



23.01.2023

Asia/4

## § 35

### V 1.2.2023, Vuosaaren Broändan asemakaavan muutos (nro 12770)

HEL 2020-007904 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) kortteleiden 54037–54045, korttelin 54046 tonttien 4, 6-9 ja 12, korttelin 54141 tontin 2 ja lähivirkistys-, vesi-, puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 22.3.2022 päivätyn ja 8.11.2022 muutetun piirustuksen nro 12770 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12770 kartta, päivätty 22.3.2022, muutettu 8.11.2022, päivitetty Kylk:n 8.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12770 selostus, päivätty 22.3.2022, muutettu 8.11.2022, päivitetty Kylk:n 8.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 22.3.2022, täydennetty 8.11.2022 ja asukastilaisuuden muistio 5.9.2019 ja pientaloinfotilaisuuden muistio 31.10.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Havainnekuva AK-korttelista, 23.9.2022
- 7 Kaavamutoshakemukset, kaavio 7.2.2022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Helen Oy	Esitysteksti
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -	Esitysteksti



23.01.2023

Asia/4

kuntayhtymä	Esitysteksti
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Kaavamuutoksen haki- jat	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Broändan asuinaluetta, joka sijaitsee Vuosaaren luoteisosassa Kallvikintien länsipuolella, lähellä Vuosaaren pohjoista ostoskeskusta. Kaavaratkaisu on tehty, koska alueella olevaa rakentumatonta kaupungin omistamaa asuinrakennusten korttelialueen (A) tonttia 54037/6 koskien on myönnetty suunnitteluvaraus Rakennusliike Reponen Oy:lle sekä Roslings Manor Garden-sille asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Kyseessä on viherrakentamisen kehityshanke, jossa toteutetaan uudenlaisia viherkattorakenteita asuinrakennusten kattopinnoille ja parvekkeille.

Tontille merkitään kaksi kaarevaa rakennusala kerrostaloille, joista läntisempi on jaettu II- ja III-kerroksiin osiin ja idempi IV–VI-kerroksiin osiin, ja jonka itäpuolella on Kallvikintien suuntainen II-kerroksinen osa katutilaan liittyviä maantason liiketiloja varten.

Kaavaratkaisussa on erityisesti keskitytty ratkaisemaan se, miten asuinkekkosten kattopintoihin ja parvekkeisiin liittyvät viherrakenteet toteutetaan poikkeuksellisen laadukkaina ja runsaina. Lisäksi asuinrakennukset on sijoitettu erityisen huolellisesti vaativaan rinnemaastoon, jotta viereisten pientalotonttien olosuhteet eivät heikenny merkittävästi.

Uutta asuntokerrosalaa on 3 943 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 90 asukasta. Nykyinen A-tontti muutetaan AK-tontiksi, jolloin tontin kerrosala 2 800 k-m<sup>2</sup> kasvaa 3 100 k-m<sup>2</sup> (nykyinen tonttitehokkuus



et=0,47). AK-tontin uusi kerrosala on 5 900 k-m<sup>2</sup> ja uusi tonttitehokkuus et = 0,94. Osalla nykyisistä pientalo-tonteista eli uusilla AP- eli asuinpientalotonteilla tonttitehokkuus et=0,25 nostetaan maanomistajien pyynnöstä 0,30:een, jolloin kerrosala kasvaa 843 k-m<sup>2</sup>:llä. Tällä 15 pientalotonttia koskevalla tonttitehokkuuden nostolla ei ole merkittäviä vaikutuksia koko alueen maiseman kannalta. Tontit sijoittuvat eri puolille laajaa pientaloaluetta. Tonttitehokkuuden nosto kasvattaa kerrosalaa keskimäärin alle 60 k-m<sup>2</sup> pientalotonttia kohden.

Kaavaratkaisun myötä alueelle rakentuu uusia asuntoja, joiden ainutlaatuisena vetovoimatekijänä ovat ekologisesti ja toiminnallisesti monipuoliset kattopuutarhat. Lisäksi alueen pientalotonttien täydennysrakentamista joustavoitetaan ja Vartiokylänlahden ekologisen yhteyden edellytykset turvataan.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on tontilla 54037/6 ja Kallvikintien läheisyydessä asuntovaltaista aluetta A2 (korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0), Broändan pientaloalueella Rantakiventien länsi- ja pohjoispuolella pääosin asuntovaltaista aluetta A4 (korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4), alueen kaakkoisreunassa Rantakiventien itäpuolella asuntovaltaista aluetta A3 (korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2) ja alueen länsi- ja lounaisreunalla virkistys- ja viheraluetta.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alueen läpi kulkee nykyisen tontin 54037/6 kohdalla itä-länsisuunnassa nykyinen rakennettu tila ja tunneli, jonka olemassaolo on otettava huomioon ja sen toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava.

Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 21.5.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaupunginhallitus varasi 17.12.2018 tontin 54037/6 Rakennusliike Reponen Oy:lle ja Roslings Manor Gardensille asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Suunnitteluvaraus on uusittu tonttipäällikön päätöksellä 25.1.2022.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Alueella on Broändan purolaakson pientaloalue sekä sitä ympäröivät viheralueet Kallvikintien länsireunasta Broändan puron itäreunaan saakka. Alue rajoittuu etelässä Vartiokylänlahteen ja pohjoisessa Kurkimoision 2010-luvun alussa rakentuneeseen asuinalueeseen. Laakso on osa Vartiokylänlahdelta Mustavuorelle jatkuvaa vihersormea, Itä-Helsingin kulttuuripuistoa.

Alue on ollut aiemmin osa laajaa paikallisten kartanoiden ja tilakeskusten maisemaltaan avointa pelto- ja laidunmaata. Alueen vanhin rakennus oli vuodelta 1901 peräisin ollut koulurakennus, joka tuhoutui tulipalossa syksyllä 2020. Vanhimmat alueella olevat omakotitalot ovat 1940- ja 1950-luvuilta ja uusimmat ovat pientaloja 2010- ja 2020-luvuilta. Rantakiventien ja Kallvikintien risteyksen pohjoispuolella, on rakentamaton, 2000-luvun alussa kaavoitettu asuinrakennusten tontti 54037/6, jolla on aiemmin ollut soranottoa.

Vartiokylänlahteen rajoittuva alueen eteläreuna on hyvin lähellä merenpintaa. Tonttien ja asuinrakennusten suojaksi on Vartiokylänlahden pohjukkaan rakennettu tulvapenger 2010-luvulla.

Suurin osa Keski-Vuosaaresta on pohjavesialuetta. Keskellä Broändan pientaloaluetta on kunnallisten rakennusten ja laitosten korttelialue, jossa on varavedenottamo.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1970–2012.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 54037/6 sekä kunnallistekniikan rakennusten ja laitosten korttelialueet (ET) sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueet. Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueet (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueet (AR) ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. AO-tonttien tonttitehokkuuden nosto on tehty vastaanotettujen kaavamuutospyyntöjen pohjalta.

## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia korttelin 54037 eteläpuolisen yleisen alueen rakennustöistä, nämä kustannukset täsmentyvät tarkemmassa suunnittelussa. Lisäksi korttelin 54037 alueen johtosiirroista aiheutuu kustannuksia noin 130 000 euroa seuraavasti: Vesihuolto 100 000 euroa, sähkö 30 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungin omistamalle maalle kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin 4 milj. euroa.



23.01.2023

Asia/4

Kaavaratkaisun johdosta ei yksityisille maanomistajille koidu niin merkittävää hyötyä, että kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle olisi tarvetta.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.5.–10.6.2022 .

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta, joista 1 oli adressi. (allekirjoittajia yhteensä 12).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Broändan purolaakson alueella olevaan kolmeen lehtoalueeseen sekä ET-alueen luontoarvoihin, ehdotusvaiheen vuorovaikutukseen, tonttia 54037/7 koskien täydennysrakentamisen massiivisuuteen suhteessa ympäröiviin pientaloihin, autopaikkojen riittävyteen, liikenneyhteyksien ja pelastamisen toimivuuteen, paalutuksen vaikutukseen naapuritalojen perustuksiin ja rakentamisen vaikutukseen pohjaveteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat osoitteessa \*\*\*\*\* olevaan suojeltavaan omakotitaloon, tontilla 54037/7 oleviin sähköverkon kaapeleihin, vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin, kortteleiden 54043 ja 54041 johtokuja-aluevarausten merkintöihin, VL- ja VL/sl-alueiden johtokujamerkintöihin, Piippuhyllyn hulevesiviemäriin sekä Kallvikintien ja Rantakiventien risteyksen pohjoispuolisen istutettavan alueen johtokujamerkintöihin, ET-tontin 54040/1 rajaukseen, tulvariskistä johtuviin alimpiin rakentamiskorkeuksiin Vartiokylänlahden pohjukassa, hulevesien puhtaaseen käsittelyyn, liikennemelun torjuntaan sekä Raide-Jokeri 2:n tärinän ja runkomelun torjuntaan.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- kaupunginmuseo
- Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä HSL
- Helen Oy.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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



23.01.2023

Asia/4

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 yksityiskohdallisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

## Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12770 kartta, päivätty 22.3.2022, muutettu 8.11.2022, päivitetty Kylk:n 8.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12770 selostus, päivätty 22.3.2022, muutettu 8.11.2022, päivitetty Kylk:n 8.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 22.3.2022, täydennetty 8.11.2022 ja asukastilaisuuden muistio 5.9.2019 ja pientaloinfotilaisuuden muistio 31.10.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Havainnekuva AK-korttelista, 23.9.2022
- 7 Kaavamuutoshakemukset, kaavio 7.2.2022

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kuvallite suojelukohteesta ja Broändan pientaloalueesta, 24.1.2022
- 4 Tehdyt muutokset

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun lii-

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti



23.01.2023

Asia/4

kenne -kuntayhtymä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Kaavamuutoksen hakijat	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Kaupunginmuseo  
Asemakaavoitus

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.11.2022 § 622

HEL 2020-007904 T 10 03 03

Hankennumero 0592\_20

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.3.2022 päivätyn ja 8.11.2022 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12770 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) kortteleita 54037–54045, korttelin 54046 tontteja 4, 6-9 ja 12, korttelin 54141 tonttia 2 ja lähivirkistys-, vesi-, puisto- ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.



23.01.2023

Asia/4

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätökset

[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.

### Käsittely

08.11.2022 Ehdotuksen mukaan

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

26.04.2022 Ehdotuksen mukaan

29.03.2022 Poistettiin

22.03.2022 Pöydälle

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37308  
tuukka.linnas(a)hel.fi

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

Anna-Maaria Särkkä, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 31042161

anna-maaria.sarkka(a)hel.fi

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

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja (ympäristöpalvelut), puhelin: 310 31534  
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 10.02.2022 § 10

HEL 2020-007904 T 10 03 03

### Päätös

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566





23.01.2023

Asia/4

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12770 pohjakartan kaupunginosassa 54 Vuosaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12770  
Kaupunginosa: 54 Vuosaari  
Kartoituksen työnumero: 2/2021  
Pohjakartta valmistunut: 26.3.2021  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

#### Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Ville Jussila, kiinteistöinsinööri, puhelin: 310 31825  
ville.jussila(a)hel.fi