



## § 586

### Villenkallio, asemakaavan muutosehdotus (nro 12740) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2019-002374 T 10 03 03

Hankenumero 0592\_16

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 26.10.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) kortteleita 54012 - 54013 sekä puisto-, katu- ja suojaviheralueita.
- 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: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - As. Oy Säästöraasi: 9 000 euroa.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Käsittely



Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Tuukka Linnas. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Jenni Hjelt: Lisäys päätöstekstiin: Samalla lautakunta edellyttää, että asukasmäärää lisäävän kaavamuutoksen jatkovalmistelussa tehdään tiivistä yhteistyötä sosiaali- ja terveystoimialan kanssa, jotta julkiset palvelut voidaan mitoittaa vastaamaan alueen asukasmäärää.

Jenni Hjeltin vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

#### Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, puhelin: 310 20516

jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 20355

janne.antila(a)hel.fi

Pihla Sillanpää, Maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 31033671

pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 kartta, päivätty 26.10.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12840 selostus, päivätty 26.10.2021
- 5 Havainnekuva 3.9.2021
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 10.3.2021, päivitetty 26.10.2021 ja asukastilaisuuden (4.6.2019) muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

#### Otteet

##### Ote

##### Otteen liitteet



Hakija

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Kymp/Taloudentuki

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Keski-Vuosaassa Kallvikintien varressa olevia kortteleita 54012 ja 54013 sekä korttelien viereisiä puisto- ja suojaviheralueita sekä niitä ympäröiviä katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin 54012 täydennysrakentamisen kuudella VII-VIII-kerroksisella asuinkerrostalolla nykyisten autosuojien ja pelikenttien tilalle, ja korttelin 54013 nykyisten kaksikerroksisten asuinkerrostalojen purkamisen ja korvaamisen kolmella IV-VIII-kerroksisella puurakenteisella asuinkerrostalolla. Rakennusten purkaminen ei ole todennäköisesti ajankohtaista vielä lähivuosina, mutta myöhempi muutos on kaavaratkaisussa suunniteltu osana suurempaa kokonaisuutta. Puistoalue muutetaan lähivirkistysalueeksi ja alueen läpikulkuyhteyksiä kehitetään. Myös Kallvikintietä sivuava suojaviheralue ja puistoalue muutetaan lähivirkistysalueiksi. Viheryhteyttä korttelin 54013 länsipuolella levennetään.

Tavoitteena on edistää täydennysrakentamista nykyisen bussiliikenteen runkolinjan 560 varrella, jonka korvaamiseen Raide-Jokeri 2 -pikaraitiotiellä Helsingin yleiskaavassa 2016 varaudutaan. Uusien asuinrakennusten täydennysrakentaminen toteutetaan Keski-Vuosaarelle tunnusomaista 1960-luvun arkkitehtuuria kunnioittaen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten Kallvikintien varteen sijoittuva tehokas täydennysrakentaminen sovitetaan Keski-Vuosaaren väljään kaupunkirakenteeseen ja mäntypuustoiseen maisemaan.

Uutta asuntokerrosalaa on 21 969 k-m<sup>2</sup> ja liiketilakerrosalaa vähintään 600 k-m<sup>2</sup>. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,18. Asukasmäärän lisäys on noin 500 asukasta.



Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Keski-Vuosaaren joukkoliikenteeseen tukeutuva kaupunkirakenne tiivistyy samalla, kun asuntokanta monipuolistuu ja alueelle mahdollistetaan lisää kaupallisia lähipalveluja.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 21.5.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1970 - 1985.

Helsingin kaupunki omistaa kaikki alueet lukuun ottamatta kortteliä 54012, joka on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia viheralueiden laajentumisesta sekä reitistön parannuksista.

Kaava-alueen kortteli 54012 on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan muutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaupunki omistaa korttelin 54013. Kortteliin kaavoitettavan lisärakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin 5 milj. euroa.

#### 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
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot alkuperäisestä ja päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen tehokkuuteen, mittakaavaan ja sijoitteluun, pelastustoiminnan järjestelyihin, olemassa olevien rakennusten purkamiseen ja Jokeri 2 -pikaraitiotieyhteyden tila-varauksiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suunniteltujen rakennusten sijoittelua, kokoa ja kerrosmääriä on muutettu, pelastamisjärjestelyt on esitetty, riittävät tilavaraukset pikaraitiotieyhteydelle on varattu ja rakennusten purkamiseen liittyvät hiilipäästöt on selvitetty.

### Mielipiteet

Mielipiteet alkuperäisestä ja päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen laajuuteen, sijoittumiseen ja korkeuteen sekä näiden aiheuttamaan vaikutukseen alueen väljään metsälähiömaisemaan, korttelialueen viereisiin puistoalueisiin sekä alueella olevien asuntojen näkymiin. Lisäksi mielipiteissä vastustettiin Airoparintien nykyisten asuinrakennusten purkamista ja korvaamista tehokkaammalla rakentamisella, koska nykyiset II-kerroksiset rakennukset ovat hyvässä kunnossa ja sopivat pientaloalueen läheisyyteen. Asukasmäärän myötä lisääntyvän liikenteen vaikutuksia pidettiin huolestuttavina. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunniteltujen rakennusten laajuutta, sijoittumista ja kerrosmääriä on muutettu. Suunniteltujen rakennusten väliin on jätetty aiempaa suuremmat välit. Piha- ja puistoalueiden suunnittelussa on huomioitu alueen maisemalliset arvot, ja puustoa ja kasvillisuutta on esitetty säilytettäväksi. Airoparintien kohteessa korttelialuetta on pienennetty länsipuolella, jotta lähivirkistysaluetta on voitu kasvattaa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui OAS-vaiheessa 31 kpl ja päivitetyn OAS:n vaiheessa 43 kpl.

### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunkinhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, puhelin: 310 20516

jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 20355

janne.antila(a)hel.fi

Pihla Sillanpää, Maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 31033671

pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 kartta, päivätty 26.10.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12840 selostus, päivätty 26.10.2021
- 5 Havainnekuva 3.9.2021
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 10.3.2021, päivitetty 26.10.2021 ja asukastilaisuuden (4.6.2019) muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet



02.11.2021

Asia/4

**Ote**

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet osoit-  
teensa  
Kymp/Taloudentuki

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia tiedoksianto

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 26.10.2021 § 566

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 1.4.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 25.6.2019

Nimistötoimikunta 10.04.2019 § 25