



8.10.2024

Asia/3

### 3

## Pohjoisen lähikeskustan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) asemakaavan muutosehdotus (nro 12673) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

HEL 2019-010924 T 10 03 03

Hankennumero 0592\_15

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 8.10.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12673 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54052 tontteja 1, 4 ja 6, korttelin 54054 tonttia 4, korttelin 54058 tonttia 3 ja 4, korttelin 54146 tonttia 1, korttelin 54147 tonttia 1 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2019-010924>

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Vuosaaren Liikekeskus Oy 10 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12673 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.



## Esittelijän perustelut

### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Vuosaaren pohjoisen lähikeskuksen aluetta Keski-Vuosaassa. Alue on yleiskaavassa 2016 merkitty merkinnällä lähikeskusta C3, ja alue on osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle monipuolisesti lisää asuntoja ja lähipalveluja purkamalla Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen rakennuksen ja kehittämällä ostoskeskustonttia.

Viereiselle tontille vuonna 2016 valmistuneen S-Market Vuosaaren myötä, suuri osa ostoskeskusrakennuksen liiketiloista on jäänyt tyhjilleen. Rakennuksesta laaditun kuntoselvityksen mukaan rakennus on rakennusteknisesti pääosin tyydyttävässä kunnossa. Korjattavuusselvityksen mukaan korjausvelan on kuitenkin arvioitu olevan yli 4,6 milj. euroa (alv. 0 %). Markkina-arvioselvityksen mukaan peruskorjaamista ei pidetä taloudellisesti kannattavana, eikä peruskorjaamiselle välttämättä saa rahoitusta.

Vuonna 2021 laaditussa Helsingin ostoskeskukset tilannekatsauksessa Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus on määritelty luokkaan: ”Asemakaavallisesti arvokas, aikakaudelle tyypillistä arkkitehtuuria, säilyttäminen haasteellista, täydennys- tai uudisrakentamisen yhteydessä on otettava huomioon ominaispiirteet.” Selvityksen pohjalta kaupunginmuseon kanssa määriteltyjä luokituksia on yhteensä kuusi, joista Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus sijoittuu kolmanneksi matalimpaan. Tämä on luokista ensimmäinen, jossa ei ole suoraa vaatimusta tai suositusta rakennusten säilyttämisestä.

Nykyisen vajaakäyttöisen ostoskeskusrakennuksen purkamisella ja korvaamisella tehokkaammalla ja monipuolisemmalla täydennysrakentamisella tavoitellaan alueen elinvoimaisuuden kasvattamista: uusia lähipalveluja, uusia nykyaikaisia esteettömiä asuntoja ja nykyaikaista urbaania kävely-ympäristöä. Osa uudisrakentamisesta voi toteutua palveluasumisena. Täydennysrakennettava tontti sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle Kallvikintiellä kulkevan nykyisen bussiliikenteen runkolinjan 560 läheisyyteen. Kyseinen linja on esitetty yleiskaavassa 2016 korvattavaksi pikaraitiotieyhteys Jokeri 2:lla.

Kaavaratkaisu pyrkii muodostamaan Mustalahdentien liikenne- ja pysäköintialueista, Ilveskorvenpuiston virkistysalueista ja uudesta -toiminnoiltaan sekoittuneesta - korttelialueesta entistä vetovoimaisemman kokonaisuuden. Uuden korttelin keskusaukiosta muodostetaan asuinalueen asukkaiden yhteinen kokoontumispaikka ja olohuone.



Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten tehokas täydennysrakentaminen sopeutetaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Nykyisen liikerakennusten korttelialueen poistaminen ja Vuosaaren pohjoisen ostokeskuksen purkaminen vähentää alueen toimitilakerrosalaa 3 500 k-m<sup>2</sup>. Muodostettavalla asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueella uutta asuntokerrosalaa on enintään 13 400 k-m<sup>2</sup>, josta palveluasumista on enintään 5 400 k-m<sup>2</sup>. Liiketilakerrosalaa on vähintään 780 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on enintään noin 300 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7663), jonka mukaan Mustalahdentien katualueelle lisätään pysäköintialueita uusien tonttien vieras- ja asiointipysäköintiä varten.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyisen ostokeskuksen tilalle voidaan toteuttaa tehokas asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue (ALP).

Uusien ALP-tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=2,0$ .

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 21.5.2019 alueen jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on Keski-Vuosaaren 1960-luvun metsälähiöalueen pohjoisosassa. Avoimet, väljät ja mäntypuustoiset asuinkorttelialueet ympäröivät nykyistä 1960-luvun ostokeskusrakennusta ja sen viereen 2010-luvulla tehtyä uutta päivittäistavarakauppaa. Suunnittelualueen eteläpuolella ovat ns. "Laivatalot": VIII-kerroksiset asuinkerrostalot, jotka muodostavat alueen kaupunkirakenteellisen maamerkin. Laivatalojen välistä kulkeva Kivisaarenpolun suuntainen linja muodostaa yhdessä Neitsytsaarentien kanssa kaupunkirakenteellisen pääkulkuyhteyden suunnittelualueen läpi.

Alueen länsireunassa on Kallvikintie, joka on Keski-Vuosaaren pohjois-eteläsuuntainen pääajoyhteys Itäväylältä kohti Vuosaaren keskustaa.



Itäreunassa on Liinamaanpuisto, joka on osa Vuosaaren keskuspuistoa.

Alueelle saavutaan Kallvikintieltä Mustalahdentietä pitkin, joka sivuaa Ilveskorvenpuiston pohjoisreunaa. Puiston keskellä on Kangaslampi. Lammen ja ostoskeskuksen välissä ovat lasten leikkialueet sekä ostoskeskuksen pysäköintialue.

