



§ 622

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Broändan tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12770)

HEL 2020-007904 T 10 03 03

Hankenumero 0592_20

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.3.2022 päivätyn ja 8.11.2022 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen 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.
- 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: Päätöksen-
teko

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

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

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



08.11.2022

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 kartta, päivätty 22.3.2022, muutettu 8.11.2022, päivitetty Kylk:n 8.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 selostus, päivätty 22.3.2022, muutettu 8.11.2022, päivitetty Kylk:n 8.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva AK-korttelista, 23.9.2022
- 6 Kaavamuutoshakemukset, kaavio 7.2.2022
- 7 Tontin 54037/7 viitesuunnitelma, Arkworks Arkkitehdit Oy, Rosling Manor Gardens ja Insinööritoimisto VeViRA Oy, 23.9.2022
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 22.3.2022, täydennetty 8.11.2022 ja asukastilaisuuden muistio 5.9.2019 ja pientaloinfotilaisuuden muistio 31.10.2019
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Broändan asuinalueita, joka sijaitsee Vuosaaren luoteisosassa Kallvikintien länsipuolella lähellä Vuosaaren pohjoista ostoskeskusta. Kaavaratkaisu on tehty, koska alueella olevaa rakentumatonta kaupungin asuinrakennusten korttelialueen (A) tonttia 54037/6 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 viereisten pientalotonttien olosuhteet eivät heikenny merkittävästi.

Uutta asuntokerrosalaa on 3 943 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 90 asukasta. Nykyinen A-tontti muutetaan AK-tontiksi, jolloin tontin kerrosala 2 800 k-m² (nykyinen et on 0,47) kasvaa 3 100 k-m². AK-tontin kerrosala on 5 900 k-m² ja tonttitehokkuus et = 0,94. Osalla AP-tonteista tonttitehokkuus nostetaan maanomistajan pyynnöstä 0,25:stä 0,30:en, jolloin kerrosala kasvaa 843 k-m²:llä.

Kaavaratkaisu vaikuttaa etenkin siten, että alueelle toteutuu 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

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 21.5.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaupunginhallitus on varannut 17.12.2018 tontin 54037/6 Rakennusliike Reponen Oy:lle ja Roslings Manor Gardensille asunohankkeiden 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 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 rakentumaton 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 n. 4 milj. euroa.



Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.5.–10.6.2022

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 22.3.2022 ja lautakunta päätti 26.4.2022 asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

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 riittävyyteen, liikenneyhteyksien ja pelastamisen toimivuuteen, paalutuksen vaikutukseen naapuritalojen perustuksiin ja rakentamisen vaikutukseen pohjaveteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. 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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- kaupunginmuseo, HSL ja Helen Oy.

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.



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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 kartta, päivätty 22.3.2022, muutettu 8.11.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 selostus, päivätty 22.3.2022, täydennetty 8.11.2022
- 5 Havainnekuva AK-korttelista, 23.9.2022
- 6 Kaavamutoshakemukset, kaavio 7.2.2022
- 7 Tontin 54037/7 viitesuunnitelma, Arkworks Arkkitehdit Oy, Rosling Manor Gardens ja Insinööritoimisto VeVIRA Oy, 23.9.2022
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 22.3.2022, täydennetty 8.11.2022 ja asukastilaisuuden muistio 5.9.2019 ja pientaloinfotilaisuuden muistio 31.10.2019
- 11 Osa päätöshistoriaa



08.11.2022

Asia/8

Oheismateriaali

1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.6.2022