



## § 201

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Aromikujan alueen (Vuosaaren keskusta) tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 hyväksymiseksi (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2015-007362 T 10 03 03

Hankennumero 0579\_8, 0579\_12

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Petri Leppälä ja liikenneinsinööri Eeva Väistö. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Jape Lovénin ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046  
petri.leppala(a)hel.fi  
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388  
pekka.leivo(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 11.4.2017 päivätyn ja 7.11.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 hyväksymistä. Asemakaava koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54180 tontteja 6–12, korttelin 54186 tontteja 1 ja 2, korttelin 54187 tonttia 1 sekä katu- ja yleisiä pysäköintialueita.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](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.

## Esittelijän perustelut

### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liike- ja toimistorakennusten (yhteensä 43 320 k-m<sup>2</sup>), liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita (yhteensä 31 550 k-m<sup>2</sup>), autopaikkojen kortteli- ja yleisiä pysäköintialueita sekä katualueita, jotka sijaitsevat Vuosaaren keskustassa Aromikujan ympäristössä. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen tarkoituksenmukaisen käytön nykyisen kaavan mahdollistamien toimintojen kysynnän jäätyä vähäiseksi.

Tavoitteena on laajentaa Vuosaaren käveltävää keskusta-alueita kohti Aurinkolahden itäisiä ja kakkoisia osia. Alueelle on suunniteltu palveluita, asumista ja liiketiloja.

Uutta asuntokerrosalaa on 75 000 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on 1700 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu luonnos kaava-alueita laajemmista Vuotien liikennejärjestelyistä, jossa maantiemäinen nelikaistainen katu muutettaisiin kaksikaistaiseksi keskustamaiseksi kulkuväyläksi. Vapautuva tila Aromikujan korttelin kohdalla varattaisiin jalankululle, pyöräilylle ja puille sekä Columbuksen tonttiliittymän kohdalla kääntyville autoille ajokaistojen välille. Lisäksi on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6765), jossa Gustav Pauligin kadun ylimääräiset kaistat on esitetty muutettavaksi tulevien kivijalkaliikkeiden asiointipysäköintipaikoiksi sekä Bertha Pauligin kadun ja Gustav Pauligin kadun risteys on esitetty korotettavaksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että asukasmäärä Vuosaaren keskustassa kasvaa ja palvelut sekä liiketilatarjonta paranevat. Nykyisellään huonot ja katkonaiset jalankulkuyhteydet Val-



kopaadentien liikenneterminaaleilta ympäristöön sujuvoitetaan ja va-  
kiinnutetaan. Samalla mahdollistetaan liiketilojen laajeneminen uusien  
asiakasvirtojen varrelle. Asukasmäärä Vuosaaren keskustassa kasvaa  
huomattavasti lisäten osaltaan palveluiden käyttöastetta ja tarvetta. So-  
siaali- ja terveystaluiden monipalvelukeskus, perhekeskus ja ter-  
veyskeskuksen laajennus muodostavat julkisen liikenteen ääreen suu-  
ren palvelukokonaisuuden, joka tarjoaa monipuolisia tiloja myös yksityi-  
sille palveluille.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oi-  
keusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin stra-  
tegisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu tiivistää asuinrakenta-  
mista raideliikenteen varteen esikaupungin keskustassa.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden  
mukainen. Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto  
26.10.2016) alue on liike- ja palvelukeskusta C1-alueita.

Kaavaratkaisu perustuu Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteisiin  
(Kslk 14.11.2016).

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee Palvelukeskus Albatrossi ja rakentamattomat alueet.  
Alueen pohjoispuolella sijaitsee moottoritienmäinen Vuotie ja metroraide.  
Alueen luoteiskulmassa sijaitsee kauppakeskus Columbus. Alueen län-  
sipuolella sijaitsevat Vuosaaren metroasema ja linja-autoterminaali. Ny-  
kyinen rakennuskanta edustaa 1990-luvun puolivälin linjakasta toimiti-  
la-arkkitehtuuria. Alueen itäpuolella sijaitsee asuinkortteleita 2000-lu-  
vulta. Alueen eteläpuolelle on rakenteilla suuria asuinkortteleita, joiden  
odotetaan olevan valmiit kokonaisuudessaan 2020-luvulla. Asuinkortte-  
lit edustavat 2010-luvun suurikokoista umpikortteliarkkitehtuuria.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1998–2005) ja  
niissä alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten, liike- ja toimisto- ja  
ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteli-,  
autopaikkojen kortteli- ja yleiseksi pysäköintialueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa korttelin 54187 tontin 1 ja korttelin 54180  
tontin 7. Korttelialueet 54180 ja 54186 ovat muilta osin yksityisomistuk-  
sessa. Kaavaratkaisu on tehty alueiden omistajien hakemuksen joh-  
dosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: Liikennesuunnitelmasta aiheutuvat kustannukset ovat 300 000 €.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuvat tulot täsmennetään maankäyttösopimuksessa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.5.–5.6.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 11.4.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Ehdotuksesta tehtiin 8 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat vuorovaikutukseen ja suunnitteluprosessiin, toiminnallisiin kävelyalueisiin, katu- tasoon ja ihmisen mittakaavaan, kaupunkikuvaan, korkeaan rakentamiseen Aurinkolahdessa ja työpaikkoihin, liiketiloihin ja palveluihin sekä tuulusuuteen ja varjoisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Maustetehtaankadun maanalaiseen pysäköintiin, tontin 54180/4 tekni- siin järjestelyihin ja selvitysvelvoitteisiin, alueen viherkerrointavoitteen määrittelyyn, monitoimitilojen määrittelyyn ja yleiselle jalankululle osoi- tettuun alueeseen sekä asemakaava-alueen maankäyttösopimukseen, palotekniseen suunnitelmaan ja liikennejärjestelyiden kustannusar- vioon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- asuntotuotantotoimisto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- Sosiaali- ja terveystoimiala
- Ympäristöpalvelut (ympäristölautakunta)

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen sähköverkko ja Ympäristöpalvelu.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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



07.11.2017

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

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

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

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046  
petri.leppala(a)hel.fi  
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388  
pekka.leivo(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 kartta, päivätty 11.4.2017, muutettu 7.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12458 selostus, päivätty 11.4.2017, muutettu 7.11.2017
- 5 Liikennesuunnitelma nro 6765/7.11.2017
- 6 Korttelikortti
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 11.4.2017, täydennetty 7.11.2017 ja asukastilaisuuksien muistiot 13.6.2016 ja 7.2.2017
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Muistutukset



---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén