



02.10.2018

Asia/5

§ 462

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Vuosaaren uuden lukion (Mosaiikkiraitti 2) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12485)

HEL 2016-014143 T 10 03 03

Hankennumero 0579_11

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.11.2017 päivätyn ja 2.10.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12485 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54178 tonttia 2 sekä katu- ja puistoalueita (muodostaa uuden korttelin 54170).

Lisäksi lautakunta päätti

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

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.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Petri Leppälä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

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
Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12485 kartta, päivätty 14.11.2017, muutettu 2.10.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12485 selostus, päivätty 14.11.2017, muutettu 2.10.2018, päivitetty Kylk:n 2.10.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 14.11.2017
- 6 Korttelikortti, päivätty 14.11.2017, muutettu 2.10.2018
- 7 Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet (Kslk 15.11.2016)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 14.11.2017, täydennetty 2.10.2018 ja asukastilaisuuden muistiot
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen tontista 54178/2 sekä katu- ja puistoalueita, jotka sijaitsevat Vuosaaren keskustassa Tyynylaavantien ja Mosaiikkiraitin välisellä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, monikäyttöisen lukiorakennuksen rakentamisen Vuosaareen.

Tavoitteena on mahdollistaa Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteiden (Kslk 15.11.2016) mukaisen uuden lukiorakennuksen toteuttaminen. Alueelle on suunniteltu rakennetussa ympäristössään elämyksellistä, monitoimista koulurakennusta 900 oppilaalle jalankulkuympäristön monipuolisuutta painottaen.



Lukion toteuttamiseksi on meneillään kilpailullinen neuvottelumenettely, jonka lähtökohtana tämä asemakaavan muutos toimii. Asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelua on tehty rinnakkain neuvottelumenettelyn kanssa. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaavan muutos neuvottelutuloksen selvityksessä tavoiteaikataulun mukaisesti keväällä 2019.

Uutta kerrosalaa on 9 000 k-m². Korttelitehokkuus on ek=2,5. Palveluhanke ei aiheuta suoraa lisäystä asukasmäärään.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakentamaton osa Vuosaaren keskustaa muutetaan alueellisesti merkittäviksi opiskelu-, kokoontumis- ja harrastustiloiksi alueen asukkaille. Uusi lukiorakennus toimii osana kehittyvää Vuosaaren elämyksellistä keskustaa toimien osana sen luontevaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien verkostoa julkisen liikenteen äärellä. Välittömästi Ulappasillan pohjoispäässä sijaitseva julkinen rakennus heikentää Vuotien estevaikutusta keskusta-alueita ympäröivillä alueilla vahvistaen kaupunginosan yhteisöllisyyttä.

Kehittyvää kävely-ympäristöä Kallahdesta Vuotien yli ja metroaseman suunnalta keskustaan vahvistetaan uudella Mosaiikkikujalla. Mosaiikkikujan alla kulkeva ajoyhteys palvelee uuden lukion korttelin lisäksi Vuosaaren Urheilutaloa korttelissa 54090 ja Mosaiikkitorin pysäköintilaitosta sekä tukee rakentamattoman korttelin 54178 toteuttamista suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet 15.11.2016. Suunnitteluperiaatteiden mukaan lukio siirtyy metroaseman läheisyyteen. Opetustilojen monikäyttöisyyttä parannetaan. Varaudutaan lasten ja nuorten taiteen perusopetuksen tilatarpeeseen. Lisäksi suunnitteluperiaatteet määrittelevät lukion tavoitteellista, tiivistä ja käveltävää kaupunkiympäristöä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on rakentamaton ja mielletään nykyisellään osaksi puistoaluetta. Aluetta rajaavat etelässä Tyynylaavantie, lännessä Ulapparaitti ja pohjoisessa Mosaiikkiraitti. Alueen itäpuolella on pysäköintikenttä. Alueen halki kulkee Vuosaaren Urheilutalon huolto- ja asiakasliikenteelle vuokrattu yhteys.



Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1996. Kaavan mukaan alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta sekä puisto- ja katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Julkiset rakennukset	26 milj. euroa
Katu ja aukio-alueet	3 milj. euroa
Kansi ja alikulkurakenteet	3,5 milj. euroa
Maaperän kunnostaminen	2,5 milj. euroa
Yhteensä	35 milj. euroa

Uuden koulun rakentamiskustannuksiksi on Pormestarin talousarviossa vuodelle 2018 budjetoitu noin 26 miljoonaa euroa.

Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia yleisten alueiden uudelleenjärjestelystä, alueelle tulevista kansirakenteista sekä alikulkurakenteesta. Näiden kustannusten arvioidaan olevan yhteensä noin 6,5 miljoonaa euroa.

Maaperän mahdollisesta kunnostuksesta ja jätteitä sisältävien massojen käsittelystä tulee aiheutumaan kustannuksia. Maaperän pilaantuneisuuden kunnostamisen kustannukset ovat arvioitu olevan noin 2,5 miljoonaa euroa.

Kustannusarvio ei sisällä väliaikaisjärjestelyjen kustannuksia.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.12.2017–29.1.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 14.11.2017 ja lautakunta päätti 21.11.2017 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lukiorakennuksen julkisivun käsittelyyn ja mittakaavaan Mosaiikkipuiston suunnalla.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pohjavesien suojelemiseen, melun- ja värinätorjuntaan ja ilmanlaadun var-



mistamiseen, Mosaiikkiraitin alla olevan putkiston turvaamiseen rakenteineen sekä palotekniseen suunnitelmaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin kaupunginmuseo
- Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pelastuslautakunta
- Sosiaali- ja terveystoimi

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin kaupunginmuseo, Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ja Sosiaali- ja terveystoimi.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta 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 yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten toimialojen kanssa. Tahoja, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen lukiohankkeen neuvotteluissa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046
petri.leppala(a)hel.fi



02.10.2018

Asia/5

Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12485 kartta, päivätty 14.11.2017, muutettu 2.10.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12485 selostus, päivätty 14.11.2017, muutettu 2.10.2018
- 5 Havainnekuva 14.11.2017
- 6 Korttelikortti, päivätty 14.11.2017, muutettu 2.10.2018
- 7 Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet (Kslk 15.11.2016)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 14.11.2017, täydennetty 2.10.2018 ja asukastilaisuuden muistiot
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén