



21.11.2023

Asia/9

§ 605

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Furmonkuja 1 ja 3 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12865)

HEL 2021-005307 T 10 03 03

Hankennumero 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 nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

<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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



21.11.2023

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 selostus, päivätty 21.11.2023, päivitetty Kylk:n 21.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.11.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Liite 8
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys 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 jotta alueelle saadaan lisää esimerkiksi lapsiperheille sopivia asuntoja. Kaavaratkaisu mahdollistaa voimassa olevaan asemakaavaan nähden maltillisen maankäytön tehostamisen rakentamattomalla 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

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta edistämällä asuntotuotantoa.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

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.



Helsingin kaupunki omistaa tontin 54283/5. Tontti 54283/6 on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

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

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

Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 1–2 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 viranomaistahojen kanssa:

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (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 kulttuuriympäristöar-



voihin, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen sekä kaavaprosessin asukasosallistavuuteen, perusteluihin ja laillisuuteen sekä tarvittaviin selvityksiin, vaikutusten arviointeihin ja esitysmateriaaleihin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 55 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että ehdotusvaiheessa rakennuksia on madallettu kerroksella ja typologia on vaihdettu kerrostaloista rivitaloihin, kaavaan on lisätty määräyksiä julkisivumateriaaleista, kattomuodoista ja terasseista, jotta suunnitelmat saadaan sovitettua ympäröivään rakennuskantaan. Yksi rivitalo on poistettu OAS-vaiheen suunnitelmista, piha- ja liikennöinnin suunnitelmia on tarkistettu ja metsälehmus on merkitty säilytettäväksi. Tämän lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteiden nähtävilläoloaika on pidennetty, kaavamuutoksesta on järjestetty kaavakävely ja suunnitelmamateriaaleja täydennetty. Vuosaaren alueelta on tehty selvitys alueen metsäluonnon monimuotoisuudesta viheralueiden sekä kaavamuutoksen tonttien osalta ja kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnit asian-
tuntijatyönä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 11.9. - 10.10.2023

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 11 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavamuutoksen 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.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat jätehuoltoon, johtosiirtoihin ja luontoarvoihin. Lausunnoissa ei esitetty kaavamuutokseen muutoksia.



Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

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 yksityiskohdaisesti 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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

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

Liitteet



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 selostus, päivätty 21.11.2021
- 5 Havainnekuva, 21.11.2021
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.11.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliptidekirjeet
- 2 Muistutukset
- 3 Ljunghedankujan kunnallistekninen tarkastelu (2.10.2023, AFRY Finland Oy)
- 4 Ljunghedankujan kunnallistekninen tarkastelu liitteet (2.10.2023, AFRY Finland Oy)

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Liite 8
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto



21.11.2023

Asia/9

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 5.10.2023

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

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 31.5.2021