



09.02.2021

Asia/4

## § 54

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kurkimoision tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12645)

HEL 2019-003489 T 10 03 03

Hankenumero 0592\_17

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Henrik Nyholm: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Pöydällepanon aikana lautakunta järjestää alueelle maastokäynnin.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 20516  
jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi

Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349  
elise.lohman(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12645 kartta, päivätty 2.2.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12645 selostus, päivätty 2.2.2021
- 5 Havainnekuva, 19.5.2020
- 6 Viitesuunnitelma, 19.5.2020
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 25.6.2020, täydennetty 2.2.2021 ja asukastilaisuuden muistio 5.6.2019
- 10 Osa päätöshistoriaa



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 2.2.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12645 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelia 54144 osa tonttia 4 ja katu-, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat 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)

- 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 Kurkimoision aluetta, joka sijaitsee Vuosaaren pohjoisosassa lähellä Vuosaaren pohjoista ostoskeskusta. Kaavaratkaisu on tehty, koska alueella olevia rakentamattomia kaupungin tontteja koskien on myönnetty suunnitteluvaraus Rakennusliike Reponen Oy:lle sekä Roslings Manor Gardensille asunohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Kyseessä on viherrakentamisen kehityshanke, jossa toteutetaan uudenlaisia viherkattorakenteita asuinrakennusten kattopinnoille ja parvekkeille.

Kaavaratkaisussa on erityisesti keskitytty ratkaisemaan, miten asuin-kerrostalojen kattopintoihin ja parvekkeisiin liittyvät viherrakenteet toteutetaan poikkeuksellisen laadukkaasti ja runsaasti. Lisäksi asuinrakennukset on sijoitettu erityisen huolellisesti vaativaan rinnemaastoon,



jotta alueen avokalliopintoja ja puustoa voidaan kallion lakialueella säilyttää.

Asuntokerrosalaa on yhteensä 16 800 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 350 asukasta. Alueen nykyinen korttelitehokkuus on ek = 0,50, ja kaavaratkaisussa se on ek = 0,96.

Kaavaratkaisu vaikuttaa etenkin siten, että alueelle toteutuu uusia asuntoja, joiden ainutlaatuisena vetovoimatekijänä ovat ekologisesti ja toiminnallisesti monipuoliset kattopuutarhat.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 16.4.2019 päivätyt Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 21.5.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Vuosaaren pohjoisosassa Kurkimoisiossa osana asuinrakennusten korttelialuetta 54144, joka on 2010-luvulla osittain rakentunut II-kerroksisena pientaloalueena voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaava-alue sisältää korttelin 54144 rakentumattomat tontit sekä niitä ympäröivät puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet. Tonttien kalliainen rinnemaasto Broändan purolaakson reunalla muodostaa kaava-alueen maisemallisen luonteen.

Alueen pohjois- ja länsipuolella on Kallvikintie, joka on alueellinen koojakatu sekä paikallinen pohjois-eteläsuuntainen pääreitti kohti Vuosaaren keskustaa.

Kurkimoision nykyiset rakennukset ovat II-kerroksisia kytkettyjä tasakattoisia pientaloja. Asunnoilla on pienet omat etupihat tai parvekkeet, pysäköinti on maantasossa hajasijoitettuna pieniin pysäköintikenttiin sekä -katoksiin. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on paikallamuurattu punatiili, jota on täydennetty pihajulkisivuissa puulauoituksella, sekä erilaisilla värikkäillä julkisivulevyillä.

Alueella on voimassa asemakaavat nro 10810 ja 11696 (kaavat ovat tulleet voimaan vuosina 2004 ja 2008). Vuoden 2008 kaavan mukaisesti korttelialueet ovat asuinrakennusten korttelialuetta. Vuoden 2004 kaavan mukaisesti korttelialueita ympäröivät alueet ovat puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita sekä katualueita.

Helsingin kaupunki omistaa kokonaan kaavoitettavan alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.



## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavoitettavan alueen läpi rakennettavan kaukolämpölinjan kustannusten on arvioitu olevan noin 0,2 milj. euroa. Kustannusten jaosta osapuolten kesken neuvotellaan jatkossa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusosikeuden arvo on karkeasti arvioiden 5–10 milj. euroa. Kaupunginhallituksen varauksen perusteella tontit vuokrataan.

Kaavaa voidaan pitää kaupungille taloudellisesti kannattavana.

## 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 Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- pelastuslaitos

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lähivirkistysalueen kasvillisuuden suojeluun, Broändanpuron arkeologisiin arvoihin, vesihuoltolinjojen suunnitteluun, asuntojen pelastusjärjestelyihin, joukkoliikenteen saavutettavuuteen sekä Kallvikintien toimivuuteen Vuosaaren sataman ajoneuvoreittinä, kun aluetta täydennysrakennetaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että muodostuvan asuinkorttelialueen rajauksessa on säilytetty lähivirkistysalueen kasvillisuuden suojeluarvot, Broändan puroalueesta on keskusteltu kaupunginmuseon arkeologin kanssa, eikä puroon kohdistu muutoksia, alueen vesihuolto ja pelastustiet on huomioitu suunnittelussa ja täydennysrakentamisen sijoittumisessa suhteessa Kallvikintien katutilaan on jätetty tilavaraus sataman ajoneuvoliikennettä ja tulevaa pikaraitiotieyhteys Jokeri 2:ta varten.

## Mielipiteet



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kasvillisuuden säilyttämiseen sekä luonnonarvoihin, esitetyn rakentamisen tehokkuuteen sekä hallintamuotojakaumaan ja suunniteltuun reitistöön sekä liikenteeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten sijoittumista ja kerrosmääriä on tarkistettu, asuinkerrostalojen korttelialuetta on pienennetty ja julkisivuja sekä parvekkeita koskien on kirjattu määräykset, joiden avulla rakennusten ulkonäkö sovitetaan kaupunkikuvaan ja maisemaan. Korttelialueen ja viereisen lähialueen ulkoilureittejä on täsmennetty.

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä laajuutta koskien saapui 12 kpl, joista 7 koski tämän asemakaavan muutoksen aluetta.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 25.6.– 24.7.2020

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 26 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamisen vaikutuksiin koskien: pohjaveden suojelua, lahokaviosammalta, alueen luontoarvoja ja virkistyskäyttöä, Vartiokylänlahden ja Mustavuoren välistä viheryhteyttä, Kurkimoisionpuiston lintuja ja puron kaloja, rinnelehdon puustoa ja kasvillisuutta, julkisen liikenteen toimivuutta ja korttelialueen läpikulkuliikennettä, rakentamisen mittakaavaa ja Kurkimoision jätevesijärjestelmän toimivuutta sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolon ajankohtaan kesälomakaudella.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamisen vaikutuksiin koskien Vartiokylänlahden ja Mustavuoren välistä viheryhteyttä sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolon ajankohtaa kesälomakaudella.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kunnallisteknisiin johtoihin, pohjaveden suojeluun, pintavesiin, meluntorjuntaan sekä lahokaviosammaleeseen ja luonnonympäristöön.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)



- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

#### 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.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 20516  
jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi

Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349

elise.lohman(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12645 kartta, päivätty 2.2.2021
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12645 selostus, päivätty 2.2.2021
5	Havainnekuva, 19.5.2020
6	Viitesuunnitelma, 19.5.2020
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti päivätty 25.6.2020, täydennetty 2.2.2021 ja asukastilaisuuden muistio 5.6.2019
10	Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

1	Mielipiteet
2	Muistutukset
3	Kirje

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola, Rämö

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 02.02.2021 § 35

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 14.01.2021 § 2

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 09.04.2020 § 24



09.02.2021

Asia/4

---

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 26.6.2019