



§ 444

V Vartiokylän, Mellunkylän ja Vuosaaren kaupunginosien eräiden alueiden (Tankovainion - Broändan alue) asemakaavan muuttaminen (nro 12008)

HEL 2011-001581 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) virkistys-, liikenne- ja erityisalueiden, 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin nro 47260 tontin nro 5, kortteleiden nro 47261 ja 47265 sekä virkistys-, liikenne-, katu- ja erityisalueiden ja 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) katu- ja puistoalueiden sekä kaupunginosan rajan (muodostuvat uudet korttelit nro 47360 - 47375) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 25.11.2010 päivätyn ja 31.1.2012 muutetun piirustuksen nro 12008 (osat 1 ja 2) mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12008 kartta, päivätty 25.11.2010, muutettu 31.1.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12008 selostus, päivätty 25.11.2010, muutettu 31.1.2012 (päivitetty kokouksen 31.1.2012 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva 31.1.2012
- 4 Perspektiivikuvia
- 5 Vuorovaikutusraportti 25.11.2010, täydennetty 31.1.2012
- 6 Päätöshistoria ennen 31.1.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



Liite 1
Liite 2
Liite 5
Liite 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) virkistys-, liikenne- ja erityisalueiden, 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin nro 47260 tontin nro 5, kortteleiden nro 47261 ja 47265 sekä virkistys-, liikenne-, katu- ja erityisalueiden ja 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) katu- ja puistoalueiden sekä kaupunginosan rajan (muodostuvat uudet korttelit nro 47360 - 47375) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 25.11.2010 päivätyn ja 31.1.2012 muutetun piirustuksen nro 12008 (osat 1 ja 2) mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Mellunkylän, Vartiokylän ja Vuosaaren kaupunginosissa Vartiokylänlahden pohjukasta koilliseen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa pientalovaltaisen asuinalueen rakentamisen noin 650 asukkaalle. Suunnitelma sisältää uutta asuinkerrosalaa 25 690 k-m². Rakentamisen sijoittumisessa on otettu huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset lähtökohdat.

Alueelle on suunniteltu uusi katu (Tankomäenkatu) Itäväylän ja Länsimäentien liittymän kohdalta. Kadun varteen rakennettavat talot muodostavat kaupunkimaista katutilaa. Asunnot ja pihat avautuvat puistoihin ja ympäröivään kulttuurimaisemaan.

Asemakaavaratkaisu on periaatteiltaan yleiskaavan mukainen, mutta poikkeaa siitä siten, että asuinalue sijoittuu yleiskaavassa osoitettua idemmäksi. Asuminen jakaantuu kahteen osa-alueeseen, joiden välissä on poikittainen viheryhteys. Pohjoinen alue sijoittuu Mellunmäen pelastusaseman viereen lähelle Itäväylää. Tälle alueelle on suunniteltu nelikerroksisia kerrostaloja sekä kaksikerroksisia rivi- ja omakotitaloja. Toinen kokonaan pientaloista rakentuva asuinalue sijoittuu metsäisen Tankomäen rinteille. Tankomäen korkeimmat kohdat ja etelä- ja itärinteet säilyvät puistona.



Virkistysalueilla tavoitteena on luonto- ja kulttuurimaisema-arvojen säilyminen ja ominaispiirteiden vahvistaminen. Peltojen ja niittyjen avoimia maisematiloja vaalitaan estämällä alueiden metsittyminen. Purouomia muokataan luonnonmukaisemmiksi. Alueen virkistyskäyttöä ja saavutettavuutta parannetaan lisäämällä virkistystoimintoja ja parantamalla alueen virkistysreittejä ja -yhteyksiä.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisempi päätös ja muut suunnitelmat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 5.3.2009 Tankovainion–Broändan alueen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueelle on laadittu seuraavat yleissuunnitelmat: Broändan purolaakson eteläosan yleissuunnitelma ja Vartiokylänlahden tulvasuojelua koskeva yleissuunnitelma.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on osin virkistysaluetta ja osin pientalovaltaista asuinalueetta. Pääosa suunnittelualueesta on vanhana viljelykulttuurimaisemana merkitty yleiskaavaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Asemakaavaratkaisu on periaatteiltaan yleiskaavan mukainen. Kortteliratkaisu poikkeaa kuitenkin yleiskaavan aluevarauksesta vähäisessä määrin siten, että uusi asuinrakentaminen on sijoitettu idemmäksi ja jaettu kahteen osa-alueeseen. Perusteluna poikkeamiselle on ottaa paremmin huomioon alueen kulttuurihistoria-, maisema- ja luontoarvot sekä saada alue liitettyä paremmin katuverkkoon ja muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Poikkeaminen yleiskaavan aluerajauksesta on käsitelty Helsingin kaupungin ja Uudenmaan ympäristökeskuksen neuvottelussa 29.10.2008. Uudenmaan ympäristökeskuksen taholta katsottiin, että poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua.

Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1974, 1985, 1987, 1990, 1991, 1997, 1998 ja 2004. Asemakaavojen mukaan suunnittelualueella on lähivirkistysaluetta (VL), puistoaluetta (P), suojaviheraluetta (EV), kauttakulku- tai sisääntulotietä suoja- ja näkemäalueineen (LT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), pelastusaseman korttelialue (YPA) ja katualuetta.

Maanomistus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Alueella on myös yksityisten omistamia maita. Asemakaavan muutosta hakenut kuolinpesä omistaa Tankomäellä noin 3,6 ha:n alueen.

Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin lähivirkistysaluetta. Alueen läpi virtaa Mellunkylänpuron kaksi uomaa, jotka yhtyvät Vartiokylänlahteen laskevaan Broändanpuroon. Historiallinen Tankovainiontie kulkee alueen keskellä olevia harjuja myötäillen Itäväylältä Melatielle. Tankomäen itäpuolella on viljelypalstoja. Alueella on viisi asumiskäytössä olevaa rakennusta.

Laaksoalue on vanhaa Borgsin ja Fallbackan tilakeskusten hallitsemaa kulttuurimaisemaa. Alavan pelto- ja niittymaiseman keskeltä nouseva Tankomäen metsäinen kukkula on aikoinaan ollut hallitseva avoimessa maisemakuvassa. Viime vuosina entinen laidun- ja viljelymaa on hoitamattomana alkanut metsittyä, ja laakso on osin kasvamassa umpeen.

Rakennettu ympäristö

Alueen pohjois- ja koillispuolella sijaitsee Mellunmäki, Fallpakan asuinalue ja Fallbackan tila, länsi- ja lounaispuolella Borgsin tila ja Vartioharjun pientaloalue, kaakkoispuolella Vuosaaren kuuluvaa pientaloaluetta ja luoteispuolella Itäväylän varressa Linnanherrankujan ja Linnanpajantien teollisuusalueet sekä Mellunmäen pelastusasema.

Liikenne

Liikennemäärä Itäväylällä Länsimäentien risteuksen länsipuolella oli noin 19 000 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2008. Itäväylällä kulkee bussilinja 97 Itäkeskukseen ja Mellunmäkeen. Pysäkit sijaitsevat Linnanpajantien risteuksen kohdalla. Suunnittelualueella on ulkoilureittejä Vartioharjun, Mellunmäen ja Vuosaaren suuntiin.

Palvelut

Kaupallisia palveluja on Mellunmäessä ja Vuosaaren pohjoisessa ostoskeskuksessa. Rukatunturintie 2:een on rakennettu uusi lähikauppa, jonka yhteydessä on postin palvelupiste. Lähin ala-asteen koulu sijaitsee Rukatunturintiellä ja päiväkotit Saanatunturintiellä Mellunmäessä. Fallpakassa ja Vuosaaren Kurkimoisiossa on rakentamattomat julkisten lähipalvelurakennusten tontit (YL).

Kulttuurihistoria ja luonnonympäristö

Vartiokylä ja Mellunkylä kuuluvat Helsingin keskiaikaisiin kyliin. Viikinkiajalla Vartiokylänlahti oli osa vesireittiä, joka kulki nykyistä



Broändan purolaaksoa pitkin Porvarinlahdelle. Vartiokylän Linnavuorta pidetään Helsingin merkittävimpänä esihistoriallisena jäännöksenä. Alueen maisemakuvassa näkyy edelleen vanhojen kartanoiden ja tilakeskusten vaikutus osin avoimina, osin metsittyvinä viljelylaaksoina.

Virtaamiltaan merkittävä Mellunkylänpuro ja sen ympäristö eivät hahmotu alueen metsittyvässä laaksomaisemassa. Maisematilallisesti ja -kuvallisesti yhtenäisinä avoimina kulttuurimaisema-alueina ovat säilyneet Tankovainion ja Linnavuorenpuiston pienialaiset kesantoniityt.

Ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmässä on Linnavuorenpuiston keto määritelty valtakunnallisesti tärkeäksi perinnebiotoopiksi. Arvokkaaksi kasvillisuuskohteeksi on merkitty Vartiokylänlahden pohjukassa oleva lähdevaikutteinen tervaleppäluhta, joka on myös linnustollisesti arvokas ja tärkeää lepakkoaluetta. Geologisesti ja geomorfologisesti arvokkaita kohteita ovat Tankomäen lohkkareiksi halkeillut kallion huippu, eräät ympäristön kallioalueet sekä Tankomäenkadun suuntainen harjumuodostelma hiekkakuoppineen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto tilasi 11.9.2008 Museovirastolta alueen muinaisjäännöksiä koskevan arkeologisen inventointityön. Inventointi osoitti, että Tankomäen itäisen harjun laella oleva kiviröykkiö, jota on pidetty pronssikautisena hautana, onkin Litorinameren aikainen rantakivikko.

Suojelukohteet

Vanha kansakoulurakennus Tankomäellä Melatie 15:ssä on asemakaavassa jo suojeltu. Linnavuorenpuistossa Borgsin tilan edessä on ensimmäisen maailmansodan aikainen betonirakenteinen puolustusasema, joka on muinaismuistolain mukainen muinaisjäännös.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon. Asemakaavan toteuttaminen vaatii teknisen huollon verkoston lisärakentamista sekä johtosiirtoja.

Maaperä

Alueen maaperä jakaantuu kitkamaa-alueisiin ja savimaa-alueisiin. Kallion pinta esiintyy paikoin paljaana tai on lähellä maanpintaa. Alue sijaitsee suurimmalta osin tärkeällä pohjavesialueella, jonka pohja- ja orsivesi on suojeltu. Suurin osa alueesta sijaitsee tason +3 alapuolella. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta tai sellaista aiheuttanutta toimintaa. Alueesta on laadittu rakennettavuusselvitys vuonna 2008.

Tulvasuojaus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Rakennusvirastossa on laadittu Vartiokylänlahden alueen tulvasuojauksen yleissuunnitelma merenpinnan nousun aiheuttamien tulvien varalle vuonna 2010. Suunnitelmassa esitetään rakennettavaksi noin 870 metriä pitkä maapenger Vuosaaren puoleiselle ranta-alueelle ja Broändanpuron itäpuolelle. Tulvapenkereen toteuttaminen edellyttää Broändanpuron nykyisen uoman sijainnin muuttamista noin 400 metrin matkalla. Penger suojaa Vuosaaren puolella asuinrakennuksia meriveden nousun aiheuttamilta tulvilta. Tulvapenger sallii veden nousun Varjakanpuiston tervaleppäluhtaan sekä Broändanpuron ja Mellunkylänpuron laaksoihin.

Ympäristöhäiriöt

Itäväylän moottoriajoneuvoliikenne aiheuttaa kaava-alueelle melua. Päivän 55 dB melualue ulottuu nykyisin 70–90 metrin etäisyydelle Itäväylästä. Itäväylän varressa olevat teollisuus- ja toimitilarakennukset vähentävät kuitenkin melun leviämistä alueelle.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa yleiskaavan mukaisen uuden pientalovaltaisen asuinalueen rakentaminen. Aukkaita alueelle tulisi noin 650. Asemakaavan muutos on osa Mellunkylän kaupunginosan täydennysrakentamista.

Tavoitteena on kaupunkimaisen tiiviisti rakennettu luonnonläheinen asuinalue. Monipuolinen kerros-, rivi- ja omakotitalotarjonta mahdollistavat alueelle eri asumismuotoja ja asutokokoja. Rakentamisen sijoittamisessa otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset lähtökohdat.

Virkistysalueiden kehittämisen tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja paikallisten ominaispiirteiden vahvistaminen, luontoarvojen säilyttäminen ja alueen virkistyskäytön kehittäminen. Purouomia muokataan luonnonmukaisemmiksi, ja niiden virkistys- ja maisema-arvoja hyödynnetään nykyistä paremmin.

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asuminen on jaettu kahteen osa-alueeseen, joita erottaa poikittainen viheryhteys. Pohjoisella alueella kerrostalot rajaavat kaartuvaa Tankomäenkatua. Kadun toisella puolella erillispientalot ja kaupunkirivitalot muodostavat rakennetun reunan avoimelle niittymaisemalle.

Etelämpänä olevalle Tankomäelle on suunniteltu kaksikerroksisia erillispientaloja ja kaupunkirivitaloja. Rakentaminen sijoittuu kahden



Tankomäelle nousevan kadun varteen. Tankomäen huippu muodostaa asutuksen väliin vihersormen, joka liittyy etelässä Broändan purolaaksoon.

Alueen luonnonläheisyys syntyy asumisesta virkistysalueiden ympäröimänä. Asunnoista ja pihoilta avautuu näkymiä puistoihin ja ympäröivään kulttuurimaisemaan.

Viheralueiden avoimia tiloja vaalitaan estämällä alueiden metsittyminen. Viheryhteyksiä ja ulkoilureittejä parannetaan.

Kaupunginosien 45. (Vartiokylä) ja 47. (Mellunkylä) välistä rajaa Tankomäellä on siirretty länteen, jotta kaikki uudet asuinkorttelit saadaan Mellunkylän puolelle.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Talot ovat nelikerroksisia. Lähimpänä Itäväylää olevassa talossa on viisikerroksinen osa korostamassa rakennuksen kulmaa ja alueelle saapumista. Korttelissa 47265 asunnot eivät saa aueta ainoastaan Itäväylän puolelle, eikä parvekkeita saa sijoittaa Itäväylän puolelle.

Kortteleissa 47265 ja 47362 viereiseen puistoalueeseen ja harjumaisemaan liittyvät s-1-merkinnällä osoitetut tontin osat on säilytettävä luonnonmukaisina.

Pysäköinti sijoittuu piholle maantasoon. Autopaikoista kolme neljäsosaa on katettuja.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP)

Pelastusaseman eteläpuolella on neljä asuinpientalojen korttelialuetta. Rakennukset ovat kaksikerroksisia rivi- ja paritaloja.

Tankomäellä on kolme asuinpientalojen korttelialuetta, jotka sijoittuvat rinnemaastoon. Kortteleissa 47368 ja 47371 olevien rivitalojen kellarikerrokset ovat kadun suuntaan osittain maan päällä.

Asuntojen pääsisäänkäynti tulee olla kadun puolella rakennuksen rajautuessa katuun. Autopaikat tulee sijoittaa asunnon yhteyteen autotalliin. Tankomäen rinnetonteilla kortteleissa 47368 ja 47371 on autotalli sijoitettava kellariin.

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Tankomäenkadun varressa alueen pohjoisosassa sekä Tankomäellä on erillispientalotontteja, joille saa rakentaa kaksikerroksisen omakotitalon. Osa Tankomäen tonteista sijaitsee rinteessä niin, että kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa.



Tonteille on merkitty rakennusala, jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa autosuoja-, sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja sisältävän enintään 30 m²:n kokoisen yksikerroksisen talousrakennuksen (ta).

Itäväylälle on Tankovainion pallonurmen kohdalla rakennettava meluesteet ennen tontilla 47360/1 olevan asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämistä.

Pelastusaseman korttelialue (YPA)

Tontin luoteiskulmasta on liitetty osa Linnanpajantien jatkeen katualueeseen. Pelastusasemalle tulee uusi ajoneuvoliittymä, josta pääsee Linnanpajantien ja Tankomäenkadun kautta Itäväylälle.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T)

Huoltoasematontti 47261/1 on muutettu teollisuustontiksi, uusi numero 47261/2. Tontilla 47260/5 on muutettu rakennusalan rajaa niin, että se on vähintään 25 metrin etäisyydellä viereiselle ET-1-korttelialueelle rakennettavasta maakaasuputkiston paineenvähennysasemasta.

Lähivirkistysalueet (VL)

Virkistysalueiden kehittäminen perustuu Broändan purolaakson eteläosan yleissuunnitelmaan (13.8.2009). Maisemasuunnitelman periaatteet on esitetty asemakaavaehdotuksen havainnekuvassa.

Avoimien tilojen ja laajojen näkymien palauttaminen ovat alueen kehittämisen keskeisiä tavoitteita. Puistojen avoimena tai puoliavoimena säilytettävät alueen osat on merkitty asemakaavaan (sa). Tankomäen lakialueen sekä etelä- ja itärinteen maastonmuodot ja puusto tulee säilyttää metsäisenä (s-1). Tankomäen maisemallisesti ja geologisesti arvokkaat kallio- ja kivikkoalueet (lu-3 ja lu-4) säilytetään luonnonmukaisina alueina.

Varjakanpuiston tervaleppäluhta on merkitty asemakaavaan arvokkaana säilytettävänä luontokohteena (lu-1). Kasvillisuudeltaan arvokasta Linnavuorenpuiston ketaa tulee hoitaa niin, että alueella oleva perinnebiotooppi säilyy (lu-2). Nykyisen pienteollisuusalueen reunoille istutetaan puista ja pensaista tiheä ja monikerroksinen maisemakuvaan sopiva reunavyöhyke. Asutus liitetään puistoon puutarhamaisella reunavyöhykkeellä.

Purojen ympärillä säilytetään varjostavaa ja suojaavaa kasvillisuutta. Kaupunkipuroille tyypillisiä nopeita virtaamavaihteluja tasataan ja virtaamaa viivytetään muotoilemalla uomia luonnonmukaisemmiksi. Kalaston esteet poistetaan ja uomien stabiliteettia lisätään kulutukselle alttiissa kohdissa.



Tulvapenkereen takia siirrettävän Broändanpuron uoma muotoillaan luonnonmukaisemmaksi ja sen näkyvyyttä parannetaan. Rakentamisen alle jäävä Mellunkylänpuron vanha, nykyisin osin kuiva uoma Tankovainion puistossa siirretään uuden asuinalueen reunaan. Se toimii virtaamaa tasaavana ja jakavana toisena reittinä Itäväylän alitse saapuville vesille. Uomien liitoskohtaan rakennetaan virtaamavaihteluja tasaava pieni tasausallas.

Pelastusaseman kohdalla Mellunkylänpuron uoman toinen luiska rakennetaan kivikorimuurilla tuetuksi seinämäksi ja toinen luiska nykyistä loivemmaksi ja tulvatasanteelliseksi. Kylätalon ja Tankomäen välissä olevan leikkipuiston kohdalla puroon on muotoiltu vesiaihe, jossa vesipintaa laajennetaan pidättämällä vettä matalan pohjapadon avulla. Nykyiset koskipaikat säilytetään.

Borgsin rinteeseen rakennetaan kulttuurihistoriallinen teemapuisto, jossa yhdistyvät alueen historialliset ja viljelykulttuurilliset piirteet. Rinteen suuntaisesti rakennetaan linnoituslaitteisiin perustuva "bunkkeriraitti", jonka rakenteita voidaan hyödyntää oleskelupaikkojen ja istutusalueiden osina. Rinteeseen rakennetaan matalilla luonnonkivimuureilla terassoitu tyylitelty viljelykasvipuutarha (rp-2).

Tankovainiontien kulttuurihistoriallisesti arvokas vanha tielinjaus tulee säilyttää sora- tai kivituhkapintaisena ja nykyisen levyisenä. Pääulkoilureitit jatkuvat Vartiokylänlahden suuntaan sekä koilliseen Kallvikintien suuntaan Broändanpuroa seuraten. Luoteeseen Vartiokylänlahdelta Uussillanpuiston suuntaan rakennetaan uusi pääulkoilureittiyhteys. Linnavuorenpuiston ja Tankovainion välille rakennetaan uusi poikittainen viheryhteys.

Maantie (LT)

Itäväylä on kaava-alueella Uudenmaan tiepiirin vuodelta 2002 olevan kehittämisselvityksen Itäväylä (mt 170) välillä Kehä I (mt 101) – Länsimäki mukainen. Kehittämisselvityksessä on esitetty melusteet Uussillanpuiston ja Tankovainion pelinurmen kohdalle. Melusteet on merkitty asemakaavaehdotukseen.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueet (ET-1 ja ET-2)

Linnanpajantien teollisuusalueen lounaispään on merkitty uusi tontti (ET-1) maakaasuputkiston paineenvähennys- ja venttiiliasemaa varten ja Tankomäenkadun ja Tankomäenrinteen risteyksen lähelle tontti (ET-2) muuntamo varten.

Suojaviheralueet (EV)

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Korttelin 47360 pohjoispuolella on suojaviheralueelle merkitty alueen osa, jolle tulee rakentaa vähintään 2 metriä korkea liikennemelua vaimentava maavalli (mv).

Liikenne

Alueelle on suunniteltu uusi katu (Tankomäenkatu) Länsimäentien ja Itäväylän liittymän kohdalla. Linnanpajantien teollisuusalue yhdistetään katuyhteydellä Tankomäenkatuun, jonka kautta ohjataan teollisuusalueen liikenne. Teollisuusalueen nykyinen yhteys Itäväylälle jää pelastuslaitoksen hyökkäystieksi Itäväylälle.

Itäväylän lounaisreunalle rakennetaan uusi yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tällöin muodostuu jatkuva jalankulku- ja pyörätieyhteys Itäkeskukseen saakka. Itäväylälle Uussillanpuiston kohdalle rakennetaan uusi kevyen liikenteen alikulku ja siitä edelleen laadukkaat ulkoiluyhteydet Vartiokylänlahden ja Mustavuoren suuntaan. Länsimäentien pohjoisreunalla kulkevaa pääpyörätietä jatketaan uuden asuntoalueen pohjoispuolitse Vuosaaren pohjoisosaan.

Palvelut

AK-tontille 47265/3 saa sijoittaa monikäyttötilaa. Tälle osalle saa ensimmäiseen kerrokseen rakentaa liike-, toimisto-, myymälä-, kerho-, koulu-, päiväkotitms. tilaa. Em. tontille sekä tontille 47362/1 saa ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa hoivakotiasuntoja sekä palvelu- ja yhteistiloja.

Suojelukohteet

1. maailmansodan linnoituslaitteet on merkitty asemakaavaan alueen osaksi, jossa sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm). Tankomäellä sijaitseva vuonna 1912 rakennettu asuinkäytössä oleva kansakoulurakennus on edelleen suojeltava kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena (sr-2).

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on laadittu teknisen huollon verkostosuunnitelmat yhteistyössä laitteista vastaavien teknisten hallintokuntien kanssa.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentamiskustannukset

Kitkamaa-alueilla rakennukset perustetaan anturoilla tai laatalla kallion tai maan varaan. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen perustamiskustannukset ovat noin 90 euroa/k-m² (rakennettavuusselvityksen ajankohdan, vuoden 2008 hintatasossa, alv 22 %). Esirakentamistarvetta ei ole.



Savialueilla rakennukset perustetaan paalujen välityksellä kantavan pohjakerroksen varaan. Jos savikerroksen paksuus on alle 3 metriä, myös massanvaihto on mahdollista. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen perustamiskustannukset ovat noin 90–170 euroa/k-m². Savialueilla on tarve esirakentamiselle.

Alueen esirakentamiskustannukset ovat yhteenlaskettuna noin 4 milj. euroa.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavatyön yhteydessä on tehty maastomalliin perustuvia melulaskentoja, joilla on arvioitu melun leviämistä eri meluntorjuntavaihtoehdoilla. Itäväylän vuoden 2035 ennusteliikennemääränä on laskennoissa 30 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Selvitysten perusteella asemakaavassa on esitetty Itäväylän varteen meluaitoja. Esteiden korkeus vaihtelee 1,5 metrin melukaiteesta 3,5 metrin meluaitaan. Lisäksi kaavassa on esitetty matalan meluvallin rakentamista Tankomäenkadun ja Itäväylän liittymän läheisyyteen. Melusteillä saadaan melutasot hyväksyttävälle tasolle sekä asuntotonteilla että virkistysalueilla.

Kaavassa on annettu määräyksiä lähimpänä Itäväylää olevan asuinkerrostalon ja pientalojen rakenteiden ääneneristävyyydestä liikennemelua vastaan. Kaavan asuntotontit ovat liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien suhteen riittävän etäällä Itäväylästä.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Asemakaavan toteuttaminen on osa Mellunkylän kaupunginosan yhdyskuntarakennetta tiivistävää täydennysrakentamista. Uusi asuminen liittyy muuhun katuverkkoon ja yhdyskuntarakenteeseen Länsimäentien ja Itäväylän risteyksessä. Suunnittelualan uudet kevyen liikenteen yhteydet parantavat ympäristön liikkumis- ja virkistysmahdollisuuksia.

Rakennettavat alueet ovat nykyisin lähivirkistysaluetta. Uuden asumisen ja nykyisten asuinalueiden väliin jää laajoja virkistysalueita ja viheryhteyksiä. Rakentamisen vaikutus olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön on vähäinen. Vaikutukset kaupunkikuvaan ovat pääosin alueen sisällä. Kadunvarteen rakennetut asuintalot



muodostavat kaupunkimaista katutilaa. Uudet kerrostalot tulevat näkymään kauempaa Itäväylältä ja Fallpakan asuinalueelta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteuttaminen parantaa kevyen liikenteen yhteyksiä alueella. Uuden asuntoalueen rakentaminen lisää osaltaan liikennettä Itäväylällä ja siten lisää paineita sen leventämiseen. Toisaalta aluetta palvelee runsas Itäväylää pitkin kulkeva bussitarjonta (97 Itäkeskus–Mellunmäki, Östersundomin ja Porvoon linjat sekä linja 78 Vuosaari–Malmi ja tuleva Jokeri II), joten oman auton käyttö ei ole välttämätöntä.

Asemakaavan toteuttaminen vaatii teknisen huollon verkoston rakentamisen alueelle ja toteutuessaan vahvistaa jo olemassa olevan verkoston käyttöä.

Vaikutukset luontoon, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Alueen arvokkaat luontokohteet Vartiokylänlahden pohjukan tervaleppäluhta ja Linnavuorenpuiston keto säilyvät. Suurin osa geologisesti arvokkaista kohteista kuten Tankomäen lohkariksi halkeillut kallioalue, Litorinameren aikainen rantakivikko ja isoina kivenä näkyvät kalliohuiput säilyvät luonnonmukaisina. Tankovainiontien suuntaisen harjun reunoille tulee rakentamista.

Puroympäristöt muuttuvat nykyistä rakennetummiksi. Niitä on kuitenkin tarkoitus kehittää luonnonmukaisina virkistysarvoltaan monimuotoisina ja elinympäristöinä monipuolisina alueina mm. puroon nouseville kaloille.

Rakentaminen on sovitettu maisemaan niin, että alueen maisemarakenteen kannalta keskeiset piirteet säilyvät. Rakentaminen on sijoitettu pääosin jo rakennettujen alueiden ja maisema-alueiden rajakohtaan sekä Tankomäen rinteiden reuna-alueille. Kallio- ja harjuselänteiden lakialueet ja alavat purolaaksot on jätetty virkistyskäyttöön. Virkistysalueiden kehittämisessä on painotettu alueen kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden palauttamista ja vahvistamista.

Tulvapenger aiheuttaa paikoin visuaalista estevaikutusta katkaisemalla näkymiä ympäröivään maisemaan. Penger saattaa aiheuttaa muutoksia kosteusolosuhteissa erityisesti tervaleppäluhdan alueella. Penger toisaalta parantaa purolaakson virkistysarvoja tuomalla mahdollisuuden muotoilla Broändanpuron uomaa nykyisestä suoraviivaisesta ojasta luonnolliseksi, mutkittlevaksi puroksi.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden likaantumista, pinnan alenemista tai virtauksen vähenemistä.



Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Uuden alueen vahvuutena ovat luonnonläheisyys ja erinomaiset virkistysmahdollisuudet. Asemakaavan toteuttaminen lisää tonttitarjontaa omakotirakentajille. Alueen asuntotarjonta on monipuolista, koska alueelle rakennetaan omakotitalojen lisäksi myös yhtiömuotoisia pientaloasuntoja ja kerrostaloja.

Alueelle ei tule uutta joukkoliikenneyhteyttä. Itäväylällä liikennöivä bussiliikenne riittää kattamaan alueen lisääntyvän joukkoliikennekysynnän. Länsimäentien ja Itäväylän risteykseen tulee uudet pysäkit, joille on kohtuulliset kävelyetäisyydet pääosalta aluetta. Tankomäeltä on pysäkeille pidempi 500 - 750 metrin kävelymatka, mutta Vuosaaren puolelle kävelymatka pysäkeille on lyhyempi, kun linja J90 tullaan mahdollisesti muuttamaan kulkevaksi Rantakiventielle.

Melusteiden rakentaminen laskee melutasoa asuntotonteilla ja virkistysalueilla. Tulvapenkereen rakentaminen estää meriveden tulvimisen Melakujan ja Rantakivientien kiinteistöjen pihoihin ja asuntoihin.

Vaikutukset palveluihin

Alueelle eri tule uusia julkisia lähipalveluja. Tankomäenkadun ja Linnanpajantien risteyksen viereen suunnitellussa monikäyttötilassa voi toimia esimerkiksi kioski tai joku muu palveluja tuottava yritys.

Tulevien asukkaiden käytössä ovat Mellunmäessä, Vuosaarella ja Vartioharjussa sijaitsevat palvelut. Lähin päiväkotit sijaitsee Saanatunturintiellä. Fallpakankujalle päiväkotia suunnitellaan. Uudet asukkaat lisäävät jonkin verran nykyisten palvelujen kysyntää. Lisääntyvä maankäyttö vahvistaa aluetta palvelevaa bussiliikennettä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia noin 12,31 milj. euroa. Kustannuksissa ei ole otettu huomioon Itäväylään ja melusuojuukseen kohdistuvia kustannuksia.

Kustannukset jakaantuvat seuraavasti: esirakentaminen 4 milj. euroa, kadut 3 milj. euroa, vesihuolto 1,15 milj. euroa, viheralueet 3 milj. euroa, kaukolämpö 550 000 euroa, sähkö 180 000 euroa ja johtosiirrot 430 000 euroa (sähkö 30 000 euroa ja vesihuolto 400 000 euroa).

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Erään kuolinpesän osakkaat ovat 20.8.2004 hakeneet asemakaavan muutosta omistamalleen virkistysalueen osalle Tankomäellä.



Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 2.2.2007). Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 1.3.2007.

Asemakaavan muutoksen suunnitteluperiaatteiden ja alustavan maankäyttösuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, joka on päiväty 26.11.2008. Suunnitteluperiaatteita ja alustavaa maankäyttösuunnitelmaa esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.12.2008. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 5.3.2009 alueen asemakaavan suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 7.5.2010). Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 24.5.–14.6.2010. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 24.5.2010.

Kaavaluonnoksen jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotuksessa on nähtävillä olleeseen luonnokseen verrattuna kaksi olennaista eroavaisuutta. Luonnoksessa katu kiersi lenkinä Tankomäen ympäri. Ehdotuksessa on Tankomäen etelärinteeltä poistettu katu ja viisi erillispientalotonttia. Tankomäenkatu ja Tankomäenrinne päättyvät kääntöpaikkoihin, jotka on yhdistetty kevyen liikenteen reitillä puiston läpi.

Perusteluna muutokselle on, että etelärinteellä oleva geologisesti arvokas lohkareikko voidaan säilyttää luonnonmukaisena. Rinne on asuinrakentamiselle liian jyrkkä ja kivikkoisen. Rakentaminen ei myöskään enää sulje Tankomäkeä sisäänsä, vaan jättää sen etelään avautuvaksi vihersormeksi asumisen väliin. Broändanpuron ekologinen käytävä levenee ja Tankomäki liittyy paremmin osaksi purovarren maisemaa ja seudullista viheryhteyttä. Tonttien poistaminen pienentää asuinrakennusoikeutta 830 k-m².

Toinen eroavaisuus on se, että kaavasta on poistettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL/a) päiväkotirakennusta varten tarpeettomana. Alue on muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi AP, johon on muutetussa ehdotuksessa liitetty AH-tontti (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue). Tontin numero on 47365/1 ja rakennusoikeus 800 k-m².

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, pelastuslaitoksen, Helsingin

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston, sosiaaliviraston, Helsingin kaupunginmuseon, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, Museoviraston sekä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta annetut viranomaisten kannanotot kohdistuivat 1. maailmansodan linnoituslaitteita koskevaan suojelumääräykseen, Tankomäen eteläreunalla olevan kivikon päälle rakentamiseen, pyörätien turvallisuuteen Tankomäenkadulla ja päiväkotirakennuksen tarpeettomuuteen.

Suojelumääräys on muutettu kaavaehdotuksessa kaupunginmuseon esittämällä tavalla. Rakennusviraston esittämät asiat on otettu huomioon niin, että Tankomäen kivikon päältä on poistettu rakentaminen ja Tankomäenkadulta pyörätie. Sosiaaliviraston esityksestä päiväkotito on muutettu rivitaloksi ja yhteiskäyttörakennukseksi.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui 26 mielipidekirjettä, joista 8 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, 9 suunnitteluperiaatteita ja alustavaa maankäyttösuunnitelmaa ja 8 asemakaavan muutosluonnosta sekä yksi kirje, joka koski kaavoituskatsausta ja Tankovainion suunnittelua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä suunnitteluperiaatteita ja alustavaa maankäyttösuunnitelmaa koskevat mielipiteet olivat esityslistan liitteinä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta 5.3.2009 hyväksyi Tankovainion–Broändan alueen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat luontoselvityksiin, poikkeamiseen yleiskaavasta, Tankomäen rakentamiseen, luonto- ja maisema-arvoihin, tulvasuojaukseen, Itäväylän meluun ja kerrostaloasuntojen keskipinta-alaan.

Luontoselvityksiä pidettiin riittämättöminä kasvien ja alueen runsaan linnuston osalta. Rakentamisen sijoittumista Tankomäelle ja pelastusaseman Itäpuolelle pidettiin yleiskaavan vastaisena. Tankomäen eteläreuna vaadittiin jättämään rakentamatta. Vartiokylänlahden pohjukan tervaleppäluhtaan suunniteltua raittia ja maiseman avausta vastustettiin. Tulvavallin vaikutuksia luontoon kysyttiin. Itäväylälle vaadittiin meluesteitä. Kerrostaloasuntojen 65 m²:n keskipinta-alamääräystä pidettiin liian korkeana.

Mielipiteisiin on vastattu, että vuonna 2000 tehdyn luontoselvityksen tulokset ovat riittävät asemakaavan laatimiseksi. Luontoselvitys on



otettu huomioon niin, että alueet, joilla on arvokkaita kasvillisuus- tai lintukohteita, säilyvät ennallaan.

Yleiskaavasta poikkeamisen perusteluna on ottaa paremmin huomioon alueen kulttuurihistoria-, maisema- ja luontoarvot sekä saada alue liitettyä paremmin katuverkkoon ja muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Yleiskaavan mukainen rakentamisen sijoittaminen tuottaisi muusta yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen, joka rikkoisi Linnavuorenpuiston arvokasta kulttuurimaisemaa.

Tankomäen etelärinteeltä on asemakaavan muutosehdotuksessa poistettu katu ja pientalotontit. Rakentaminen ei enää sulje Tankomäkeä sisäänsä, vaan jättää sen etelään avautuvaksi vihersormeksi asumisen väliin. Geologisesti arvokas kivikko säilyy. Tervaleppäluhdan läpi menevä ulkoilutie ja maiseman avaus on poistettu asemakaavaehdotuksesta ja luhta-alue on merkitty asemakaavassa säilytettäväksi.

Tulvapenger muuttaa Vartiokylänlahden perukan maisemaa, mutta vaikutus kasvistoon ja kosteusoloihin jää vähäiseksi. Pato sallii meriveden nousun ja purojen virtauksen, eikä se vaikuta alueelle tulevan pintaveden määrään.

Asemakaavaa varten on laadittu meluselvitys, ja kaavaan on merkitty tarvittavat melusteet Itäväylälle.

Kerrostaloasuntojen vähimmäiskeskkipinta-ala on muutettu 55 huoneistoneliömetriksi, joka vastaa paremmin kysyntää. Koko kaava-alueella keskkipinta-ala on yli 75 huoneistoneliometriä.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävilläolo, muistutukset ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.1.–14.2.2011. Nähtävilläolosta on lähetetty kirje kaavamuutoksen hakijalle. Ehdotuksesta on tehty 2 muistutusta.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, liikuntalautakunta, pelastuslautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Muistutukset

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Toisessa muistutuksessa todetaan, että kaavaehdotus poikkeaa kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien suunnitteluperiaatteiden mukaisesta nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta siten, että kuusi omakotitalotonttia ja katu on poistettu Tankomäen etelärinteeltä. Muistutuksessa esitetään, että kaupunginhallitus päättäisi hyväksyä asemakaavaehdotuksen siten muutettuna, että poistetut kuusi tonttia ja katuyhteys palautettaisiin kaavaluonnoksen mukaisena muutoin sitä muuttamatta.

Toisessa muistutuksessa todetaan, että kaavaehdotus on yleiskaavan vastainen. Tankomäen ympärille suunnitellun rakentamisen katsotaan olevan erityisen haitallista. Yleiskaavan vastaisena sinne ei rakentamista tule sallia.

Muistutusten johdosta asemakaavaa ei ole muutettu. Tankomäen etelärinteiden tontit ja katu poistettiin ehdotuksen valmisteluvaiheessa, jotta alueella oleva geologisesti arvokas kivikko voidaan säilyttää. Poistamisen johdosta myös Tankomäki liittyy maisemallisesti paremmin Broändanpuron laakson seudulliseen viheryhteyteen. Purolaakson ekologinen käytävä säilyy leveämpänä.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa kaava-alue on merkitty pääosin virkistysalueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Broändan purolaakso on satoja vuosia vanhaa kulttuurimaisemaa ja Itä-Helsingin viimeinen yhtenäisenä ja avoimena säilynyt laaksomaisema. Yleiskaavaan verrattuna rakentaminen sijoittuu maisematilan kannalta paremmin metsäisille rinteille siten, että laakso säilyy avoimena. Perusteluna vähäiselle poikkeamiselle yleiskaavasta on ottaa paremmin huomioon alueen kulttuurihistoria-, maisema- ja luontoarvot sekä saada alue liitettyä paremmin katuverkkoon ja muuhun yhdyskuntarakenteeseen.

Lausunnot

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä sekä liikuntalautakunnalla ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kiinteistölautakunta esittää sr-3-merkintöjen poistamista huonokuntoisilta vanhoilta asuinrakennuksilta. Uusi rakennusala sr-2-merkinnällä suojellun vanhan kansakoulurakennuksen tontilla tulisi merkitä omalle tontilleen. Yhteistilarakennusta varten suunniteltu AH-tontti tulisi muuttaa asumiseen. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin yksityisen maanomistajan kanssa käytyjen maankäytösopimusneuvottelujen pohjalta on tehty sopimus.

Yleisten töiden lautakunta esittää, että Kurkimoisionpuiston arvonniittyjen osalta tulee kaavamerkintä sa muuttaa myös merkinnäksi



lu-2. Ohjeelliset leikkipaikat tulee poistaa puistoalueilta. Kaukolämpöputki tulisi siirtää pois purouomasta. Lautakunta toteaa, että Tankomäenkadun alkuosalle ja Linnanpajantielle rakennettava uusi jätevesiviemäri vaatii Tankomäenkadun alkuosan sekä korttelien 47360 ja 47361 pengertämisen yli metrillä. Ennen tonteilta puistoon johdettavan pinta- ja pintakerrosvaluman toteuttamista täytyy varmistaa rakennusvirastolta, että vesien käsittely myös puistossa on järjestetty. Tulvavapenkereen ja Broändanpuron sijainti tulee linjata uudelleen yleissuunnitelman mukaiseksi.

Ympäristölautakunta toteaa, että pääosa kaava-alueesta tulee kuulumaan luontotietojärjestelmän uuden alueluokituksen mukaan III luokkaan eli paikallisesti arvokkaaseen lintualueeseen. Tämä ei kuitenkaan ole muuallakaan ollut riittävän painava syy yleiskaavan rakentamisalueiden toteuttamatta jättämiselle.

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa, että alueen ainoa muinaismuistolain suojelema kiinteä muinaisjäännös on ensimmäisen maailmansodan aikaisen linnoituksen osa Linnavuorenpuiston länsiosassa. Se on merkitty asianmukaisesti sm-suojelumerkinnällä.

Pelastuslautakunta esittää, että alueen liikennejärjestelyissä tulee ottaa huomioon hälytysajoneuvojen ajoyhteydet ja niiden soveltuvuus hälytysajoon pelastusasemalta Itäväylälle. Maakaasuputkiston paineenvähennys- ja venttiiliaseman suojaetäisyydet tulee selvittää.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että tontilta 47366/1 siirrettävän jätevesiviemäriin johtokujan leveys tulee viemäriin kokoluokan takia nostaa 6 metristä 7 metriin.

Uudenmaan ELY-keskus esittää, että kaavaselostukseen on lisättävä Vartiokylänlahdelta Mustavuoreen kulkevan ekologisen käytävän toimivuustarkastelu. Uusien rakennusten tulee sijoittua sellaiselle korkeudelle, ettei tulvavesi aiheuta niille vahinkoja. Kaavamääräyksiin tulee kirjata käyttörajoitus Linnanpajankujan kohdalle pelastuslaitoksen hyökkäystieksi Itäväylälle. T-korttelissa rakennuksen korvausilman otto tulee määrätä järjestettäväksi muualta kuin Itäväylän puolelta. Melun leviämiskartat tulee esittää myös yöajalta ja mallintaa melun leviäminen myös ilman uusia rakennuksia.

Lausunnot on otettu huomioon muuttamalla ehdotusta esitetyin osin. Vanha sr-2-merkinnällä säilytettävä kansakoulu ja uusi rakennusala on säilytetty edelleen samalla tontilla 47375/3. Koulurakennukselle on merkitty lisärakennusala itäpäätyyn laajennusta varten. Lisäksi tontilla on uusi 90 k-m²:n kokoinen asuinrakennusala Tankomäenrinteen varressa sekä erillinen 40 k-m²:n kokoinen talousrakennuksen rakennusala. Uusi asuinrakennus saa olla vain puolitoistakerroksinen sopeutuen vanhan koulurakennuksen korkeuteen. Uudet rakennukset



muodostavat suojellun koulun kanssa yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden, pihapiirin, jota ei luontevasti saa jaettua erillistonteiksi. Myös autopaidat oidaan järjestää samalla tontilla keskitetyksi.

Keskeisellä paikalla poikittaisen viheryhteyden kohdalla oleva ohjeellinen leikkipaikka on edelleen säilytetty. Leikkipaikka palvelee uusia AP- ja AO-korttelialueita, joilla ei ole omia leikkipaikkoja. Puistoalueisiin liittyvät pientalokorttelit on suunniteltu tiiviisti rakennettaviksi. Niiltä on lyhyet jalankulkuyhteydet suunniteltuun puistoon sijoittuvaan uuteen leikkipaikkaan.

Kaavaselostuksen liitteenä olevia meluselvityskarttoja on täydennetty esittämällä yön keskiäänitasot, päivän melutasot ilman rakennuksia, päivän melutasot ilman Tankomäenkadun alkuosan ensimmäistä pientaloa ja päivän melutasot ilman Tankomäenkadun alkuosan ensimmäistä pientaloa ja melusteitä.

Vuorovaikutusraportissa on selostettu tiivistelmät muistutuksista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Muut muutokset

AK-korttelialueiden pihoilta on poistettu kaksi vanhojen rakennusten rakennusala. Korttelialueet on tarkoitus luovuttaa yksityiselle maanomistajalle kaavan toteutukseen liittyvien aluejärjestelyjen yhteydessä. Rakennukset ovat heikkokuntoisia ja niiden korjaaminen uusien asuinkerrostalojen asukastiloiksi ei ole taloudellisesti perusteltua. Rakennukset todennäköisesti puretaan.

AK-korttelialueiden tulevalla omistajalla on tarkoitus rakentaa ensimmäiseen kerrokseen hoivakotiasuntoja tonteille 47265/3 ja 47362/1, mistä syystä määräykseen on lisätty, että ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa hoivakotiasuntoja sekä palvelu- ja yhteistiloja. Ylempiin kerroksiin tulisi vuokra-asuntoja.

Keskipinta-alamääräys on nostettu 60 m²:iin, koska tonteille 47362/2 ja 47265/4 on tarkoitus rakentaa omistusasuntoja. Määräykseen on hakijan pyynnöstä lisätty, että vuokra-asuntotuotantoa eivät koske seuraavat määräykset: asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 60 m² ja vähintään 35 % asunnoista tulee olla 3h+k kokoisia tai sitä suurempia.

AO-korttelialueella ulokeparvekkeiden enimmäiskoko on nostettu 5 m²:stä 6 m²:iin, jotta parveke olisi kalustettavampi esimerkiksi neljän hengen ruokapöydälle.

Paineenvähennysaseman ET-1-tonttia on laajennettu, koska maankäyttö- ja rakennuslain asetuksen 57 §:n mukaan palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai



hallitsemaa maata. ET-1-tontille on merkitty alueen osa kevyen liikenteen luiskan tukirakenteita varten, jotta luiskan ja ET-1-tontin väliin ei tarvitsisi jättää niitä varten tilaa. ET-1-tontille on merkitty alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä ja monikerroksinen maisemakuvaan sopiva reunavyöhyke, jolla pyritään varmistamaan paineenvähennysaseman sovittaminen Linnavuorenpuiston avoimeen kulttuurimaisemaan.

Puistossa sijaitsevilta viljelypalstojen pysäköintialueilta on poistettu huoltorakennusten rakennusalat ja Broändanpuron vieressä olevaa pysäköintialuetta on kavennettu 5 metriä, jotta Broändan purolaakson ekologinen käytävä olisi leveämpi.

Kortteleiden 47360 ja 47361 itäpuolelle tonttien ja siirretyn purouoman väliin on merkitty istutettava alueen osa, jossa tonttien täytöstä johtuvat maaston tasoerot tulee sovittaa yhteen puiston maanpinnan kanssa maisemaan sopivin loivin luiskin, jotta Tankomäenkadun alkuosan sekä kortteleiden 47360 ja 47361 pengertämisestä johtuvat tasoerot saadaan maisemoitua.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- sr-3-suojelumerkinnot on poistettu huonokuntoisilta vanhoilta asuinrakennuksilta.
- AO-tontille 47373/1 on vanhan rakennuksen tilalle merkitty uusi rakennusala ja tontin rakennusoikeutta on nostettu 30 k-m².
- Asumista palveleva yhteiskäyttöinen AH-korttelialue ja yhteistilarakennuksen rakennusala on poistettu ja alue on muutettu asumiseen yhdistämällä AH-tontti 47365/2 AP-tonttiin 47365/1. Korttelin 47365 rakennusoikeus kasvaa 200 k-m².
- Linnanpajankujalle on lisätty merkintä ajo/pel, pelastuslaitoksen hälytysajoneuvoille varattu ajoyhteys.
- T-korttelialueille on lisätty määräys, että tuloilmaa ei saa ottaa Itäväylän puolelta.
- AO-tontin 47360/1 talousrakennuksen rakennusalan pohjois- ja itä sivuille on lisätty nuolet, jotka määräävät rakentamaan kiinni rajaan melusuojauksen parantamiseksi.
- Kurkimoisionpuiston arvonniityille on merkitty lu-2, kasvillisuudeltaan arvokas keto, jota tulee hoitaa niin, että



alueella oleva perinnebiotooppi säilyy.

- Tankomäeltä on poistettu ohjeellinen leikkipaikka.
- Kaukolämpöputken johtokuja on siirretty Mellunkylänpuron uomasta pelastusaseman tontille 47265/2.
- Kaavamääräyksiin on lisätty, että ennen hulevesien johtamista tonteilta puistoon on varmistettava rakennusvirastolta, että vesien käsittely myös puistossa on järjestetty.
- Tulvapenkereen sijaintia on tarkistettu yleissuunnitelman mukaiseksi.
- Tontilta 47366/1 siirrettävän jätevesiviemärin johtokujan leveys on nostettu 6 metristä 7 metriin.
- Kaavaselostukseen on lisätty ekologisen käytävän toimivuustarkastelu.
- Kaavaselostuksen liitteenä olevia meluselvityskarttoja on täydennetty.

Muut muutokset

- AK-korttelialueilta 47265/3 ja 47362/1 on poistettu kaksi vanhan huonokuntoisen asuinrakennuksen rakennusala. Rakennukset tullaan purkamaan.
- AK-korttelialueelle on lisätty määräys, että korttelissa 47265 tontilla 3 ja korttelissa 47362 tontilla 1 saa ensimmäisen kerrokseen sijoittaa hoivakotiasuntoja sekä palvelu- ja yhteistiloja.
- AK-korttelialueella on keskipinta-alavaatimus nostettu 55 m²:stä 60 m²:iin.
- Määräyksiin on lisätty, että vuokra-asuntotuotantoa eivät koske seuraavat määräykset: asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 60 m² ja vähintään 35 % asunnoista tulee olla 3h+k kokoisia tai sitä suurempia.
- AO-korttelialueella ulokeparvekkeiden enimmäiskoko on nostettu 5 m²:stä 6 m²:iin.



- Paineenvähennysaseman ET-1-tonttia on suurennettu ja aseman rakennusala siirretty, jotta suojaetäisyydet toteutuvat.
- ET-1-tontille on merkitty alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä ja monikerroksinen maisemakuvaan sopiva reunavyöhyke, ja alueen osa, jolle saa sijoittaa kevyen liikenteen väylän luiskia ja muita liittyviä teknisiä rakenteita.
- Puistossa sijaitsevilta viljelypalstojen pysäköintialueilta on poistettu huoltorakennusten rakennusalat ja Broändanpuron vieressä olevaa pysäköintialuetta on kavennettu.
- Kortteleiden 47360 ja 47361 itäpuolelle tonttien ja siirretyn purouoman väliin on merkitty istutettava alueen osa, jossa tonttien täytöstä johtuvat maaston tasoerot tulee sovittaa yhteen puiston maanpinnan kanssa maisemaan sopivin loivin luiskin.
- Kaavaselostus on tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

Muutetut tilastotiedot

Kaava-alueen pinta-alasta noin 37 ha on asuinalueita noin 5 ha, YPA-alueita noin 1 ha, T-alueita noin 0,5 ha, virkistysalueita noin 25 ha, liikennealuetta noin 4 ha ja ET-alueita noin 1 ha. Asuinkerrosalaa (AK, AP, AO) on 25 690 m², pelastusaseman kerrosalaa 3 500 m² ja teollisuus- ja varistorakennusten kerrosalaa 2 421 m².

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Muistutukset, lausunnot ja vastineet niihin on selostettu tarkemmin liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että se hyväksyi 16.5.2011 maanomistajan kanssa 4.5.2011 ehdollisesti allekirjoitetun maankäytösopimuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12008 kartta, päivätty



23.04.2012

Kaj/3

- 25.11.2010, muutettu 31.1.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12008 selostus, päivätty 25.11.2010, muutettu 31.1.2012 (päivitetty kokouksen 31.1.2012 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva 31.1.2012
- 4 Perspektiivikuvia
- 5 Vuorovaikutusraportti 25.11.2010, täydennetty 31.1.2012
- 6 Päätöshistoria ennen 31.1.2012

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 5
Liite 6

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Liikuntalautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2012 § 33

HEL 2011-001581 T 10 03 03

Ksv 0686_1



Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 25.11.2010 päivätyn ja 31.1.2012 muutetun 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) virkistys-, liikenne- ja erityisalueita, 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin 47260 tonttia 5, kortteleita 47261, 47265, virkistys-, liikenne-, katu-, ja erityisalueita ja 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) katu- ja puistoalueita sekä kaupunginosan rajaa (muodostuu uudet korttelit 47360–47375) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12008 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- sr-3-suojelumerkinnät on poistettu huonokuntoisilta vanhoilta asuinrakennuksilta.
- AO-tontille 47371/1 on vanhan rakennuksen tilalle merkitty uusi rakennusala ja tontin rakennusoikeutta on nostettu 30 k-m².
- asumista palveleva yhteiskäyttöinen AH-korttelialue ja yhteistilarakennuksen rakennusala on poistettu ja alue on muutettu asumiseen yhdistämällä AH-tontti 47365/2 AP-tonttiin 47365/1. Korttelin 47365 rakennusoikeus kasvaa 200 k-m².
- Linnanpajankujalle on lisätty merkintä ajo/pel, pelastuslaitoksen hälytysajoneuvoille varattu ajoyhteys.
- T-korttelialueille on lisätty määräys, että tuloilmaa ei saa ottaa Itäväylän puolelta.
- AO-tontin 47360/1 talousrakennuksen rakennusalan pohjois- ja itäisivuille on lisätty nuolet, jotka määräävät rakentamaan kiinni rajaan melusuojauksen parantamiseksi.
- Kurkimoisionpuiston arvonniityille on merkitty lu-2, kasvillisuudeltaan arvokas keto, jota tulee hoitaa niin, että alueella oleva perinnebiotooppi säilyy.
- Tankomäeltä on poistettu ohjeellinen leikkipaikka.
- kaukolämpöputken johtokuja on siirretty Mellunkylänpuron uomasta pelastusaseman tontille 47265/2.



- kaavamääräyksiin on lisätty, että ennen hulevesien johtamista tonteilta puistoon on varmistettava rakennusvirastolta, että vesien käsittely myös puistossa on järjestetty.
- tulvapenkereen sijaintia on tarkistettu yleissuunnitelman mukaiseksi.
- tontilta 47366/1 siirrettävän jätevesiviemärin johtokujan leveys on nostettu kuudesta metristä seitsemään metriin.
- kaavaselostukseen on lisätty ekologisen käytävän toimivuustarkastelu.
- kaavaselostuksen liitteenä olevia meluselvityskarttoja on täydennetty.

Muut muutokset

- AK-korttelialueilta 47265/3 ja 47362/1 on poistettu kaksi vanhan huonokuntoisten asuinrakennuksen rakennusala. Rakennukset tullaan purkamaan.
- AK-korttelialueelle on lisätty määräys, että korttelissa 47265 tontilla 3 ja korttelissa 47362 tontilla 1 saa ensimmäisen kerrokseen sijoittaa hoivakotiasuntoja sekä palvelu- ja yhteistiloja.
- AK-korttelialueella on keskipinta-alavaatimus nostettu 55 m²:stä 60 m²:iin.
- määräyksiin on lisätty, että vuokra-asuntotuotantoa eivät koske seuraavat määräykset: asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 60 m² ja vähintään 35 % asunnoista tulee olla 3h+k kokoisia tai sitä suurempia.
- AO-korttelialueella ulokeparvekkeiden enimmäiskoko on nostettu 5 m²:stä 6 m²:iin.
- paineenvähennysaseman ET-1 tonttia on suurennettu ja aseman rakennusala siirretty, jotta suojaetäisyydet toteutuvat.
- ET-1 tontille on merkitty alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä ja monikerroksinen maisemakuvaan sopiva reunavyöhyke ja alueen osa, jolle saa sijoittaa kevyen liikenteen väylän luiskia ja muita liittyviä teknisiä rakenteita.
- puistossa sijaitsevilta viljelypalstojen pysäköintialueilta on poistettu huoltorakennusten rakennusalat ja Broändanpuron vieressä olevaa pysäköintialuetta on kavennettu.



- kortteleiden 47360 ja 47361 itäpuolelle tonttien ja siirretyn purouoman väliin on merkitty istutettava alueen osa, jossa tonttien täytöstä johtuvat maaston tasoerot tulee sovittaa yhteen puiston maanpinnan kanssa maisemaan sopivin loivin luiskin.
- kaavaselostus on tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja kuulutuskustannukset kaavan tultua voimaan.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****
- laskutus: Halke *****
- laskutus: Ksv *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332
timo.karhu(a)hel.fi
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, meluselvitys, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Maria Karisto, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37211
maria.karisto(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi