



16.12.2024

Asia/8

8

**V 22.1.2025, Vuosaaren kulttuurikorttelin asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12863)**

HEL 2022-003213 T 10 03 03

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) katualueiden asemakaavan ja 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54179, korttelin 54180 tontin 12 sekä katualueiden asemakaavan 29.10.2024 päivätyn piirustuksen nro 12863 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

**Esittelijän perustelut**

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee olemassa olevia yleisten rakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueita, jotka sijaitsevat Vuosaaren keskustassa Vuosaarentien ja Vuotien välisellä alueella sekä Valkopaadentien itäpuolella Vuotien poikki menevällä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien työpaikkojen sijoittumisen, laadukkaan keskusta-asumisen, kulttuuripalvelujen kehittymisen sekä olemassa olevan pysäköintilaitoksen käytettävyyden tehostamisen Vuosaaren keskustassa. Uusi rakentaminen edellyttää olemassa olevan koulurakennuksen purkamista. Kaavaratkaisu on tehty nykyisellään keskeneräisen keskusta-alueen laadukkaan tiivistämisen mahdollistamiseksi. Asemakaava laaditaan vielä kaavoittamattomalle keskustan osalle Mosaiikkipolun itäpäässä ja Vuotorin luoteiskulmassa.

Tavoitteena on mahdollistaa Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteiden (Kslk 15.11.2016) mukainen keskusta-alueen täydentäminen Vuotalon toiminnan laajentamisen mahdollistavalla keskustakorttelilla. Kaavamuutoksen yhteydessä mahdollistetaan keskustan kaupunkitilojen laadullinen parantaminen sekä olemassa olevan Mosaiikkitorin pysäköintilaitoksen uusi liittymä Vuosaarentielle.

Kaavaratkaisussa on erityisesti tavoiteltu Vuosaaren työpaikkaomavaraisuuden ja alueellista eriarvoistumista vähentävää lasten ja nuorten taiteen perusopetuksen vahvistamista, laadukasta perheasumista tiivistävässä keskustassa sekä tehostuvan rakentamisen liittämistä olemassa oleviin rakenteisiin.



Keskustakortteliksi suunnitellun Kulttuurikorttelin kaavakumppanin hakemiseksi ja toteuttamiseksi järjestettiin 2022–2024 kilpailullinen neuvottelumenettely, joka päättyi ratkaisemattomana muuttuneen rakennussuhdanteen seurauksena.

Muodostuvalla asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueella (ALP) on uutta asuntokerrosalaa 28 000 k-m<sup>2</sup> ja toimitilakerrosalaa 5 000 k-m<sup>2</sup>. Yleisten rakennusten korttelialueella (Y) kerrosala vähenee 7 000 k-m<sup>2</sup> koulurakennuksen purkamisen myötä ollen kaavaratkaisussa 5 000 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) kerrosala kasvaa 1 000 k-m<sup>2</sup> toteutetun tilanteen mukaiseksi ja on kaavaratkaisussa 22 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisussa muutettavien tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=2,59$ . Asukasmäärän lisäys on 550 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7651), jossa on esitetty alueen liikenneratkaisut. Liikennesuunnitelmassa esitetään Vuosaarentien ja Silttipolun poikkileikkaukset sekä muut alueen ajoneuvoliikenteen sekä julkiset jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydet.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakentamaton osa Vuosaaren keskustaa muutetaan alueellisesti merkittäviksi lähipalveluiden tarjoajaksi ja asuinpaikaksi, jossa työnteke, kulttuuripalvelut, asuminen, kauppa ja liikenne toteutuvat sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla. Kaavaratkaisu vahvistaa edelleen yhteyksiä keskustaa ympäröiville alueille tarjoten asukkaille yhteisöllisyyttä vahvistavia arjen elämyksiä lähiympäristössään.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta C1-, asuntovaltaista aluetta A1 ja asuntovaltaista aluetta A2. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 (nro 12704) mukaan alueella ei ole maanalaisia tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteiden toteutumista tiivistäen ja eheyttäen keskeisen Vuosaaren kaupunkirakennetta, tarjoten mahdollisuuksia lähipalvelujen, raideliikenteen solmukohtaan ja viherverkoston vahvistumiseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa keskusta-alueen kehittymisen asioitavaksi ja oleskeltavaksi, käveltävän kaupunkiympäristön huomioivaksi kaupunginosan asukkaiden kohtaamispaikaksi.



16.12.2024

Asia/8

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet 15.11.2016 jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on Vuosaaren kulttuurikeskus Vuotalo sekä purettava Tehtaanpuiston yhteiskoulun koulurakennus, joka toimii tällä hetkellä väliaikaisena taide-, kulttuuri- ja käsityöläistoimijoiden vuokratilana. Rakennusten välissä on maanalainen yhteysosa puistikkoaiheiseen ja maanpäällisine huoltopihoineen. Alueen eteläisessä, Vuotien ylittäväsä osassa sijaitsee kauppakeskus Columbus.

Alueella on voimassa asemakaavat nro 10571 (tullut voimaan 9.10.1998) ja nro 11309 (tullut voimaan 14.1.2005). Asemakaavoissa alueelle on merkitty Y-, K-, sekä katualueita.

Helsingin kaupunki omistaa korttelin 54179. Kortteli 54180 on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Kadut ja liikennealueet	2,5 milj. euroa
YHT.	2,5 milj. euroa

Kadut ja liikennealueet pitää sisällään Vuosaantien, Terassipolun sekä Mosaiikkipolun rakentamiskustannukset.

Lisäksi uusien yhdyskuntateknisen huollon verkostojen kustannukset ovat: Vesihuolto- 1,0 milj. euroa, kaukolämpö- 0,7 milj. euroa, sähkö- 0,3 milj. euroa sekä tele- 0,3 milj. euroa. Nämä kustannukset kohdistuvat verkostojen haltijoille.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on asumisen ja maankäytön toteuttamis- eli AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa noudattaen karkeasti arvioiden 15–20 milj. euroa.

#### 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
- Fingrid
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat purettavan Tehtaanpuiston yhteiskoulun rakennuksen dokumentointiin, Vuotalon ja sen ympäristön arkkitehtonisen kokonaisuuden säilyttämiseen ja alueen vesihuollon ja johdosiirtojen tarpeen selvittämiseen tilavarauksineen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä olemassa olevan rakennetun ympäristön sovittamisessa moniarvoisempaan keskustaan ja tarvittaessa neuvotteluihin vesihuollon linjoja hallinnoivan tahon kanssa.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavaratkaisun ja kilpailutuksen lähtötietojen vuorovaikutukseen keskeisessä sijainnissa, taiteen perusopetuksen tarpeeseen ja työllistävään vaikutukseen, Kulttuurikorttelin sisältöön ja kulttuurin ja muiden toimintojen suhteeseen, ehdotettujen kulttuuritilojen laajuuteen, kasvaviin tarpeisiin ja tarjontaan kaiken ikäisille, kaavaratkaisun laajuuteen, keskustan nykytilanteen korjaamiseen elämykselliseksi ja toiminnalliseksi kaupunkitilaksi, katutason toimintaan, luonnon elementteihin ja tilan tuntuun, korttelin yhteyksiin ympäröivään keskustaan, kulttuuritoiminnan häiriöihin korttelin asumiselle, linnuston ja eläinten olosuhteisiin ja alueen infran siirtotarpeisiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä sekä neuvottelumenettelyn yhteydessä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.6.–2.7.2024, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta lähetettiin kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle/maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.



Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat päiväsaikaan toimivien lasten ja nuorten taiteen ja musiikin perusopetuksen tilojen puutteeseen, purettavia tiloja korvaavien, muuntojoustavien kulttuuritilojen pieneen osuuteen korttelikokonaisuudessa, avoimen tilan ja kasvillisuuden määrän pienentymiseen ja laadukkuuteen, keskustan rakennetun ympäristön kulttuuriarvojen ja elinympäristön muutokseen, pysäköintijärjestelyjen, kävely-yhteyksien ja aukiotilan huomioimiseen sekä linnuston suojeluun rakennusten alemmissa kerroksissa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- HSL
- HSY
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- kaupunginmuseo

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat purettavan koulurakennuksen muuntamon ja alueen verkostosiirtoihin, vesihuoltolinjojen esteettömään sijoittamiseen sekä Vuotalon suojelutarpeeseen.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kirjastopalvelut sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Museovirasto ilmoitti toimittavansa lausuntonsa sovitusti kaupunginmuseon kautta yhdessä sovitun työnjaon mukaisesti. HSL ilmoitti haluavansa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa kestävien kulkumuotojen osalta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla. Vuotalon suojelumerkinnästä on neuvoteltu kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan, kaupunkiympäristötoimialan rakennetun omaisuuden hallinnan, ylläpidon sekä asemakaavapalvelu-



16.12.2024

Asia/8

jen kesken. Neuvottelujen kautta on haettu selkeyttä suojelumääräyksen tulkintaan siten, ettei toimivan kulttuurikeskuksen väistämättömien muutostarpeiden ja suojelumääräyksen välille synny ristiriitoja.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12863 kartta, päivätty 29.10.2024
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12863 selostus, päivätty 29.10.2024, päivitetty Kylk:n 5.11.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.6.2024, täydennetty 29.10.2024 sekä Uutta Itä-Helsinkiä-verkkotilaisuuden muistio 11.5. 2022 ja asukastilaisuuden muistio 18.5.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7651)
- 7 Kulttuurikorttelin havainnekuvat, 29.10.2024

#### Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti



16.12.2024

Asia/8

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 6

## Tiedoksi

Asemakaavoitus  
Kaupunginmuseo  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala  
Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala