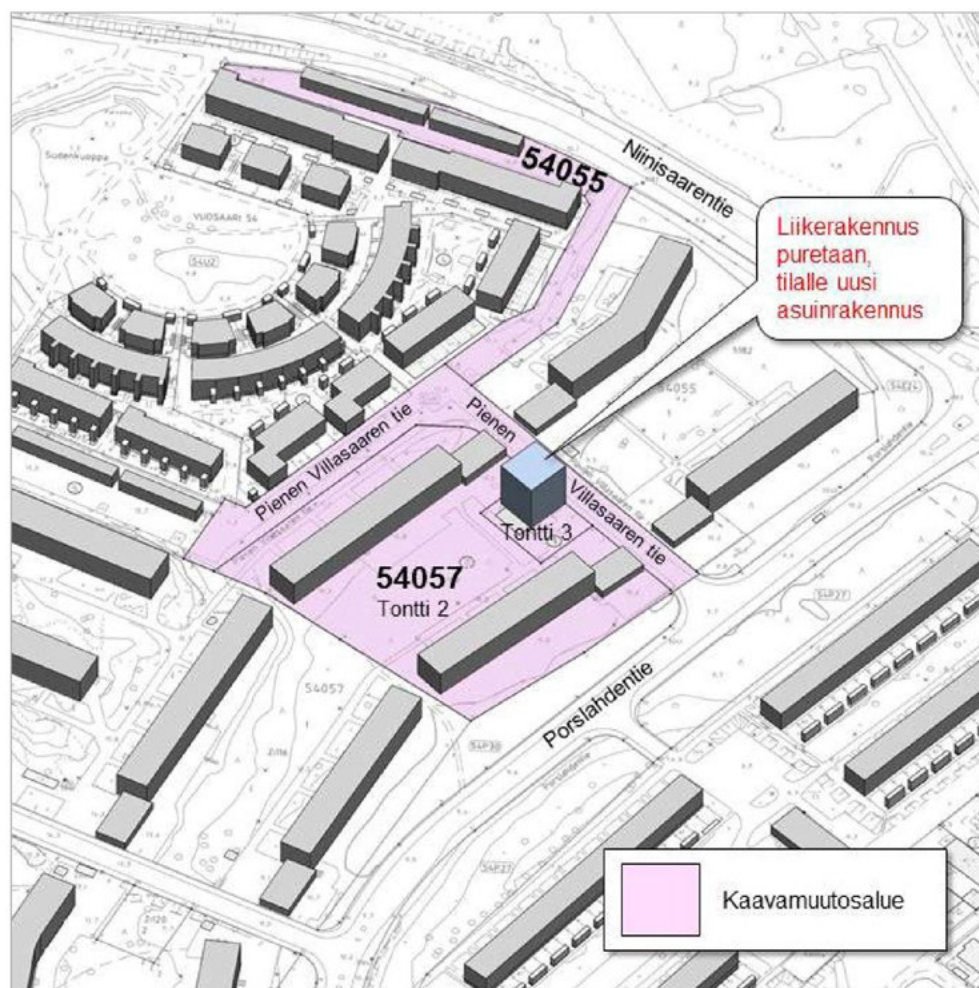




Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

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 korttelialueen (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]	
Maanalaisien 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-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
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-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [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	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



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.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Kadun nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen tai -suojan.

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

Muuntaja-alue.

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 kappalemäinen ja ilmeeltään vähäeleinen.

- rakennuksen julkisivujen on oltava muurattuja ja rapattuja.

- rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä, joko valkoisia tai tumman harmaita.

- 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.



NÄKYMÄ PIENEN VILLASAAREN TIELTÄ

674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
 HELSINKI, VUOSAARI 54057-3
 PERSPEKTIVIKUVA
 LUONNOS 27.10.2015

arkkitehtitoimisto helamäe ja pulkinen oy
 suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
 tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
 helamäe.pulkinen@arkkitehtitoimisto.com
 10.12.2015

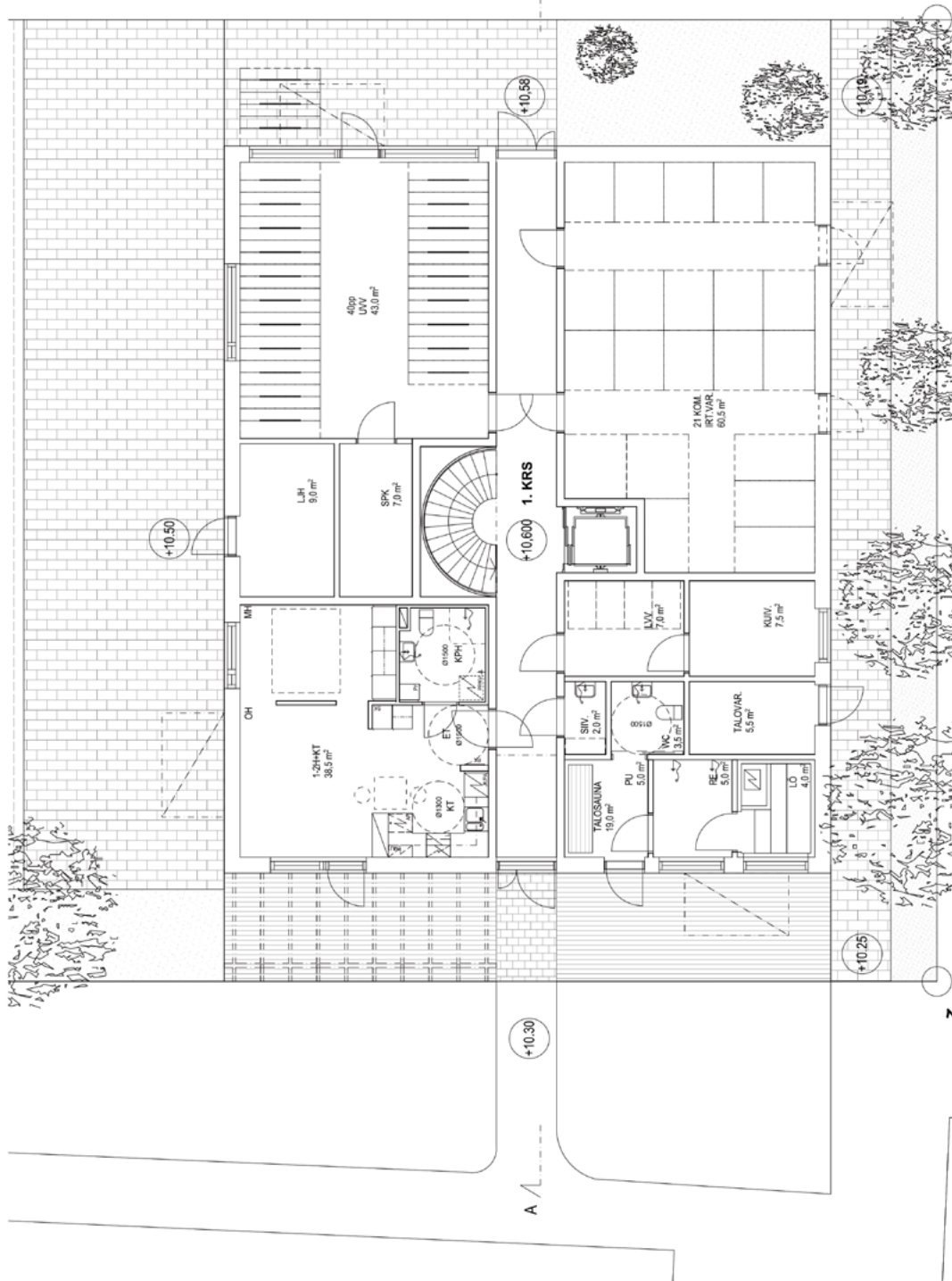


KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS 1200,5 KEM²
ASUNTOJA 21 KPL
AUTOPAIKKOJA 8 KPL

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

arkkitehti-toimisto helamaa ja pulkinen oy
suviyahdenkatu 10 b
00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkinen@arkkitehti-toimisto.com

EI MITTAKA A VASSA



ASUNNOT 1.KRS	1 KPL
1-2H+KT	38,5m ²
YHTEISTILAT	
UVV	43,0m ²
LW	7,0m ²
IRT.VAR.	60,5m ²
KUIVAUSH.	7,5m ²
TALOSAUNA	19,0m ²
SIIVOUS	2,0m ²
TALOVAR.	5,5m ²
SPK	9,0m ²
LJH	7,0m ²
YHTEENSÄ:	160,5m²
YHT.TILAA / AS.	7,64m²/as.

IRTAIMISTOVARASTOT:

2h+k asunnille ja pienemmille:

1,85 m ²	15 kpl
2,0 m ²	1 kpl

3h+k asunnille ja suuremmille:

2,3 m ²	3 kpl
A 2,5 m ²	2 kpl

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN TILATARVE:

(1pp / 30askem²)

1200askem² / 30 = 40pp

HUONEISTOLUETTELO:

1-2H+KT	38,5m ²	6 kpl
2H+KT	42,5m ²	5 kpl
2-3H+KT	59,0m ²	5 kpl
3H+KT	67,5m ²	5 kpl

ASUNTOJA YHTEENSÄ:

21 kpl

HUONEISTOALA YHTEENSÄ:

1076 hum²

ASUNTOJEN KESKIPINTA-ALA:

51,2m²

P



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

1. KERROS 1/100

arkkitehtitoimisto helmoa ja pulkinen oy
suviheikkinenkatu 10 b
00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helmoa@pulkkinen.fi arkitehtitoimisto.com

EI MITTAKAAVASSA

ASUNNOT 2-6 KRS

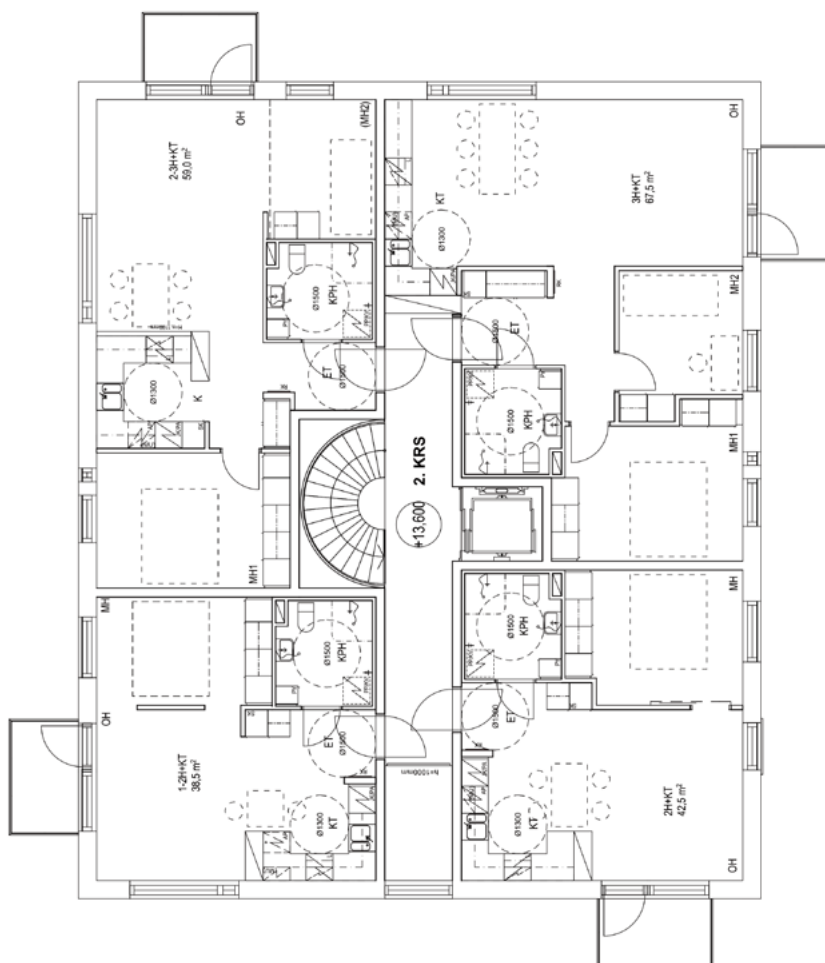
1-2H+KT	38,5m ²	1 kpl
2H+KT	42,5m ²	1 kpl
2-3H+KT	59,0m ²	1 kpl
3H+KT	67,5m ²	1 kpl

ASUNTOJA YHTEENSÄ

4 kpl/krs

HUONEISTOALA YHTEENSÄ

207,5m²



A / L

A

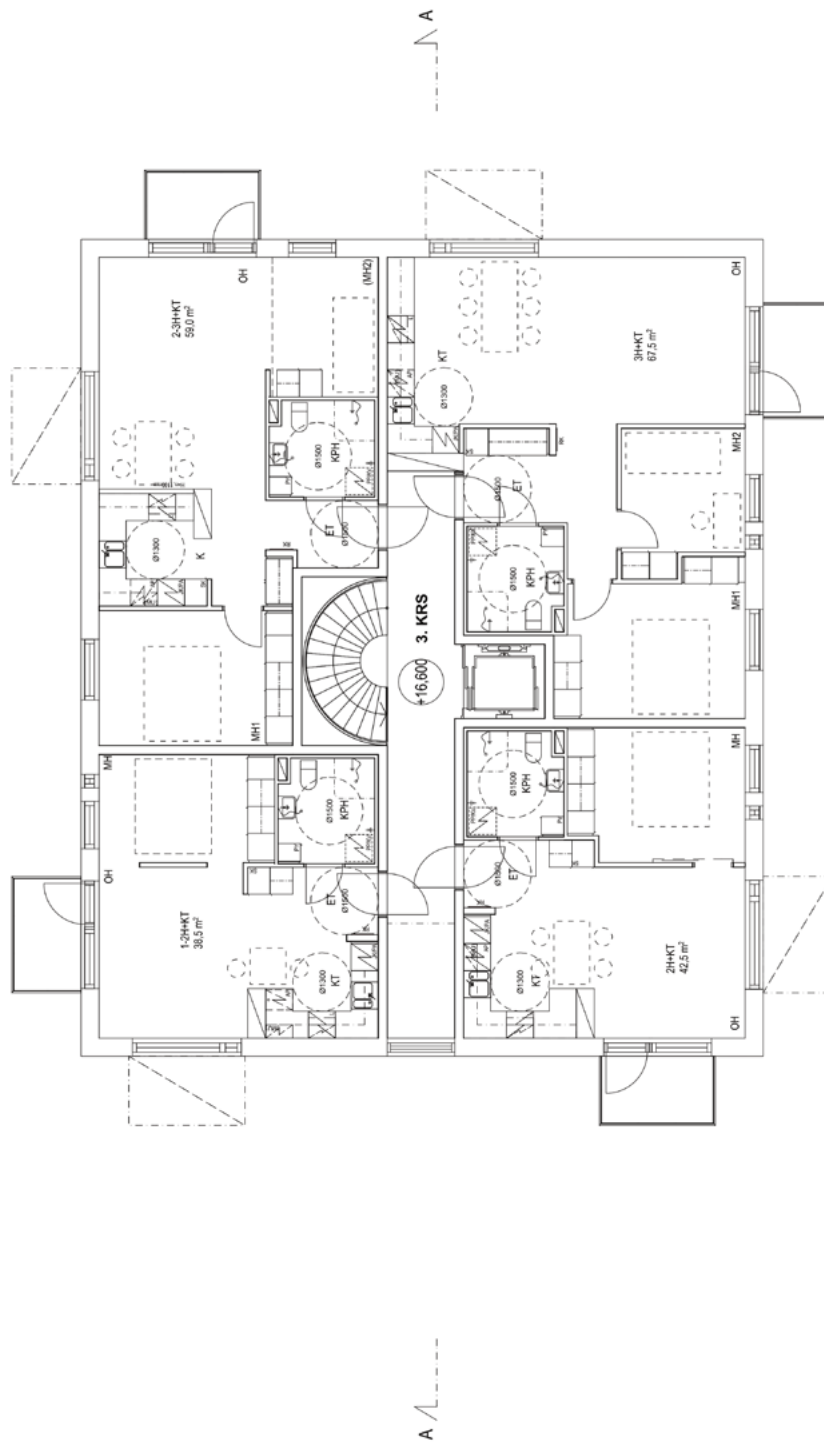
2. KERROS 1/100

674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
HELSINKI, VUOSAARI 04057-3
POHJAPIIRUSTUS 2. KRS 1/100
LUONNOS 27.10.2015



arkkitehtitoimisto Helmaa ja Pulkkinen oy
suviandekatu 10 b
00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helmaa.pulkkinen@arkkitehtitoimisto.com

EI MITTAKAAVASSA



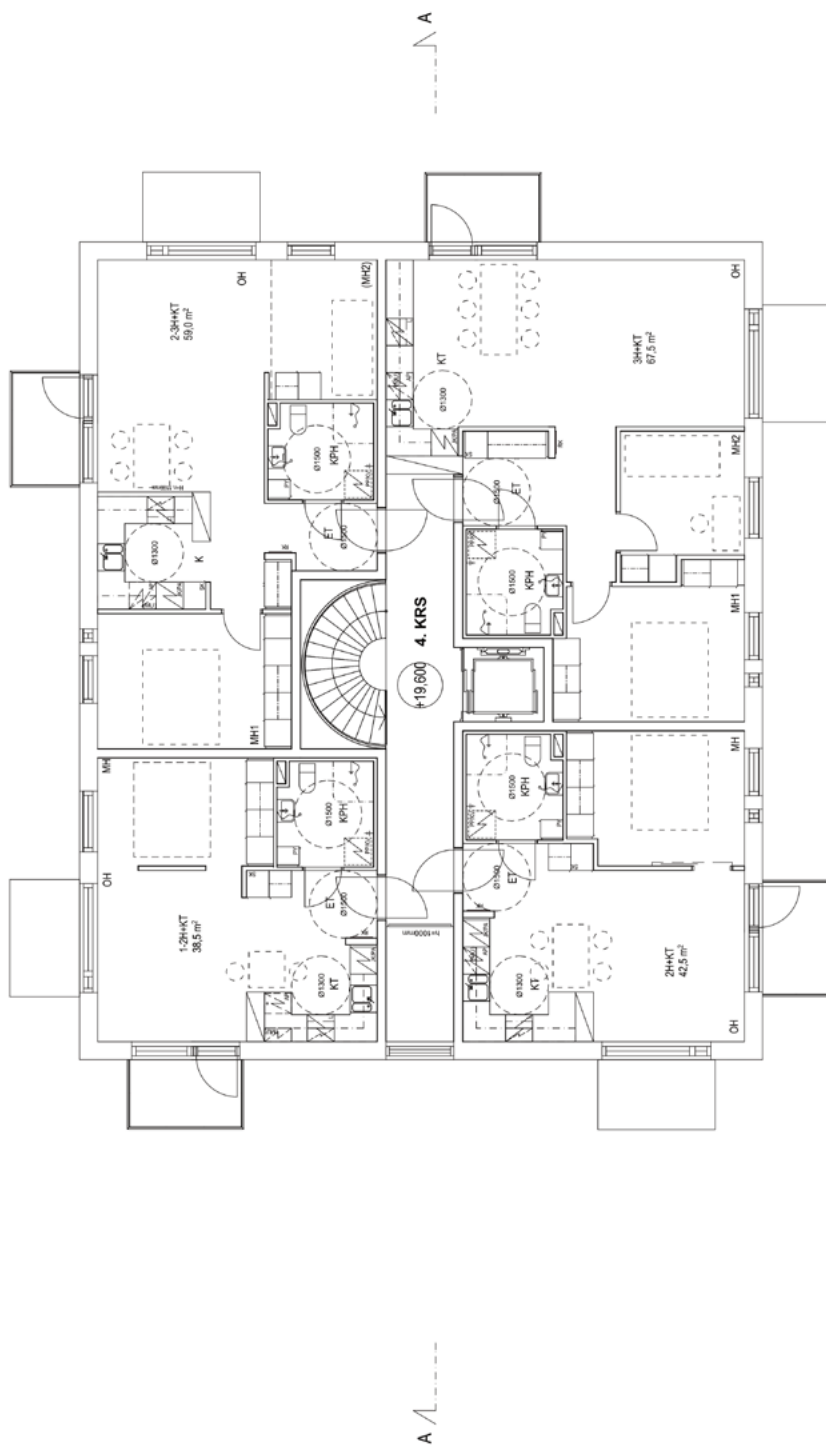
3. KERROS 1/100

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



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

EI MITTAKAAVASSA



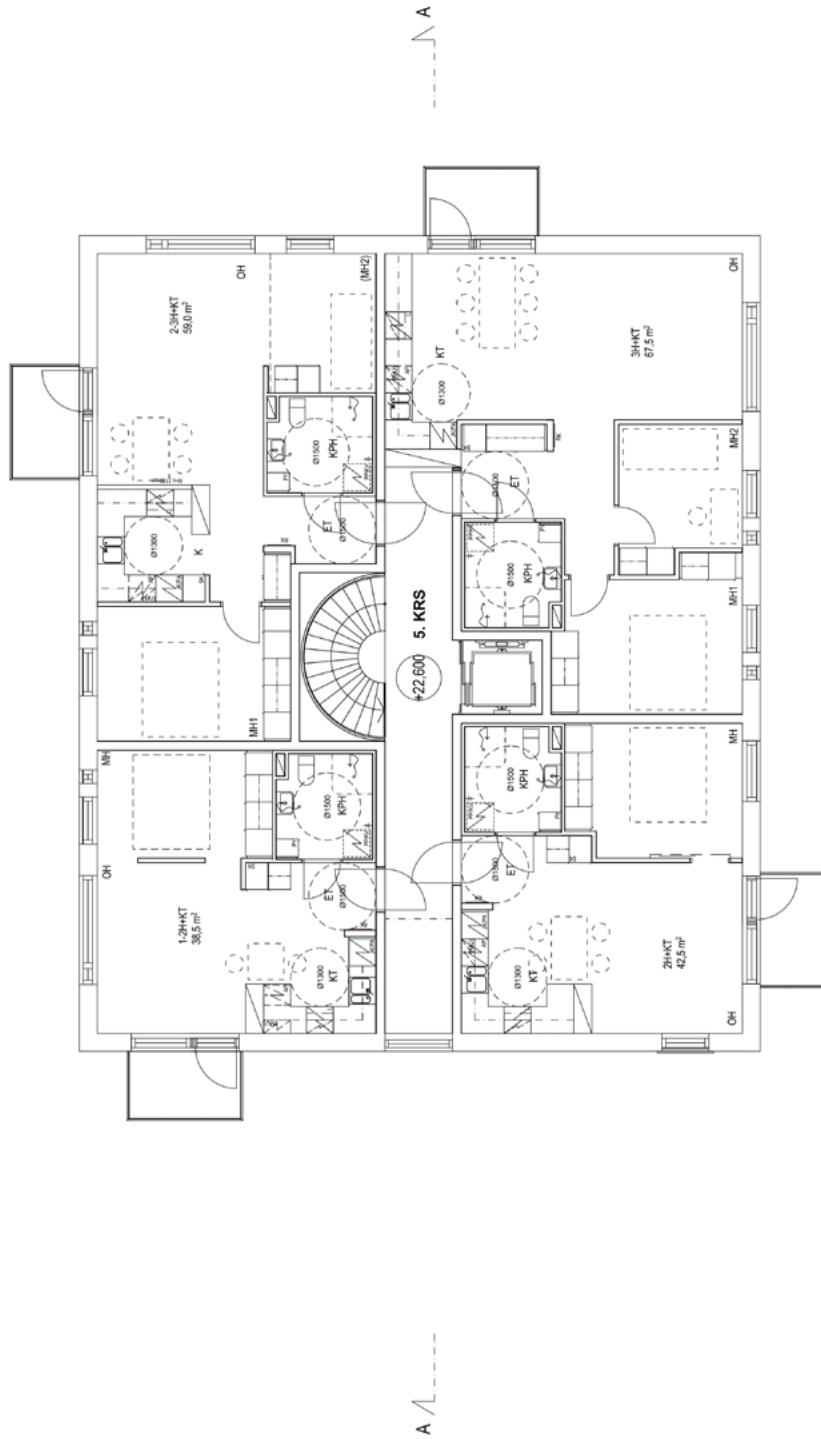
4. KERROS 1/100

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



arkkitehtitoimisto helamäe ja pulkinen oy
suviolohdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamäe.pulkkinen@arkkitehtitoimisto.com
arkk.07.000.00

EI MITTAKAAVASSA



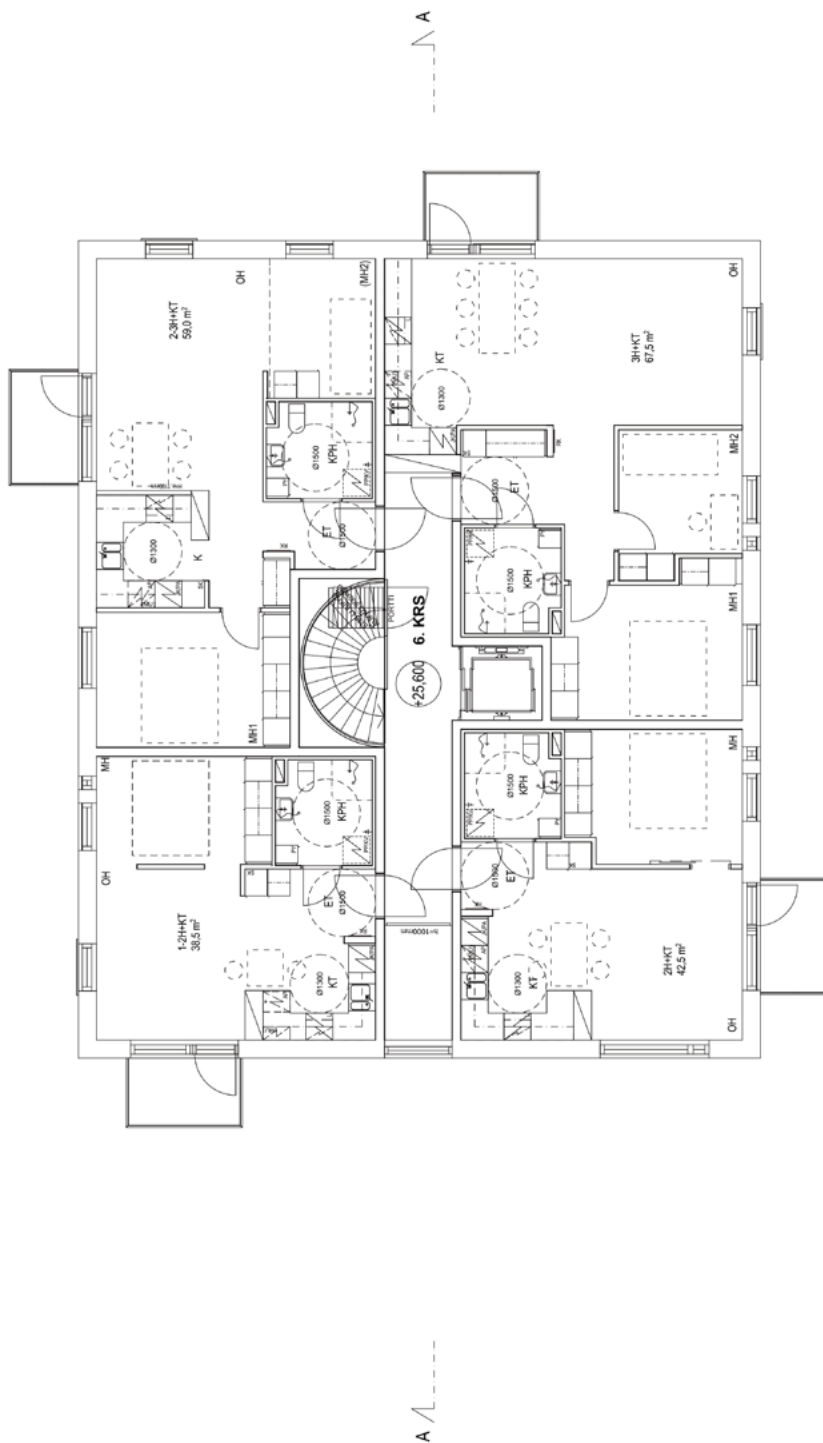
5. KERROS 1/100

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



arkkitehti-toimisto helamäe ja pulkinen oy
suviolohdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamäe.pulkinen@arkkitehti-toimisto.com
12.12.2015

EI MITTAKAAVASSA



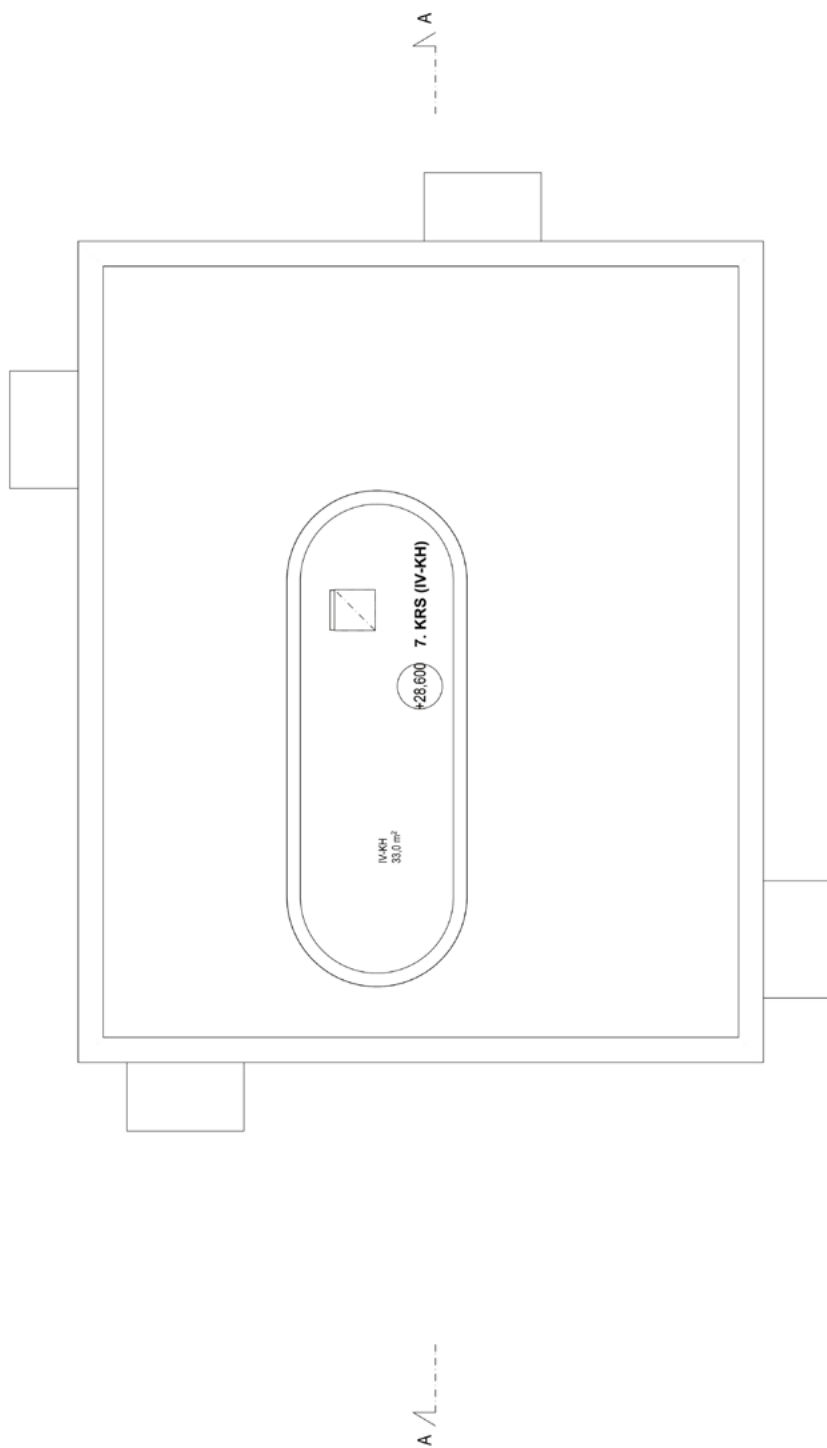
6. KERROS 1/100

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



arkkitehtitoimisto helmaa ja pukkunen oy
suvihaudenkatu 10 b
00580 helsinki
tel +358 9 612 9950 fax +358 9 612 99533
helmaa.pukkunen@arkkitehtitoimisto.com
arkk.27.10.2015

EI MITTAKAAVASSA



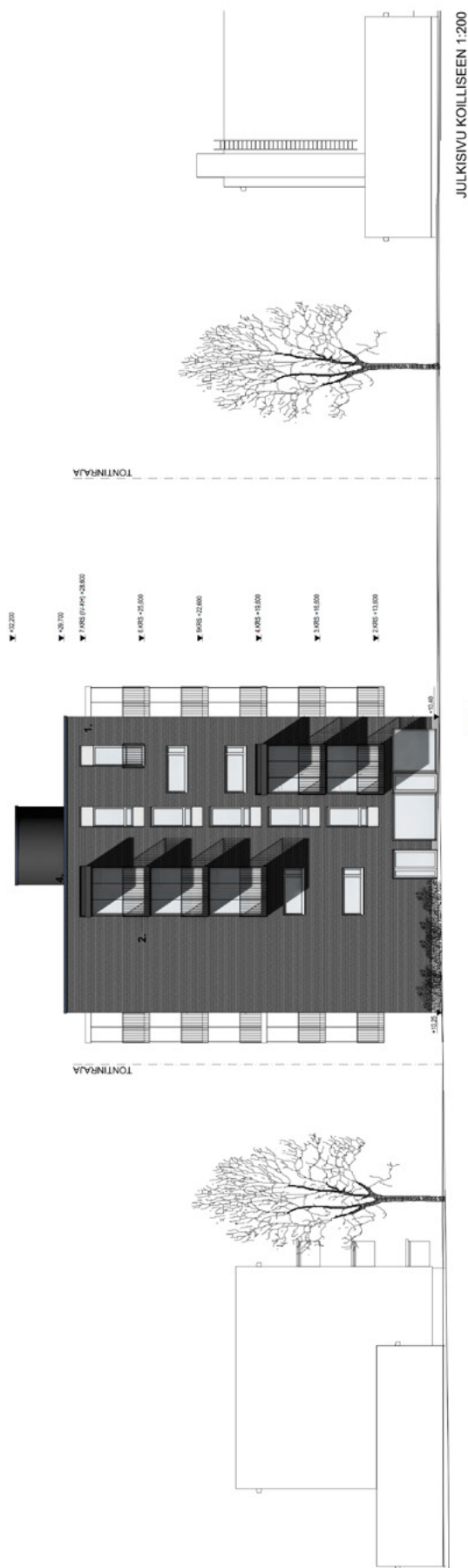
7. KERROS (IV-KH) 1/100

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



arkkitehtitoimisto helmaa ja pulkinen oy
suvelahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helmaa@pulkkinen.fi arkkitehtitoimisto.com
arkk.27.10.2015

EI MITTAKAAVASSA



JULKISIVUMATERIAALIT

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

674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE

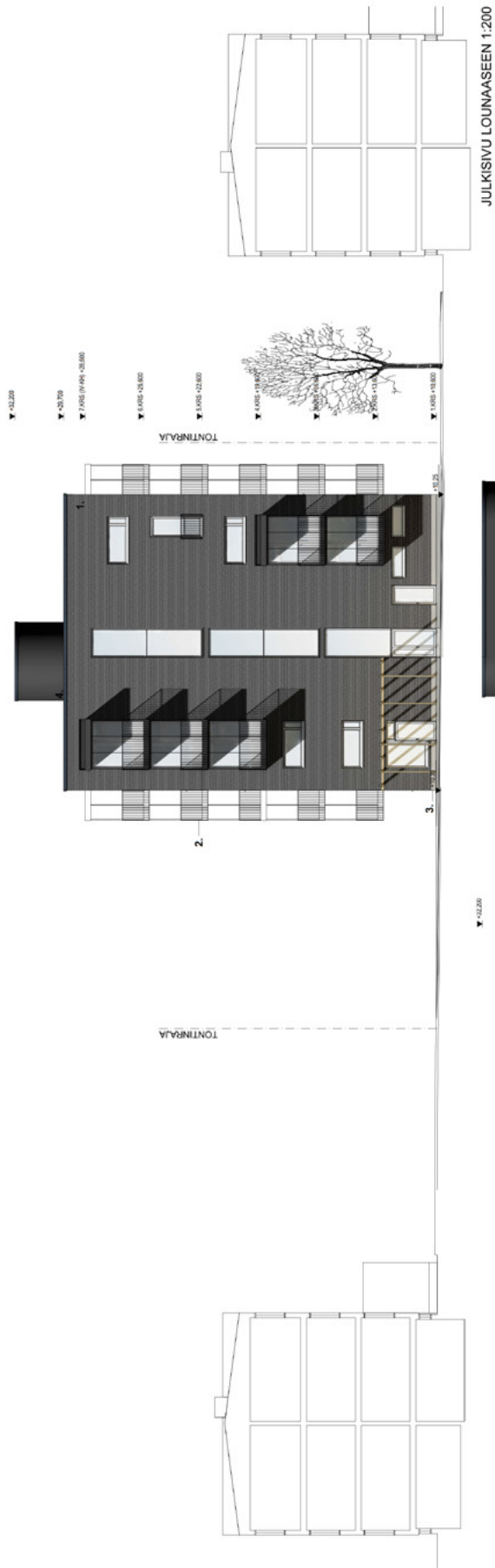
674 ATT / PIENEN VILLASAARE
HELSINKI, VUOSAARI 54057-3

HELSINKI, VUOSAARI 5405
JULKISIVUKAAVIOT 1/200

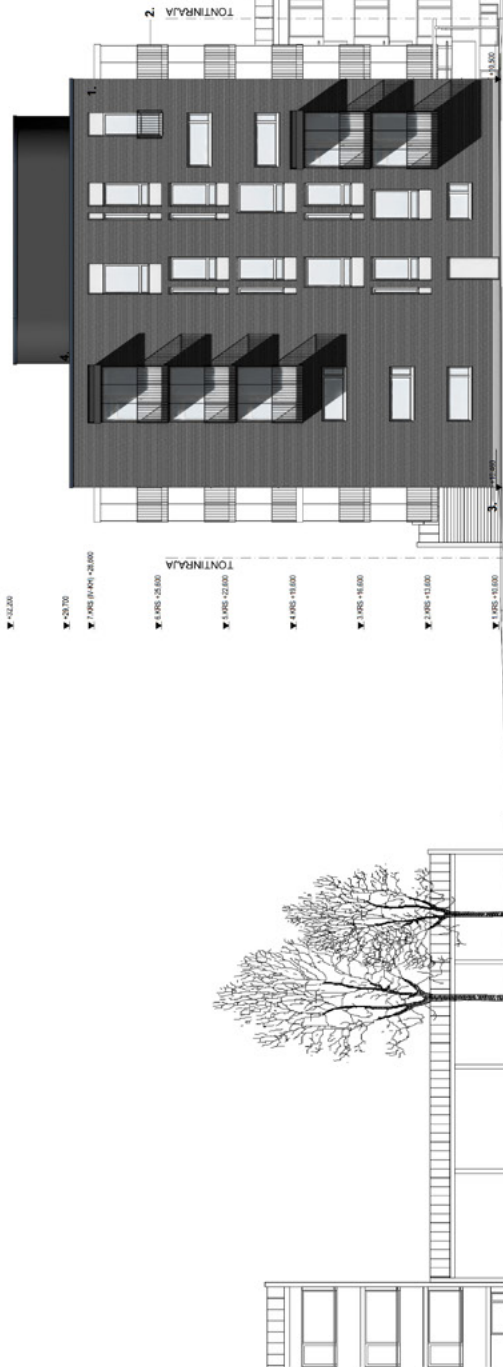
JULKISIVUKAAVIOI 1/2
LUONNOS 27.10.2015

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

EI MITTAKAAVASSA



JULKISIVU LOUNAASEEN 1:200



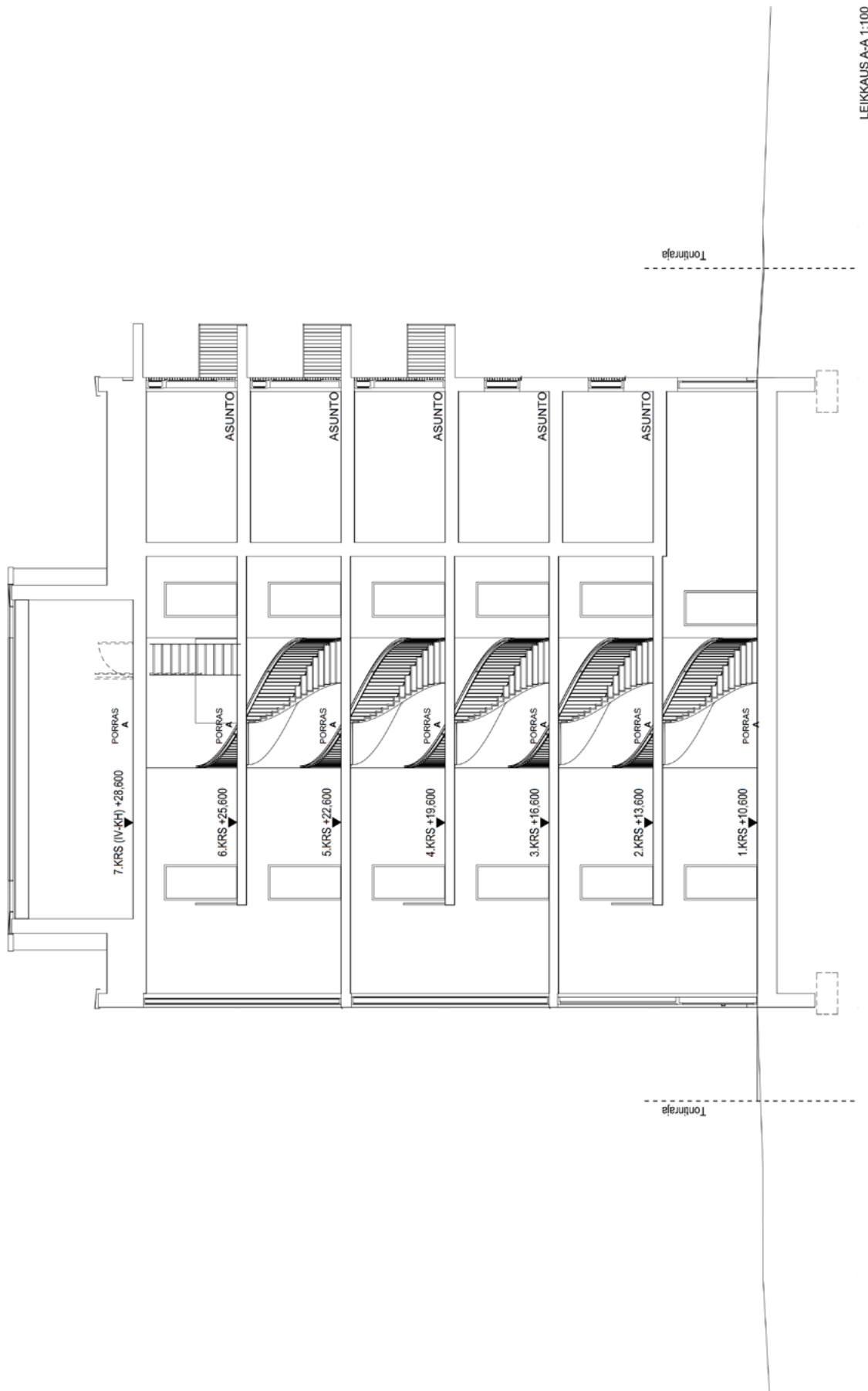
JULKISIVU LUOTEESEEN 1:200

JULKISIVUMATERIAALIT
1. TILLI, MUSTA RETRO
2. TERÄSPINNAKAIDE, MUSTA
3. SILKALUBETONI, HARMAA
4. RAKENNUSLEVY, PELTI

674 ATT / PIENEN VILLASAAREN TIE
HELSINKI, VUOSAARI 04057-3
JULKISIVUKAAVIOT 1/200
LUONNOS 27.10.2015

arkkitehtitoimisto helmaa ja pulkinen oy
suurilankatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helmaa.pulkkinen@arkkitehtitoimisto.com
arkk.7.2017.12

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 helomaa ja pulkinen oy
suvihaudenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helomaa.pulkkinen@arkkitehtitoimisto.com
04.7.2015

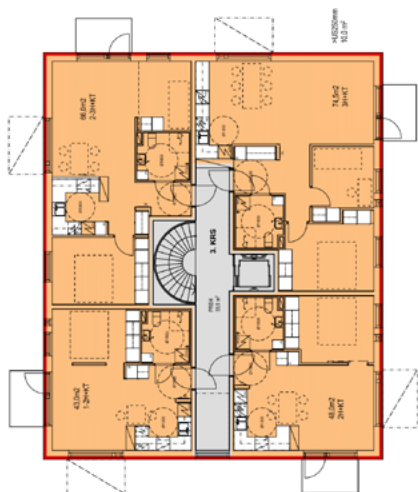
EI MITTAKAAVASSA

LAAJUUSTIEDOT, KOOSTE:

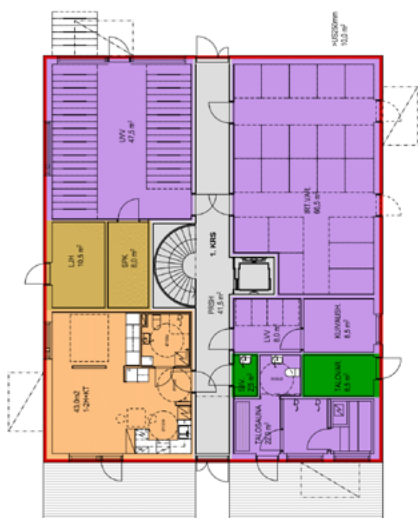
BRUTTOALA (EI SIS. VALOKUILUA)

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

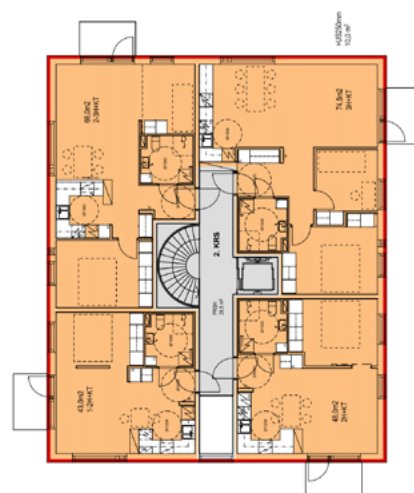
BRUTTOALA YHT: 1675,0m²



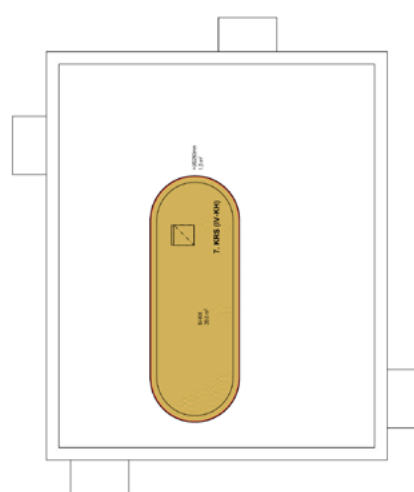
1. KERROS 1/200



3./5. KERROS 1/200



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



7. KERROS (IV-KH) 1/200

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

RAKENNUSOIKEUTEEN LASKETTAVA KERROSALA YHT: 1200,5m²

ASUNTOALAA

ASUKK. YHT.TILAT:

TALOSAUNA
 KUIVAUSHUONE
 IRTAMISTOVARASTO
 UVV / LV

HUOLLON TILAT:

TALOVARASTO
 SIIVOUS

TEKNISET TILAT

LJH / SPK
 IV-KH

PORRASHUONE

ULKOS. 250mm YLITT. OSA

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

arkkitehtitoimisto helmoa ja pulkinen oy
 suviahdenkatu 10 b
 00580 helsinki
 tel +358 9-612 9950 fax +358 9-612 99533
 helmoa.pulkkinen@arkkitehtitoimisto.com
 09.12.2015

EI MITTAKAAVASSA