Alueella on voimassa neljä asemakaavaa (vuosilta 1970 - 2017). Asemakaavoissa alue on merkitty ostoskeskuksen tontin 54052/1 osalta liikerakennusten korttelialueeksi, tontin 54052/4 osalta palvelurakennusten korttelialueeksi, tontin 54052/6 osalta asuinkerrostalojen korttelialueeksi ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten, Ilveskorvenpuiston osalta puistoksi ja korttelin 54058 osalta julkisten palvelurakennusten korttelialueeksi. Niinisaarentie ja Mustalahdentie ovat katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet, autopaikkojen korttelialueet ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen. Kortteli 54052 on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta, ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti (05/24):

Kadut ja liikennealueet	1,0 milj. euroa
Puistot ja virkistysalueet	0,2 milj. euroa
YHT	1,2 milj. euroa

Kadut ja liikennealueet pitää sisällään Mustalahdentielle kohdistuvat liikennesuunnitelman mukaiset toimenpiteet. Puisto ja virkistysalueet koostuu korttelin 54052 eteläpuoliselle VP-alueelle tehtävästä perusrannuksesta. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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



- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kaupunginmuseo
- Vuotalo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ostoskeskustontille suunniteltujen uudisrakennusten suhteeseen alueen ympäröiviin rakennuksiin erityisesti tontin eteläpuolella oleviin ”Laivataloihin”, käyttäjälähtöisen taidehankkeen toteuttamiseen osana hanketta, pelastusjärjestelyihin, esteettömyyteen ja tontilla olevien vesijohtolinjojen sekä Mustalahdentien lähibussiliikenteen huomioimiseen suunnittelussa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että päivitettyissä viitesuunnitelmissa uudisrakennusten massoittelu ja arkkitehtuuri on sopeutettu aiempaa vahvemmin ympäröivän kaupunkirakenteen rakeisuuteen ja kaupunkikuvaan. Käyttäjälähtöisen taidehankkeen sisällyttämisestä hankkeeseen neuvotellaan ennen kaavaehdotuksen laadintaa. Alueen pelastusjärjestelyjä, esteettömyyttä ja vesijohtolinjoja koskevat mahdolliset muutokset suunnitellaan osana kaavaehdotuksen laadintaa. Mustalahdentien bussiliikenne huomioidaan osana Mustalahdentien katutilan muutosta.

Viranomaisten kannanotot päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat nykyisen ostoskeskuksen purkamiseen ja korvaamiseen uudisrakennuksilla kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä, taidehankkeen toteuttamiseen osana uudisrakentamista ja yhteisötalotoiminnan loppumiseen alueella nykyisen ostoskeskusrakennuksen purkamisen jälkeen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakentaminen on sovitettu alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, taidehankkeen suunnittelusta määrätään kaavaratkaisussa ja yhteisötalo on poistettu uudiskorttelin toiminnoista.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat nykyisen ostoskeskuksen purkamiseen, uudisrakentamisen mittakaavaan, kaupunkikuvaan ja tyyliin, täydennysrakentamisen soveltuvuuteen suhteessa alueen kulttuurihistoriaan, alueen liikennejärjestelyihin sekä Ilveskorvenpuiston perusparannukseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että päivitetty viitesuunnitelma huomioi aiempaa suunnitelmaa selvemmin alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön. Kirjallisia mielipiteitä saapui 20 kpl.



Mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavamuutosalueen ympäristön täydennysrakentamiseen, uudisrakentamisen lintuturvallisuuteen, Ilveskorvenpuiston puustoon, mielipiteiden jättöä koskeviin ohjeisiin sekä ostoskeskusrakennuksen purkamiseen ja korvaamiseen uudisrakennuksilla. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaratkaisu mahdollistaa lintuturvallisuuden huomioivan, alueen kaupunkikuvaa ja -rakennetta kunnioittavan uudisrakentamisen, joka lisää alueen elinvoimaa ja luo laadukasta sekä turvallista lähikeskustaympäristöä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo, kulttuurikeskukset -palvelu
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 20516  
jussi.ukkonen(a)hel.fi

Susanna Ratinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 32129  
susanna.ratinen(a)hel.fi

Elina Inkiläinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 52971  
elina.inkilainen(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

### Liitteet



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12673 kartta, päivätty 8.10.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12673 selostus, päivätty 8.10.2024
- 5 Havainnekuva, 16.8.2024 Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
- 6 Viitesuunnitelma, 16.8.2024, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, LASS Landscape Architecture Oy, WSP Finland Oy
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7663)
- 8 Vuosaaren pohjoinen liikekeskus, rakennushistoriaselvitys, Saatsi Arkkitehdit 5.5.2020
- 9 Vuosaaren Liikekeskus Oy, peruskuntoarvio, Insinööritoimisto Conditio Oy 27.5.2020
- 10 Pohjois-Vuosaaren kaupallinen selvitys, Ramboll, 23.1.2024
- 11 Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus, arviolausunto, Catella Property Oy, 31.5.2024
- 12 Vuosaaren Liikekeskus Oy–Korjattavuusselvitys, Ramboll, 15.5.2024
- 13 Helsingin ostoskeskukset tilannekatsaus 12/2021
- 14 Tilastotiedot
- 15 Vuorovaikutusraportti 8.10.2024 ja asukastilaisuuden (16.1.2020) muistio
- 16 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa KYMP Myyntilaskut

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto  
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto