



15.01.2024

Asia/5

§ 19

V 31.1.2024, Vuosaaren Furumonkuja 1 ja 3 asemakaavan muutos (nro 12865)

HEL 2021-005307 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 54. kaupunginosan (Vuosaari, Aurinkolahti) korttelin 54283 tonttien 5 ja 6 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 21.11.2023 päivätyn piirustuksen nro 12865 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

Esteelliset: Jenni Rope

Esteellisyysden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 kartta, päivätty 21.11.2023
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 selostus, päivätty 21.11.2023, päivitetty Kylk:n 21.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.11.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Havainnekuva, 21.11.2023

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti



Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä	Esitysteksti
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Kaavamuutoksen haki- ja	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 54283 tontteja 5 ja 6 sekä Furumonkujan katualuetta Vuosaaren Aurinkolahdessa.

Kaavaratkaisu on tehty, jotta Aurinkolahden kaupunkirakennetta saadaan täydennettyä ja alueelle saadaan lisää esimerkiksi lapsiperheille sopivia asuntoja. Kaavaratkaisu mahdollistaa voimassa olevaan asemakaavaan nähden maltillisen maankäytön tehostamisen rakentumattomalla pientalotontilla sekä tulipalossa vuonna 2011 tuhoutuneen, suojellun huvilarakennuksen tontilla. Tonteille on suunniteltu kahta kolmikerroksista rivitaloa ja yhtä kaksikerroksista rivitaloa. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e = 0,6$.

Uutta asuntokerrosalaa on 1 350 k-m². Uudesta kerrosalasta aiheutuva asukasmäärän lisäys on noin 30 asukasta. Kokonaisuutena tonteille rakentuu asuntoja noin 50 asukkaalle.

Tonteilla säilytetään kaupunkikuvallisesti arvokasta puustoa ja metsälehmus ja uudisrakentaminen sovitetaan aluetta ympäröivään pientalokantaan.

Suunnitelmiin on saapuneen runsaan asukaspalautteen perusteella tehty useita muutoksia kaavaprosessin aikana.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A2 (korttelitehokkuus pääasiassa välillä 1,0–2,0.) Kaavaratkaisun tehokkuus on matalampi kuin yleiskaavamerkinnässä osoitettu. Ratkaisu koskee kuitenkin yksittäisiä tontteja ja on perusteltu lähiympäristön vuoksi. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alueelle ei kohdistu merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta edistämällä asuntotuotantoa.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2006. Tontit ovat asuinpientalojen korttelialuetta. Rakennusoikeutta on yhteensä 1 050 k-m². Gustav Pauligin kadun varressa on paikka kaksikerroksiselle rivitalolle ja sen takana ala suojellulle (sr-1) huvilalle, jonka puutarha on merkitty alueen osaksi, jossa kaupunkikuvallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää.

Gustav Pauligin varren tontti ei ole rakentunut ja vanha huvilarakennus tuhoutui tulipalossa vuonna 2011. Huvilasta ei ole jäänteitä tontilla, mutta tontilla on suurikokoinen lehmus ja hienoja vanhoja mäntyjä. Tontteja rajaavat rivi- ja paritalotontit, Gustav Pauligin katu, Furumonkuja ja Ljunghedankujan jalankulun ja pyöräilyn raitti.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti:

- vesihuolto 250 000 euroa
- sähkö- ja tiedonsiirtokaapelit 50 000 euroa.

Lisäksi kaupunki ostaa määräalan (386 m²) yksityisestä maaosuudesta, hinta neuvotellaan myöhemmin.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 54283/5. Tontti 54283/6 on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 1–2 milj. euroa. Kaavaratkaisun johdosta ei yksityiselle maanomistajalle koidu sellaista merkittävää hyötyä, että kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukainen maankäytösopimusmenettely olisi tarpeen.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana



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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin HSL:ltä, HSY-vesihuolloilta sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta kaupunginmuseolta. Kannanotoissa ei esitetty huomautettavaa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistoista kohdistuivat alueen täydennysrakentamiseen ja viher- ja virkistysalueiden käyttöpaineen kasvuun, yleiskaavan merkintöihin ja ohjausvaikutukseen, suunnitelmien mittakaavaan, sijoitteluun ja kaupunkikuvaan, piha- ja liikennöintiratkaisuihin, asuntojen hallintamuotoihin ja kokoihin, alueen palveluihin, luonto-, virkistys, ja kulttuuriympäristöarvoihin, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen sekä kaavaprosessin asukasosallistavuuteen, perusteluihin ja laillisuuteen sekä tarvittaviin selvityksiin, vaikutusten arviointeihin ja esitysmateriaaleihin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 55 kpl.

Mielipiteet otettiin huomioon kaavoitustyössä siten, että ehdotusvaiheessa rakennuksia madallettiin kerroksella ja typologia vaihdettiin kerrostaloista rivitaloihin. Lisäksi kaavaan lisättiin määräyksiä julkisivumateriaaleista, kattomuodoista ja terasseista, jotta suunnitelmat saadaan sovitettua ympäröivään rakennuskantaan. Yksi rivitalo poistettiin OAS-vaiheen suunnitelmista, piha- ja liikennöinnin suunnitelmia tarkistettiin ja metsälehmus on merkitty säilytettäväksi. Tämän lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteiden nähtävilläoloaika on pidennettiin ja kaavamutoksesta järjestettiin kaavakävely. Lisäksi suunnitelmamateriaaleja täydennettiin. Vuosaaren alueelta tehtiin selvitys alueen metsäluonnon monimuotoisuudesta viheralueiden sekä kaavamutoksen tonttien osalta ja kaavamutoksen vaikutusten arviointi laadittiin asiantuntijatyönä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)



15.01.2024

Asia/5

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.9. - 10.10.2023, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 11 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavam muutoksen hyötyihin, haittoihin ja perusteluihin, kaupunkistrategian, yleiskaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) noudattamiseen, kaavan vaikutusten arviointiin liittyen alueen luontoarvoihin, viheralueiden kulutukseen ja ilmaston muutokseen, Vuosaaren kehittämisen kokonaiskuvaan sekä luonto- ja kulttuuriympäristön arvoihin, suunnitelmien kehittymiseen, osallistujien palautteen huomioon ottamiseen, harhaanjohtavana pidettyyn tietoon, tehtyihin selvityksiin, suunnitelmien liikennejärjestelyihin, mittakaavaan, sijoitteluun sekä vaikutuksiin viereisiin rakennuksiin, rakennusten typologiaan, perheasuntotavoitteisiin ja eri ikäryhmien sekä lintujen huomioon ottamiseen suunnittelussa, sekä säilytettävään ja kaadettavaan puustoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- HSL
- HSY
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupungin museo

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat jätehuoltoon, johtosiirtoihin ja luontoarvoihin. Lausunnoissa ei esitetty kaavam muutokseen muutoksia.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.



15.01.2024

Asia/5

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 kartta, päivätty 21.11.2023
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 selostus, päivätty 21.11.2023, päivitetty Kylk:n 21.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.11.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Havainnekuva, 21.11.2023

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 28.4.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-,	Esitysteksti



15.01.2024

Asia/5

liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaavamuutoksen haki-
ja

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Asemakaavoitus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunginmuseo

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 21.11.2023 § 605

HEL 2021-005307 T 10 03 03

Hankenumero 0596_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 21.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Aurinkolahti) korttelin 54283 tontteja 5 ja 6 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko



15.01.2024

Asia/5

<http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

***** 3 500 euroa

Käsittely

21.11.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Johanna Marttila. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 09 310 20337
johanna.marttila(a)hel.fi
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 33671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 08.05.2023 § 32

HEL 2021-005307 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12865 pohjakartan kaupunginosassa 54 Vuosaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12865
Kaupunginosa: 54 Vuosaari
Kartoituksen työnumero: 18/2023



15.01.2024

Asia/5

Pohjakartta valmistunut: 27.4.2023
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -
palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot
-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 09 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi