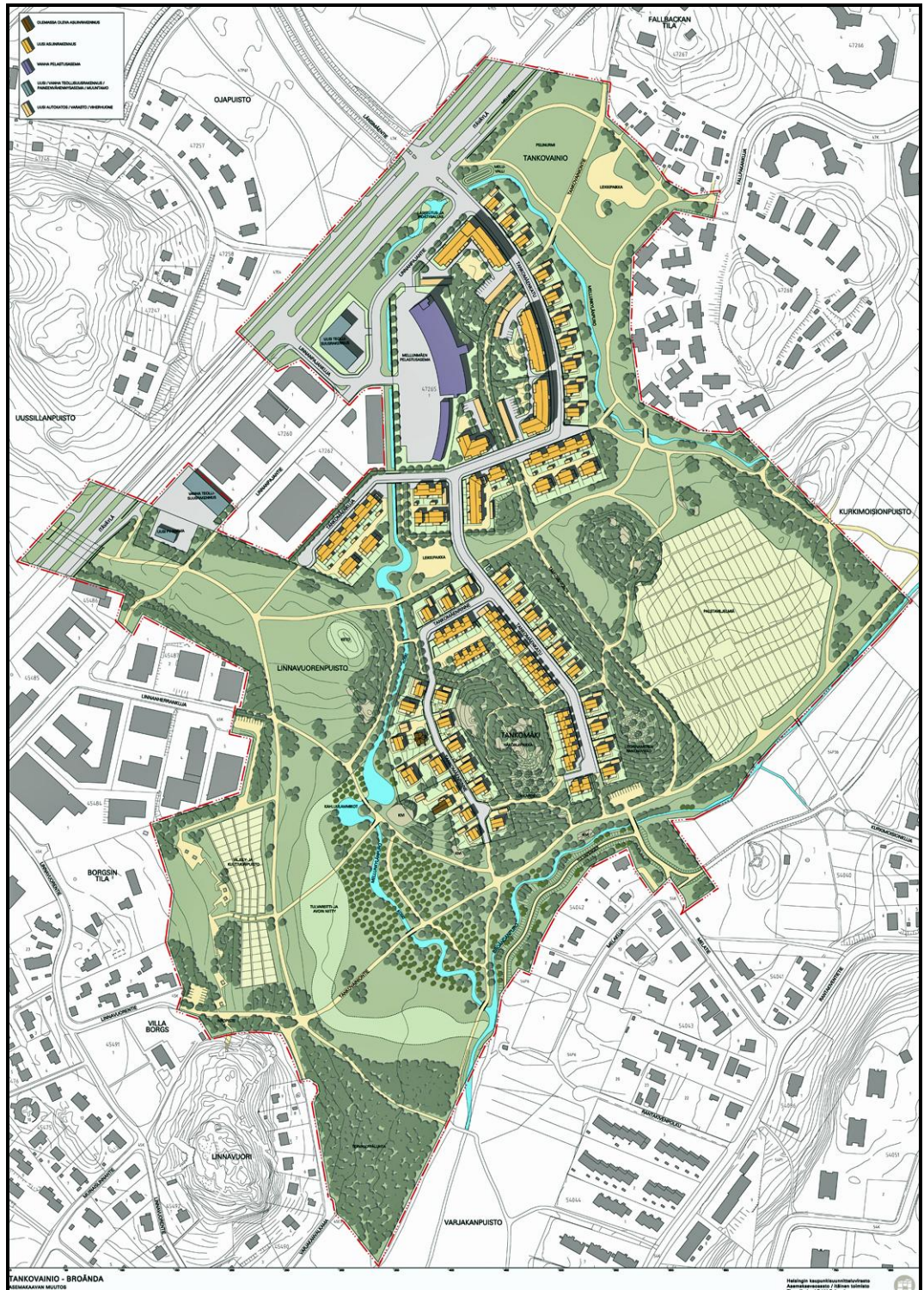




TANKOVAINIO - BROÄNDA

45. - 47. - 54. Kaupunginosa, Vartiokylä, Mellunkylä, Vuosaari

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12008
PÄIVÄTTY 25.11.2010

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju)
virkistys-, liikenne- ja erityisalueita
47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki)
korttelin 47260 tonttia 5, kortteleita 47261, 47265,
virkistys-, liikenne-, katu- ja erityisalueita
54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari)
katu- ja puistoalueita sekä
kaupunginosan rajaa

(muodostuvat uudet korttelit 47360–47375)

Kaavan nimi:
Tankovainio-Broända
Hankenumero: 0686_1
HEL 2011-001581

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.2.2007
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 25.11.2010
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 14.1.–14.2.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 31.1.2012
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Mellunkylän, Vartiokylän ja Vuosaaren kaupunginosissa
Vartiokylänlahden pohjukasta koilliseen. Suunnittelualueeseen kuuluu
alueita Itäväylän ja Broändanpuron välillä mm. Tankovainio, Linnavuor-
renpuisto, Tankomäki ja osa Kurkimoisionpuistoa. Lännessä alue rajau-
tuu Vartioharjun ja idässä Fallpakan asuinalueeseen.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Sijaintikartta
 Kartta asemakaavan muutosalueesta
 Asemakaavan pienennös
 Havainnekuva
 Perspektiivikuvia
 Ote maakuntakaavasta
 Ote Yleiskaava 2002:sta
 Ote ajantasa- asemakaavasta
 Ote voimassa olevasta hakemistokartasta
 Liikenteen yleissuunnitelma
 Maaperäkartta
 Vesihuoltokartta
 Energiahuolto- ja tietoliikennekartta
 Liikennemelu päivällä ei melusteitä
 Liikennemelu päivällä melusteet
 Liikennemelu yöllä melusteet
 Liikennemelu päivällä ei melusteitä eikä ensimmäistä pientaloa
 Liikennemelu päivällä melusteet ja ei ensimmäistä pientaloa
 Liikennemelu päivällä melusteet ja ei uusia rakennuksia
 Kuvaliite suojelukohteesta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Broändan purolaakso, maisemaselvitys ja kehittämisperiaatteet sekä luontoselvitys (KSV:n julkaisuja 2001:8, Suomalainen insinööritoimisto Oy ja Enviro Oy)

Mustapuronlaakson ja Mellunkylänpurolaakson yleissuunnitelma / Broändan purolaakson eteläosan ideasuunnitelma (Ksv/Rambol 2006)

Tankovainion rakennettavuusselvitys, GEO 11374, 14.3.2008

Helsingin Tankovainion asemakaava-alueen muinaisjäänösten inventointi 13.–17.10.2008 (Museovirasto)

Broändan purolaakson eteläosan yleissuunnitelma (Ksv/Ramboll Oy 2009)

Vartiokylänlahden tulvasuojelu, yleissuunnitelma (HKR/FCG Oy 2010)

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö, arkkitehti Kari Piimies
arkkitehti Timo Karhu
maisema-arkkitehti Maria Karisto
diplomi-insinööri Jussi Jääskä (liikennesuunnittelu)
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
diplomi-insinööri Heikki Hälvä (meluselvitys)
arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)
suunnitteluavustaja Erkki Evinsalo

Helsingin Energia: yleissuunnitteluinsinööri Jouni Kivirinne
yleissuunnitteluinsinööri Risto Seppänen

Kaupunginmuseo: tutkija Markku Heikkinen

Kiinteistövirasto, geotekninen osasto:
projektipäällikkö Mirva Koskinen

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:
projektin johtaja Jorma Rajala (tulvasuojaus)
projektipäällikkö Päivi Islander

Ympäristökeskus: ympäristötarkastaja Raimo Pakarinen

Kaupunkisuunnitteluviraston konsultti

Ramboll Finland Oy: maisema-arkkitehti Ulla Loukkaanhuhta

Rakennusviraston konsultti (tulvasuojauksen yleissuunnittelu)

FCG Finnish Consulting Group Oy:
insinööri Markku Vähäkäkelä

SISÄLLYS

1		
TIIVISTELMÄ		1
	Asemakaavan muutoksen sisältö	1
	Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet	1
2		
LÄHTÖKOHDAT		2
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	2
	Maakuntakaava	4
	Yleiskaava	4
	Asemakaavat	5
	Rakennusjärjestys	5
	Kiinteistörekisteri	5
	Muut suunnitelmat ja päätökset	5
	Pohjakartta	6
	Maanomistus	6
	Alueen yleiskuvaus	6
	Rakennettu ympäristö	7
	Liikenne	7
	Palvelut	7
	Kulttuurihistoria ja luonnonympäristö	8
	Suojelukohteet	8
	Yhdyskuntatekninen huolto	9
	Maaperä	9
	Tulvasuojaus	9
	Ympäristöhäiriöt	9
3		
TAVOITTEET		10
4		
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS		10
	Yleisperustelu ja -kuvaus	10
	Mitoitus	11
	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	12
	Asuinpientalojen korttelialue (AP)	12
	Erillispientalojen korttelialue (AO)	13
	Pelastusaseman korttelialue (YPA)	13
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)	13
	Lähivirkistysalue (VL)	14
	Maantie (LT)	17
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueet (ET-1 ja ET-2)	17

Suojaviheralue (EV)	17
Liikenne	17
Palvelut	18
Suojelukohteet	18
Yhdyskuntatekninen huolto	18
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentamiskustannukset	20
Ympäristöhäiriöt	21
Nimistö	21
5	
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	22
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan	22
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	22
Vaikutukset luontoon, maisemaan ja kulttuuriperintöön	22
Vaikutukset ihmisten elinoloihin	23
Vaikutukset palveluihin	24
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	24
6	
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	24
Rakentamisaikataulu	24
7	
SUUNNITTELUN VAIHEET	25
Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus	25
Viranomaisyhteistyö	25
Kaavaluonnoksen jälkeen tehdyt muutokset	26
Esitetyt mielipiteet	26
Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	28
8	
KÄSITTELYVAIHEET	32

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

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 tulee uusi Tankomäenkatu Itäväylän ja Länsimäentien liittymän kohdalta. Kadun varteen rakennettavat talot muodostavat kaupunki- maista katutilaa. Asunnot ja pihat avautuvat puistoihin ja ympäröivään kulttuurimaisemaan.

Asemakaavaratkaisu on periaatteiltaan yleiskaavan mukainen, mutta poikkeaa siitä vähäisessä määrin siten, että asuinalue sijoittuu yleiskaavassa osoitettua idemmäksi. Asuminen jakaantuu kahteen osaluueeseen, 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 itärinne 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.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Tankomäen virkistysalueen osan omistaja on 20.8.2004 hakenut omistamalleen osalle asemakaavan muutosta.

Lasten ja nuorten puutarhayhdistys ry on 4.5.2007 päivätyssä kirjeessään esittänyt kaupungille, että Tankomäellä sijaitseva vanha koulurakennus ja sen lähellä sijaitseva omakotitalo tontteineen varattaisiin Itä-Helsingin lasten ja nuorten sekä perheiden monipuolista puutarhaa toimintaa varten.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kahdeksan mielipidettä.

Asemakaavan muutoksen suunnitteluperiaatteet ja alustava maankäyttösuunnitelma on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kulttuurikeskus Mellarissa. Suunnitteluperiaatteista ja alustavasta maankäyttösuunnitelmasta on esitetty yhdeksän mielipidettä.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kulttuuritila Mellarissa. Asemakaavaluonnoksesta on esitetty kahdeksan mielipidettä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, suunnitteluperiaatteista ja kaavaluonnoksesta pidettiin keskustelutilaisuuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

- asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata
- uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta
- on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua
- on taajamia kehitettäessä huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia
- on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit
- on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön

- uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa
- on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja esihistorialliset suolelualuekokonaisuudet säilyvät (Helsingin maalinnoitusketju, Linnavuori)
- on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota
- on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Helsingin seudun erityistavoitteita ovat:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys
- alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle
- alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista.

Asemakaavan muutosta koskevat erityistavoitteet on otettu huomioon niin, että asemakaavan toteuttaminen on osa Mellunkylän kaupunginosan yhdyskuntarakennetta tiivistävää täydennysrakentamista. Uudet pääulkoilureitit Uusillanpuistosta Vartiokylänlahdelle ja Mustavuoren suuntaan parantavat jalankulun ja pyöräilyn verkostoja sekä edistävät verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua. Rakentaminen sijoittuu viheralueiden reuna-alueille säilyttäen ne yhtenäisinä kokonaisuuksina. Alueen luonto- ja kulttuurimaisema-arvot säilyvät ja ominaispiirteitä vahvistetaan. Alueen virkistyskäyttöä ja saavutettavuutta parannetaan lisäämällä virkistystoimintoja ja parantamalla alueen virkistysreitit ja -yhteyksiä. Vartiokylänlahden tulvasuojelu on otettu huomioon ja rakentaminen on sijoitettu riittävän ylös maastoon torjuen tulvimisen aiheuttamat riskit. Maa-alueen soveltuvuus käyttöön on selvitetty alueen rakennettavuusselvityksessä. Alueesta on laadittu meluselvitys, jonka perusteella asemakaavaan on merkitty meluesteitä Itäväylälle. Helsingin maalinnoitusketjuun kuuluvan muinaismuistolaille suojeltu tukikohta V asema 9:n tulipesäkkeet ja niiden välisen yhdyshaudan alue on merkitty asemakaavaan suojelumerkinnöin. Broändanpuron ja Mellunkylän-

puron laaksoalueet säilyvät ja niitä kehitetään tärkeinä viheryhteyksinä ja ekologisina käytävinä. Vartiokylänlahden pohjukan tervaleppälehto merkitään asemakaavaan säilytettäväksi luonnonmukaisena. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden likaantumista, pinnan alenemista tai virtauksen vähenemistä.

Helsingin seudun erityistavoitteita on otettu huomioon niin, että rakentaminen sijoittuu Itävyölän hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Alue muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden täydentäen Mellunkylän kaupunginosan yhdyskuntarakennetta ja parantaen virkistysalueiden laatua ja käytettävyyttä.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osin virkistysaluetta ja osin taajamatoimintojen aluetta. Broändan purolaakso on merkitty virkistysalueeksi. Alueelle on merkitty viheryhteystarve Vartiokylänlahden pohjukasta länteen Uussilänpuiston suuntaan.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on osin virkistysaluetta ja osin pientalovaltaista asuinalueita. 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.

Asemakaavat

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.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnitteluvirasto tilasi Ramboll Oy:ltä Broändan purolaakson eteläosan yleissuunnitelman, joka valmistui 13.8.2009. Maisemasuunnitelman periaatteet on esitetty asemakaavan havainnekuvassa.

Vartiokylänlahden tulvasuojelua koskeva yleissuunnitelma laadittiin rakennusvirastossa 2010. Suunnitelman konsulttina toimi Finnish Consulting Group Oy. Osa suunnitellusta tulvapenkereestä sijoittuu kaava-alueelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 5.3.2009 hyväksyä Tankovainion–Broändan alueen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi.

Suunnitteluperiaatteet olivat:

1. Sijainti

Asuinalue sijoitetaan yleiskaavasta poiketen idemmäksi Mellunmäen pelastusaseman itä- ja eteläpuolelle sekä Tankomäelle. Ratkaisu ottaa paremmin huomioon alueen maisemalliset lähtökohdat ja liittää alueen paremmin olemassa olevaan katuverkkoon.

2. Kaupunkirakenne ja -kuva

Alueelle suunnitellaan II–III-kerroksinen pientalovaltainen asuinalue. Rakennukset sijoitetaan kaupunkimaisesti kadun varteen. Asuinkorttelit

rajautuvat puistoihin. Tankomäelle voidaan rakentaa Helsinki-pientaloja.

3. Maisema ja viheralueet

Tavoitteena on alueen luonto- ja kulttuurimaisema -arvojen säilyminen ja ominaispiirteiden vahvistaminen. Avoimia tiloja pyritään vaalimaan estämällä alueiden metsittyminen. Viheryhteyksiä ja ulkoilureittejä parannetaan länteen Mellunkylän suuntaan ja Vuosaaren suuntaan. Tankomäen ja Mellunkylän puron ympäristöä kehitetään virkistysalueen toiminnallisena ja maisemallisena alueena. Alueen viljelypalstat säilyvät.

4. Liikenne

Alueelle johdetaan kokoojkatu Itäväylän–Länsimäentien risteyksestä. Katu kiertää lenkkinä Tankomäen ympäri. Autopaikat sijoittuvat tonteille maantasoon pääosin katoksiin tai talleihin. Vuosaaren suunnasta Melatien kautta alueelle tulee kevyt liikenne ja ajoneuvoliikenteestä vain viljelypalstojen huoltoliikenne.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 29.3.2010.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Alueella on myös yksityisten omistamia maita. Asemakaavan muutosta hakenut Nils-Erik Nymanin kuolinpesä omistaa Tankomäellä noin 3,6 hehtaarin alueen.

Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin lähivirkistysaluetta, johon kuuluvat Linnavuorenpuisto, Tankovainio, Tankomäki ja osa Kurkimoisionpuistosta. 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. Virkistysalueilla sijaitsee viisi vanhaa asu-
miskäytössä olevaa rakennusta. Alue on osa Vartiokylänlahden pohja-
vesialuetta.

Suunnittelualue liittyy Broändan purolaaksoon, joka on osa laajempaa viheraluekokonaisuutta, Itä-Helsingin kulttuuripuistoa. Alueen kulttuuri-historialliset, maisemalliset ja luontoarvot ovat merkittäviä. Laaksoalue on vanhaa Borgsin ja Fallbackan tilakeskusten hallitsemaa kulttuuri-maisemaa. 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 pientalovaltainen asuinalue ja Fallbackan tila. Länsi- ja lounaispuolella ovat Borgsin tila ja Vartioharjun pientaloalue. 1500-luvulta peräisin olevan Borgsin tilan nykyinen päärakennus on todennäköisesti 1800-luvun puolivälistä ja Villa Borgis funkis-tyylinen rakennus on rakennettu 1937. Kaakkoispuolella on Vuosaaren kuuluvaa Rantakiventien pientaloaluetta. Alueen luoteispuolella Itäväylän varressa ovat Linnanherrankujan ja Linnanpajantien teollisuusalueet sekä Mellunmäen pelastusasema. Alueella on neljä vuosien 1931–1944 välillä rakennettua asuintaloo. Vuonna 1912 rakennettu asemakaavassa suojeltu pieni kansakoulurakennus on nykyisin asuinkäytössä.

Liikenne

Pääkatuverkkoon kuuluva Itäväylä sivuaa suunnittelualueita luoteispuolella. Liikennemäärä Itäväylällä Länsimäentien risteyksen länsipuolella oli noin 19 000 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2008. Itäväylällä kulkee bussilinja 97 Itäkeskukseen ja Mellunmäkeen. Pysäkit sijaitsevat Linnanpajantien risteyksen kohdalla. Suunnittelualueella on ulkoilureittejä Vartiokylänlahdelta Mustavuoren suuntaan sekä Itäväylältä Länsimäentien risteyksestä Vuosaaren pohjoisosaan.

Palvelut

Kaupallisia palveluja on Mellunmäen metroaseman ympäristössä ja vanhassa ostoskeskuksessa sekä Vuosaaren pohjoisessa ostoskeskuksessa. Rukatunturintie 2:een on rakennettu uusi lähikauppa, jonka yhteydessä on postin palvelupiste. Etäisyys Itäväylän ja Länsimäentien risteyksestä Mellunmäen metroasemalle on noin puolitoista kilometriä ja Itäkeskukseen noin kolme kilometriä. Lähin ala-asteen koulu sijaitsee Rukatunturintiellä ja päiväkotia Saanatunturintiellä Mellunmäessä. Fallpakassa ja Vuosaaren Kurkimoisiossa on rakentamattomat julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueet (YL) päiväkotia tai korttelikoulua varten.

Kulttuurihistoria ja luonnonympäristö

Alueella on suomalaisittain pitkä ja merkittävä asutus- ja kulttuurihistoria. 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 sekä kooltaan että asemaltaan. Alueen maisemakuvassa näkyy edelleen vanhojen kartanoiden ja tilakeskusten vaikutus osin avoimina, osin metsittyvinä viljelylaaksoina.

Alueen halki kulkee Mellunkylänpuro, joka on virtaamiltaan yksi Itä-Helsingin merkittävistä puroista. Nykyisin puro ja sen ympäristö eivät hahmotu alueen metsittyvässä laaksomaisemassa. Maisematilallisesti ja -kuvallisesti yhtenäisinä avoimina kulttuurimaisema-alueina ovat säilyneet Tankovainion ja Linnavuorenpuiston pienialaiset kesantoniityt sekä Linnavuorenpuiston keto.

Linnavuorenpuiston keto on määritelty Helsingin valtakunnallisesti tärkeäksi perinnebiotoopiksi. Keto on kasvillisuudeltaan monipuolinen töyryniitty. Helsingin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmässä arvokkaaksi kasvillisuuskohteeksi on merkitty myös suunnittelualueen itäpuolella oleva Broändan rinnelehto ja Varjakanpuistossa Vartiokylänlahden pohjukassa oleva lähdevaikutteinen tervaleppäluhta. Vartiokylänlahden pohjukka on myös linnustollisesti arvokas ja tärkeää lepakkoaluetta.

Suunnittelualueen geologisesti ja geomorfologisesti arvokkaiksi kohteiksi on luokiteltu Tankomäen lohkariksi halkeillut kallion huippu ja muita ympäristön kallioalueita sekä Tankomäentien suuntainen harjumuodostelma hiekkakuoppineen. Broändan purolaaksoa pitkin kulkee kallioperän murroslinja (Vartiokylänlahti–Mustavuori). Vartiokylänlahden pohjukassa on soistuvan merenlahden liejukerrostuma.

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 ranta-kivikko.

Suojelukohteet

Vuonna 1912 valmistunut vanha kansakoulurakennus Tankomäellä Melatie 15:ssä on asemakaavassa jo suojeltu. Linnavuorenpuistossa Borgsin tilan edessä on ensimmäisen maailmansodan aikainen betoni-

rakenteinen puolustusasema, joka on muinaismuistolain mukainen muinaisjäänös. Kohteen rakennusajankohta on 1915–1918.

Yhdyskuntatekninen huolto

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

Maaperä

Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä jakaantuu kitka-maalajien 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. Alue sijaitsee suurimmalta osalta tärkeällä pohjavesialueella. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta tai sellaista aiheuttanutta toimintaa. Alueesta on laadittu rakennettavuusselvitys vuonna 2008.

Tulvasuojaus

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on laatinut Helsingin tulvakohteista esiselvityksen vuonna 2007. Vartiokylän lahden tulva-alue ulottuu suunnittelualueelle Broändanpuron ja Mellunkylänpuron laaksoihin.

Rakennusvirasto on teettänyt vuonna 2010 konsulttityönä FCG Oy:llä Vartiokylänlahden alueen tulvasuojauksen yleissuunnitelman merenpinnan nousun aiheuttamien tulvien varalle. Suunnitelmassa esitetään rakennettavaksi noin 870 metriä pitkä maapenger Vartiokylänlahden Vuosaaren puoleiselle ranta-alueelle sekä Vartiokylänlahden pohjukkaan laskevan Broändanpuron itäpuolelle.

Tulvapenkereen toteuttaminen edellyttää Broändanpuron nykyisen uoman sijainnin muuttamista noin 400 m matkalla. Penkereen harja on korkeustasolla +2,5 m. Penger suojaa Vuosaaren puolella Melatien ja Melakujan sekä Rantakiventien länsiosan asuinrakennuksia meriveden nousun aiheuttamilta tulvilta. Tulvapenger sallii veden nousun Varjankanpuiston tervaleppäluhtaan sekä Broändanpuron ja Mellunkylänpuron laaksoihin.

Ympäristöhäiriöt

Itäväylän moottoriajoneuvoliikenne aiheuttaa kaava-alueelle melua. Päivän 55 dB melualue ulottuu nykyisin 70–90 m etäisyydelle Itäväyläs-

tä. Itäväylän varressa olevat teollisuus- ja toimitilarakennukset vähentävät kuitenkin melun leviämistä alueelle.

3 TAVOITTEET

Tavoitteena on mahdollistaa Tankovainion–Broändan alueelle yleiskaavan mukaisen uuden pientalovaltaisen asuinalueen rakentaminen. Asukkaita 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 asuntokokoja. 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 ja kehittäminen. Purojen kehittämisen tavoitteena on uomien muokkaaminen luonnonmukaisemmiksi, ja niiden virkistyskäytön ja maisemallisten arvojen nykyistä parempi hyödyntäminen.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Alueelle tulee Itäväylän ja Länsimäentien liittymästä uusi Tankomäenkatu. Asuminen on jaettu kahteen osa-alueeseen, joita erottaa poikittainen viheryhteys. Lähempänä Itäväylää olevalla pohjoisella alueella nelikerroksiset kerrostalot rajaavat kaartuvaa katua. Kadun toisella puolella kaksikerroksiset erillispientalot ja kaupunkirivitalot muodostavat rakennetun reunan avoimelle niittymaisemalle. Historiallinen Tankovainiontie kulkee alueen läpi osana ulkoilureittejä. Mellunkylän toista purouomaa on siirretty idemmäksi Tankovainionpuistoon.

Etelämpänä olevalle Tankomäen alueelle on suunniteltu kaksikerroksisia erillispientaloja ja kaupunkirivitaloja. Rakentaminen sijoittuu kahden Tankomäelle nousevan kadun varteen. Tankomäen huippu muodostaa asutuksen väliin vihersormen, joka liittyy etelässä Broändan purolaaksoon. Talot sovitetaan rinnemaastoon tarvittaessa tukimuurein ja pihvoja terassoimalla. Olemassa olevat rakennukset liittyvät osaksi uutta kau-

punkirakennetta. Erillispientalotonteilla mitoituslähtökohtana on käytetty Helsinki-pientaloa tonttitehokkuudella noin 0,4.

Asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto. Kattomateriaalina on oltava tummanharmaa tai musta sileä pelti tai punainen tiili. Asuinkerros ja asuinpientalojen katujulkisivujen tulee olla paikalla tehtyjä ja rapattuja ulkoseiniä. Katuihin rajautuvilla tonteilla on rakennus rakennettava pääosin kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan. Rinteeseen rakennettaessa kellarikerroksen julkisivut eivät saa olla umpinaisia, ja niiden on sovittava yhteen talon muiden julkisivujen kanssa. Pientalotonteilla saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ja rakennusalan estämättä rakentaa kuisti- tai viherhuonetilaa enintään 10 m²/asunto. Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia.

Alueen luonnonläheisyys syntyy asumisesta virkistysalueiden ympäröimänä. Asunnoista ja pihoilta avautuu näkymiä puistoihin ja ympäröivään kulttuurimaisemaan. Piha-alueilla tulee suosia kuivatusvesien maahanimeytys-, hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä. Puistoihin rajoituvilta tonteilta saa johtaa pinta- ja pintakerrosvaluntaa painanteissa puistoon, jos vesien käsittely myös puistossa on järjestetty. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden likaantumista, pinnan alenemista tai virtauksen vähenemistä.

Viheralueiden avoimia tiloja vaalitaan estämällä alueiden metsittyminen. Viheryhteyksiä ja ulkoilureittejä parannetaan. Tankomäen ja Mellunkylänpuron ympäristöä kehitetään virkistysalueen toiminnallisena ja maisemallisena alueena. Nykyiset viljelypalstat säilyvät. Linnavuorenpuistoon on suunniteltu uusi pienimuotoinen terassoitu puutarha-alue.

Kaupunginosien 45. (Vartiokylä) ja 47. (Mellunkylä) välistä rajaa Tankomäellä on siirretty länteen Linnavuorenpuiston keskelle Mellunkylänpuron nykyisen uoman paikalle. Näin saadaan kaikki uudet asuinkorttelit sijoittumaan Mellunkylän puolelle.

Mitoitus Muutosalueen pinta-ala on 37,1146 ha. Korttelialuetta on 6,6454 ha. Katualuetta on 1,7691 ha. Lähivirkistysalueiden pinta-ala on 25,4499 ha. Suojaviheraluetta on 1,0199 ha. Itäväylän maantiealuetta kaava-alueella on 2,2303 ha.

Alueella on uutta asuinkerrosalaa 25 690 k-m². Asuinkerrosala jakaantuu kerrostaloihin (AK) 8 850 k-m², rivi- ja paritaloihin (AP) 9 350 k-m² ja erillispientaloihin (AO) 7 390 k-m². Monikäyttötilaa tulee rakentaa 100 k-m² AK-kortteliin 47265 tontille 3. Uuden teollisuustontin rakennusoikeus on 1310 k-m² tonttitehokkuudella 0,5.

Alueelle tulee noin 650 uutta asukasta (1 asukas/40 k-m²).

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Suunnittelualueen pohjoisosassa on kolme asuinkerrostalojen korttelialuetta, joihin sijoittuu yhteensä neljä kerrostaloa. Talot ovat nelikerroksisia. Lähimpänä Itäväylää olevassa talossa on viisikerroksinen osa korostamassa rakennuksen kulmaa ja alueelle saapumista. Viisikerroksisen osan ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa monikäyttötilaa. Korttelissa 47265 asunnot eivät saa aueta ainoastaan Itäväylän puolelle, eikä parvekkeita saa sijoittaa Itäväylän puolelle.

Kortteleissa 47265 ja 47362 pihat avautuvat länteen metsäiseen harjumaisemaan. Viereiseen puistoalueeseen ja harjumaisemaan liittyvät s-1-merkinnällä osoitetut tontin osat on säilytettävä luonnonmukaisina.

Korttelissa 47265 tontilla 3 ja korttelissa 47362 tontilla 1 saa ensimmäisen kerrokseen sijoittaa hoivakotiasuntoja sekä palvelu- ja yhteistiloja.

Pysäköinti sijoittuu pihalle maantasoon. Autopaikoista kolme neljäsosaa on katettuja.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Pelastusaseman eteläpuolella poikittaisen viheryhteyden vieressä 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. Kellarikerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi $\frac{1}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Korttelissa 47372 olevan paritalon pihanpuolelle sijoittuvasta kellarikerroksesta saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

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

Korttelissa 47368 saa rakennusoikeudesta enintään 20 % rakentaa pienkerrostalona. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 90 huoneisto-m².

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaartuvan 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.

Alle 900 m²:n kokoiselle tontille saa sijoittaa vain yhden asunnon ja sen lisäksi enintään 40 m² kokoisen sivuasunnon, jolle ei varata autopaikkaa tai varastoa.

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

Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin rappausta, tiilestä muuratuja tai peittomaalattua lautaa. Rakennuksen katua kohti olevan päädyn enimmäisleveys on 8 metriä. Tontin katuun rajoittuvalla sivulla on rakennettava 50–80 cm korkea luonnonkivimuuri. Kun tontin piha on katusoaa ylempänä, saa katuun rajoittuva tukimuuri olla enintään 150 cm korkea.

Itäväylälle on Tankovainion pallonurmen kohdalla rakennettava melusteet ennen korttelin 47360 tontilla 1 olevan asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämistä.

Pelastusaseman korttelialue (YPA)

Alueella sijaitsee Mellunmäen pelastusasema. Tontin luoteiskulmasta on lohkaistu osa ja liitetty se Linnanpajantien jatkeen katualueeseen. Pelastusasemalle tulee uusi ajoneuvoliittymä, josta pääsee Linnanpajantien ja Tankomäenkadun kautta Itäväylälle.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Voimassa olevassa asemakaavassa huoltoasemalle varattu alue on muutettu teollisuustontiksi korttelissa 47261. Tontilla 47260/6 muutetaan rakennusalan rajaa niin, että se on vähintään 25 metrin etäisyydellä viereiselle ET-1-korttelialueelle rakennettavasta maakaasuputkiston paineenvähennysasemasta.

T-korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajuja tai muuta ilman tai ympäristön pilaantumista tai josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen puoleisella rajalla päivällä 55 dB(A) ja yöllä 45 dB(A) tai puistoalueen rajalla 45 dB(A). Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin. Tuloilmaa ei saa ottaa Itäväylän puolelta.

Lähivirkistysalue (VL)

Virkistysalueiden kehittäminen perustuu kaupunkisuunnitteluviraston Ramboll Oy:ltä tilaamaan Broändan purolaakson eteläosan yleissuunnitelmaan (13.8.2009). Maisemasuunnitelman periaatteet on esitetty asemakaavan havainnekuvassa.

Avoimien tilojen ja laajojen näkymien palauttaminen ovat alueen kehittämisen keskeisiä tavoitteita. Maisemaa avataan voimakkaimmin Tankomäen ja Borgsin välisellä laaksoalueella. Puistojen avoimena tai puoliavoimena säilytettävät alueen osat on merkitty asemakaavaan (sa).

Tankomäen asema maisemaa hallitsevana metsäisenä selänteenä korostuu maiseman avaamisen myötä. Tankomäen lakialueen sekä etelä- ja itärinteen maastonmuodot ja puusto tulee säilyttää metsäisenä (s-1). Tankomäen näköalapaikalle kulku ohjataan kevyesti perustettavalle polulle. Tankomäen maisemallisesti ja geologisesti arvokkaat kallio- ja kivikkoalueet (lu-3 ja lu-4) säilytetään luonnonmukaisina alueina.

Varjakanpuiston tervaleppäluhta jää yhtenäiseksi suojeltavaksi luontoalueeksi. Tervaleppäluhta on merkitty asemakaavaan arvokkaana säilytettävänä luontokohteena (lu-1). Kasvillisuudeltaan arvokasta Linnavuorenpuiston ketoa tulee hoitaa niin, että alueella oleva perinnebiotooppi säilyy (lu-2). Myös Kurkimoisionpuiston arvoniittyjen kaavamerkintä on lu-2.

Nykyisen pienteollisuusalueen reunoille istutetaan puista ja pensaista tiheä ja monikerroksinen maisemakuvaan sopiva reunavyöhyke. Asutus liitetään puistoon puutarhamaisella reunavyöhykkeellä. Kortteleiden 47360 ja 47361 itäpuolelle tonttien ja siirretyn purouoman väliin on asemakaavaan merkitty istutettava alueen osa, jossa tonttien täytöstä johtuvat maaston tasoerot tulee sovittaa yhteen puiston maanpinnan kanssa maisemaan sopivin loivin luiskin.

Puroympäristöjä vaalitaan monimuotoisina ja vaihtelevina elinympäristöinä. 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. Mellunkylänpurossa uuden rakentamisen aiheuttamia hydrologisia vaikutuksia minimoidaan käsittelemällä uusien alueiden hulevedet mahdollisuuksien mukaan paikallisesti imeyttämällä. Imeyttämättömiä hulevesiä viivytetään ja pidätetään ennen puroon johtamista kasvillisuuspinnoissa avopainanteissa, kosteikoissa ja lammikoissa.

Rakentamisen alle jäävä Mellunkylänpuron vanha, nykyisin osin kuiva uoma Tankovainionpuistossa siirretään uuden asuinalueen reunaan. Uomaa siirretään rakentamisen alta vain tarpeellisilta osin ja se kaivetaan nykyistä, asutuksen alle jäävää uomaa syvemmälle, jolloin se toimii virtaamaa tasaavana ja jakavana toisena reittinä Itäväylän alitse alueelle saapuville vesille. Uoman pohja jätetään kuitenkin hieman nykyistä pääuomaa ylemmälle tasolle, jolloin taataan pysyvän virtaaman säilyminen nykyisessä pääuomassa myös alivirtaamien aikana. Uomien liitoskohtaan rakennetaan virtaamavaihteluja tasaava pieni tasaustalvas.

Pelastusaseman kohdalla jyrkkäluiskaisen ja luiskiltaan sortuneen uoman stabiliteettia parannetaan rakentamalla uoman toinen luiska kivi-korimuurilla tuetuksi seinämäksi ja toinen luiska nykyistä loivemmaksi ja tulvatasanteelliseksi.

Asuinalueiden keskellä poikittaisen viheryhteyden kohdalla on uuden alueen keskusleikkipuisto, asemakaavassa ohjeellinen leikkialue (le). Leikkipaikka palvelee uusia puistoalueisiin liittyviä AP- ja AO-korttelialueita, joilla ei ole omia leikkipaikkoja.

Puiston läpi kulkevaan Mellunkylänpuroon on muotoiltu vesiaihe, jossa vesipintaa laajennetaan pidättämällä vettä matalan pohjapadon avulla. Nykyiset koskipaikat säilytetään ja niiden saavutettavuutta parannetaan rakennettavan reitistön avulla. Kosken äärelle voidaan rakentaa puupintainen laiturimainen reitti.

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 luonnonkivikylmämuureilla terassoitu tyylitelty viljelykasvipuutarha. Osa rinnepuutarhasta voi-

daan osoittaa vuokrattaviksi pienimuotoisiksi viljelypalstoiksi. Asema-kaavaan on merkitty palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa, josta tulee rakentaa korkeatasoinen pienimuotoinen puutarha-alue. Alue tulee sovitaa avoimesti kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Alue tulee terassoida maastoon luonnonkivimuureilla. Alueelle ei saa sijoittaa muita rakenteita tai rakennelmia (rp-2). Aluetta ei saa aidata. Olevat viljelypalstat Kurkimoisionpuistossa säilytetään (rp-1).

Nykyiset ulkoilutiet muodostavat jatkossakin alueen kevyen liikenteen reitistön rungon. Tankovainiontien kulttuurihistoriallisesti arvokas vanha tielinjaus tulee säilyttää sora- tai kivituhkapintaisena ja nykyisen levyisenä. Pääulkoilureitit jatkuvat Vartiokylänlahden suuntaan lahden molemmin puolin sekä koilliseen Kallvikintien suuntaan Broändanpuroa seuraten. Luoteeseen Vartiokylänlahdelta Mellunkylän Uussillanpuiston suuntaan rakennetaan uusi pääulkoilureittiyhteys Borgsin ja Tankomäen väliseen laaksoon. Linnavuorenpuiston ja Tankovainion välille rakennetaan uusi poikittainen viheryhteys. Tärkeitä alueellisia pääreittejä ovat myös nykyiset Tankomäen ja viljelyspalstojen itäpuoliset raittiyhteudet.

Tankovainio-Broändan alueen ekologinen yhteys Vartiokylänlahdelta Mustavuoreen toimii lähinnä vesi- ja rantaeläinten sekä rakennettuun ympäristöön sopeutuneiden maaeläinten kulkureittinä. Kaupunkialueella ekologista käytävää pidetään toimivana, mikäli sen leveys on 200-300 metriä. Paikoin yhteys voi olla kapeampikin, jolloin kyseessä on hetkellinen kaventuminen. Tankovainio-Broändan alueella ekologinen yhteys kaventuu hetkellisesti Melatien ja Tankovainiontien kohdalla 200 metrin matkalla 50-100 metrin levyiseksi. Leveys kasvaa molemmin puolin pian takaisin yli 300 metriin, toimien hyvin ekologisena käytävänä. Lisäksi nykyinen ja tuleva kaupunkirakenne on pientalovaltaista, jolloin tonttien istutukset ja puustoisuus parantavat tilannetta. Puroympäristö on myös ekologisena käytävänä arvokkaampi kuin tavallinen peltomaa. Kaavan myönteinen vaikutus on ollut Broändanpuron suoraksi ruopatus uoman palauttaminen enemmän luontaiseen mutkitteluvaan muotoonsa, mikä myös nostaa sen ekologista arvoa.

Nykyisessä maakuntakaavassa (2006) Broändanpuron purolaakso on merkitty virkistysalueeksi (V), eikä varsinaisella viheryhteystarvemerkinällä (v), joka kattaa myös ekologiset verkostot. Myöskään Seija Väreen selvityksessä "Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan maakunnan alueella" yhteyttä Mustavuorelta Vartiokylänlahdelle ei ole merkitty merkittäväksi ekologiseksi yhteydeksi.

Maantie (LT)

Itäväylä on kaava-alueella Uudenmaan tiepiirin vuodelta 2002 olevan kehittämisselvityksen Itäväylä (mt 170) välillä Kehä I (mt 101) – Länsimäki mukainen. Itäväylälle on asemakaavaan merkitty uusi ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti suunnitellulle asuinalueelle johtavaa Tankomäenkatua varten. Linnavuorenpuiston ja Uussillanpuiston välille on merkitty Itäväylän alittava kevyen liikenteen yhteys. Kehittämisselvityksessä on esitetty melusteet Uussillanpuiston kohdalle sekä Tankovainion pelinurmen kohdalle suojaamaan olemassa olevaa asutusta ja virkistysalueita. Kehittämisselvityksessä esitetyt melusteet on merkitty asemakaavan muutokseen.

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

Linnanpajantien teollisuusalueen lounaispään tuleee uusi tontti (ET-1), jolle saa sijoittaa maakaasuputkiston paineenvähennys- ja venttiili-aseman. Tontille saa ajaa viereisen tontin kautta. Tontilla on alueen osa, jolle saa sijoittaa viereisen kevyen liikenteen väylän luiskia ja muita liittyviä teknisiä rakenteita. Tontille on istutettava puista ja pensaista tiheä ja monikerroksinen maisemakuvaan sopiva reunavyöhyke puiston suuntaa.

Tankomäenkadun ja Tankomäenrinteen risteyksen lähelle tulee tontti (ET-2), jolle saa sijoittaa muuntamon.

Suojaviheralue (EV)

Itäväylän reunassa sen kaakkoispuolella on suojaviheralue. Korttelin 47360 pohjoispuolella on suojaviheralueelle merkitty alueen osa, jolle tulee rakentaa vähintään kaksi metriä korkea liikennemelua vaimentava maavalli (mv).

Liikenne

Alueelle tulee uusi Tankomäenkatu Länsimäentien ja Itäväylän liittymän kohdalta. Tankomäenkatu on noin 680 metriä pitkä. Kadun ajorata on leveydeltään 6,5 metriä. Kadun molemmilla puolilla on 2,5 m leveät jalkakäytävät. Kadusta erkanee pelastusaseman eteläpuolella ajoradaltaan 5,5 metriä leveä Tankomäenkuja, jonka eteläreunassa on 2,5 metriä leveä jalkakäytävä. Tankomäellä Tankomäenkadusta erkanee Tankomäenrinne, joka on ajoradaltaan 5,5 metriä leveä. Tankomäenrinneessä on jalkakäytävä ainoastaan Tankomäen pohjoispuolella olevien rivitalojen kohdalla. Linnanpajantien teollisuusalue yhdistetään katuyh-

teydellä Tankomäenkatuun, jonka kautta ohjataan teollisuusalueen liikenne. Teollisuusalueen nykyinen yhteys Itäväylälle jää ensisijaisesti pelastuslaitoksen hyökkäystieksi Itäväylälle.

Alueen pyöräilyreittien ja ulkoilureittien yhtenäisyyttä parannetaan. Itäväylän lounaisreunalle rakennetaan uusi yhdistetty jalankulku ja pyörätie. Tällöin muodostuu jatkuva jalankulku ja pyörätie yhteys Itäkeskukseen saakka. Itäväylälle Uussillanpuiston kohdalle Itäväylälle rakennetaan uusi kevyen liikenteen alikulku ja siitä edelleen laadukkaat ulkoiluyhteydet Vartiokylänlahden ja Mustavuorensuuntaan. Tämä parantaa viheralueiden yhtenäisyyttä ja mahdollistaa latureitin avaamisen esimerkiksi Viikistä Mustavuoreen ja Vartiokylänlahdelle. Länsimäentien pohjoisreunalla kulkeva pääpyörätie jatketaan uuden asuntoalueen pohjoispuolitse Vuosaaren pohjoisosaan.

Palvelut Korttelin 47265 tontilla 3 on asuinkerrostalojen korttelialueella rakennusalan osa johon tulee sijoittaa monikäyttötilaa vähintään 100 k-m². Tälle osalle saa ensimmäiseen kerrokseen rakentaa liike-, toimisto-, myymälä-, kerho-, koulu-, päiväkotitms. tilaa.

Suojelukohteet

Linnavuorenpuistossa sijaitsee 1. maailmansodan linnoituslaitteita. Tukikohdan V asema 9 sijaitsee alueen lounaisosassa. Se käsittää useita konekivääri- tai tähystysasemia, jotka on merkitty asemakaavaan sm-merkein alueen osaksi, jossa sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolailla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Tankomäellä sijaitseva vuonna 1912 rakennettu nykyisin asuinkäytössä oleva kansakoulurakennus on asemakaavaan merkitty suojeltavaksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena sr-2-merkinnällä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasua koskevien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

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

Vesihuolto

Alueelle rakennetaan uusi vesijohtoverkko, joka liitetään pohjoisosassa olemassa olevaan 250 mm vesijohtoon ja eteläosassa Melatiellä olevaan 600 mm runkoverkkoon.

Jätevesi

Tankomäen alueen eteläosan jätevedet johdetaan viettoviemäreissä Melatiellä olevaan jätevesiviemäriin ja muiden kiinteistöjen jätevedet johdetaan viettoviemäreissä alueella etelä-pohjoissuunnassa sijaitsevaan 1000 mm jätevesiviemäriin.

Sadevesi

Katu- ja liikennealueiden sadevedet johdetaan viettoviemäreissä ja puretaan alueen puroihin ja johdetaan edelleen Vartionkylänlahteen. Katto- ja perustusten kuivatusvedet ja tonttialueiden sadevedet liikennealueita lukuun ottamatta imeytetään maaperään, mikäli se on mahdollista.

Kaukolämpö

Alueelle rakennetaan uusi kaukolämpöverkosto Linnanpajantiellä olemassa olevassa kaukolämpöverkosta.

Sähkö

Asemakaavan toteuttaminen vaatii yhden uuden jakelumuuntamon rakentamisen alueelle. Alueen pohjoisosan tonteista osa voidaan liittää nykyiseen pelastuslaitoksen tiloissa sijaitsevan muuntamon jakelualueeseen.

Tankomäentien pohjoisosan rakennettavalla katualueelle hylätään keskijännitekaapelia noin 150 metrin matkalla: Korvaava reitti rakennetaan suoraan Länsimäentien suunnasta Tankomäenkadussa. Kaapelisiirtoja jouduttanee tekemään lähellä pelastuslaitosta Tankomäenkadun rakentamisen yhteydessä. Pelastuslaitoksen itäpuolella olevat tontit on vapautettava pienjänniteverkon sähkökaapeleista. Pienjänniteverkon kaapelit palvelevat muutosalueen ulkopuolista sähkönjakelua ja niille korvaavat reitit rakennetaan katujen rakentamisen yhteydessä. Kaapelisiirtojen ja korvaavien reittien kustannusarvio laaditaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tietoliikenne

Alueen tietoliikenneyhteydet voidaan rakentaa Linnanpajantiellä ja Itäväylällä olemassa olevasta verkostosta.

Jätehuolto

Alueen jätehuolto toteutetaan pääkaupunkiseudun yleisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentamiskustannukset

Alueesta on kiinteistöviraston geotekninen osasto laatinut rakennettavuusselvityksen, GEO 11374. Kustannukset on laskettu hintatasossa 2/08. Perustamiskustannuksiin sisältyy yleiskustannuksia 16 %, rakentajan kustannuksia 8 % ja arvonlisäveroa 22 %.

Kitkamaa-alueilla rakennukset perustetaan anturoilla tai laatalla kallion tai maan varaan ja lattiat voidaan tehdä kantavina tai maanvaraisina. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen perustamiskustannukset ovat noin 90 euroa/k-m². Esirakentamistarvetta ei ole.

Savialueilla, missä savikerroksen paksuus on alle 3 metriä, rakennukset perustetaan tukipaaluin kantavan kerroksen varaan tai vaihtoehtoisesti massanvaihdon varaan. Lattiat tulee rakentaa kantavina. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen perustamiskustannukset ovat noin 90...125 euroa/k-m² perustamistavasta riippuen. Esirakentamiskustannukset ovat arviolta 60 euroa/m².

Savialueilla, missä savikerroksen paksuus on yli 3 metriä, tulee rakennukset perustaa paalujen välityksellä kantavan pohjakerroksen varaan ja lattiat tulee tehdä kantavina. Kevyet, paalutetuista rakennuksista irti olevat rakenteet perustetaan syvästabiloinnin tai paalutuksen varaan. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen perustamiskustannukset ovat noin 120...170 euroa/k-m² paalupituudesta riippuen. Esirakentamiskustannukset ovat arviolta 70...130 euroa/m² riippuen stabiloitava kerroksen paksuudesta.

Esirakentamiskustannukset koko alueen osalta ovat yhteenlaskettuna noin 4 miljoonaa euroa.

Painumavaurioille alttiit putkijohdot tulee perustaa teräsbetonilaatan, syvästabiloinnin tai paalutuksen varaan. Piha- ja liikennealueet esirakennetaan syvästabiloimalla.

Kellarirakentaminen on pääsääntöisesti mahdollista alueilla, jossa maanvarainen perustaminen on mahdollista ja kuivatustason sen sallissa.

Ympäristöhäiriöt

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

Selvitysten perusteella asemakaavassa on esitetty Itäväylän varteen meluaitoja torjumaan melun leviämistä kaava-alueen asuintonteille ja virkistysalueille. Esteiden korkeus vaihtelee 1,5 metrin melukaiteesta 3,5 metrin meluaitaan. Näitä meluntorjuntakeinoja on aiemmin esitetty myös Itäväylän kehittämisselvityksessä (2002) suojaamaan nykyistä asutusta Fallpakassa. Lisäksi kaavassa on esitetty matalan meluvallin rakentamista Tankomäenkadun ja Itäväylän liittymän läheisyyteen. Melusteilla saadaan melutasot hyväksyttävälle tasolle sekä asuintonteilla että virkistysalueilla.

Kaavassa on annettu määräyksiä lähimpänä Itäväylää olevan asuinkerrostalon ja pientalojen rakenteiden ääneneristävydestä liikennemelua vastaan. Asuinkerrostalolle on lisäksi annettu meluun liittyviä määräyksiä parvekkeiden sijoittelusta sekä huoneistojen suuntautumisesta. Lähimpänä Itäväylää sijaitsevalle pientalotontille on annettu rakennusluvan myöntämiseen ja meluesteen rakentamiseen liittyvä ajoitusmääräys sekä määritellyt rakennusalan rajat, joihin talousrakennus on rakennettava kiinni, jotta se suojaisi pihaa melulta mahdollisimman hyvin.

Kaavan asuintontit ovat liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien suhteen riittävän etäällä Itäväylästä.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 14.4.2010 esittää Tankovainion alueelle tulevien uusien katujen nimeksi Tankomäen mukaan Tankomäenkatu (Stångbacksgatan), Tankomäenkuja (Stångbacksgränden) ja Tankomäenrinne (Stångbacksbrinken). Linnanpajantien (Borgsmedjevägen) osa, joka on vanha liittymä Itäväylälle, muuttuu Linnanpajankujaksi (Borgsmedjegränden). Linnanpajantie jatkuu Tankomäenkatuun asti.

Puistossa oleva vanha tie nimetään Tankovainiontieksi (Stångfallsvägen), joka on käytössä oleva nimi. Purnonimien kirjoitusasua korjataan nykyisten oikeinkirjoitussuosituksen mukaisesti Mellunkylänpuroksi

(Mellungsbybäcken) ja Broändanpuroksi (Broändabäcken). Puistojen niminä säilyvät käytössä olevat nimet Tankovainio (Stångfallet) ja Tankomäki (Stångbacka).

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN 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. Suunnittelualueelle tulee uusia kevyen liikenteen yhteyksiä, jotka 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 uoma 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 tulee 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 kulkeväksi Rantakiventielle.

Melusteiden rakentaminen laskee melutasoa asuintonteilla ja virkistysalueilla. Tulvapenkereen rakentaminen estää meriveden tulvimisen Melakujan ja Rantakivientien kiinteistöjen pihuille 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 päiväkotijoukko sijaitsee Saanatunturintiellä. Fallpakankujalle suunnitellaan päiväkotia. Uudet asukkaat lisäävät jonkin verran nykyisten palvelujen kysyntää. Lisääntyvä maankäyttö vahvistaa aluetta palvelevaa bussiliikennettä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia noin 10,7 milj. euroa. Kustannuksissa ei ole huomioitu Itäväylään ja melusuojaukseen kohdistuvia kustannuksia.

Kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

Esirakentaminen	4 000 000 euroa
Kadut	3 000 000 euroa
Vesihuolto	1 150 000 euroa
Viheralueet	3 000 000 euroa
Kaukolämpö	550 000 euroa
Sähkö	180 000 euroa
Johtosiirrot:	
sähkö	30 000 euroa
vesihuolto	400 000 euroa
Yhteensä	12 310 000 euroa

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

AO-korttelin 47360 tontilla 1 olevan asuinrakennuksen toteuttaminen edellyttää meluesteen rakentamista Itäväylän varteen Tankovainion pallonurmen kohdalle.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Nils-Erik Nymanin kuolinpesän osakkaat ovat 20.8.2004 hakeneet asemakaavan muutosta omistamalleen puiston osalle Tankomäellä.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 2.2.2007).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 1.3.2007.

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

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston, sosiaaliviraston, Helsingin kaupungin museon, Helsingin seudun liikenne kuntayhtymän, Museoviraston sekä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Alustavaa maankäyttösuunnitelmaa ja suunnitteluperiaatteita on käsitelty Helsingin kaupungin ja Uudenmaan ympäristökeskuksen neuvottelussa 29.10.2008. Uudenmaan ympäristökeskuksen taholta katsottiin, että ensimmäisen vaiheen Natura-selvitys riittää, varsinaista Natura-arviointia ei ole tarpeen tehdä. Suunnitelmaa voisi olla vielä tarpeen kehittää, mutta poikkeamia yleiskaavasta pidettiin sinänsä perusteltuina.

Kaavaluonnoksen jälkeen tehdyt muutokset

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

Perusteluna muutokselle on, että etelärinteessä oleva geologisesti arvokas lohkareikko voidaan säilyttää luonnonmukaisena. Rinne on liian jyrkkä ja kivikkoinen asuinrakentamiselle. Rakennusten poistaminen levenittää Broändan puroalakson kapeinta kohtaa Melatien ja Tankomäenkadun välissä. 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 luonnoksen verrattuna on se, että kaavasta on poistettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, joka oli suunniteltu päiväkotirakennusta varten (YL/a). Koska päiväkodille ei ole tarvetta, on alue muutettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), jonka rakennusoikeus on 400 k-m². Uuden asuinkorttelin eteläpuolelle on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH), jolle saa rakentaa asumista palvelevan 200 k-m² kokoisen yhteiskäyttörakennuksen.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 26 mielipidettä, joista 8 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, 9 suunnitteluperiaatteita ja alustavaa maankäyttösuunnitelmaa ja 8 asemakaavan muutosluonnosta sekä yksi kirje, joka koski kaavoituskatsausta ja Tankovainion suunnittelua. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat ajoneuvoliikenteen johtamiseen alueelle. Mielipiteissä vastustettiin liikennettä Vartioharjun tai Vuosaaren kautta. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja luontoarvojen säilyttämistä pidettiin tärkeänä. Puisto- ja luontoalueiden yhtenäisyys haluttiin säilyttää mahdollisimman suurina kokonaisuuksina.

Mielipiteet on otettu huomioon niin, että ajoneuvoliikenne alueelle on suunniteltu Itäväylältä. Rakentaminen on pyritty sijoittamaan niin, että luontoarvot säilyvät ja alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet vahvistuvat.

Suunnitteluperiaatteista ja alustavasta maankäyttösuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat alueen ominaispiirteiden sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten näkökohtien huomioon ottamiseen. Tankomäen eteläreunan rakentamista vastustettiin, koska se sulkee Tankomäen laen asukkaiden yksityiseksi puistoksi. Tankomäen rakentamista erillispientaloalueeksi pidettiin tehottomana. Puroista haluttiin luonnonmukaisia eikä niiden vesiä tulisi johtaa putkissa tai suorissa kanavissa. Asemakaavan laatiminen vaadittiin yhdistettäväksi tulvapatosuunnitelmien kanssa.

Mielipiteet on otettu huomioon niin, että jatkosuunnittelussa Tankomäen rakentamistehokkuutta on nostettu suunnittelemalla sinne myös rivitaloja. Puroympäristöjä on suunniteltu monimuotoisina ja vaihtelevina elinympäristöinä. Uomien morfologiaa on lisätty virtaamavaihtelujen tasaamiseksi ja virtaaman viivyttämiseksi. Tulvasuojauksen suunnittelussa on tehty yhteistyötä rakennusviraston kanssa ja otettu tulvasuojelu osaksi asemakaavaa.

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, jolloin alue olisi luontevammin koko tulevan alueen asukkaiden käytössä. Rakentamisen katsottiin myös kaventavan liikaa Broändanpuron ekologista käytävää. Vartiokylänlahden pohjukan tervaleppäluhtaan suunniteltua raittia ja maiseman avausta vastustettiin. Tulvavallin vaikutuksia luontoon kysyttiin. Itäväylälle vaadittiin melusteitä. Kerrostaloasuntojen 65 m²:n keskipinta-alamääräystä pidettiin liian korkeana.

Mielipiteisiin on vastattu, että vuonna 2000 tehdyn luontoselvityksen tulokset ovat riittävät asemakaavan laatimiseksi. Kaavamuutoksessa on otettu luontoselvityksen tulokset 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 sijoittamien 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 asemakaavan muutosehdotuksesta 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.

Asuinkerrostalojen kaavamääräystä on muutettu niin, että asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 55 huoneistoneliometriä. Vähintään 35 % asunnoista tulee olla 3 h + k -kokoisia tai sitä suurempia. Pintaalavaatimus on muutettu vastaamaan paremmin kysyntää. Koko kaava-alueella keskipinta-ala on yli 75 huoneistoneliometriä.

Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.1.–14.2.2011.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristölautakunnan, liikuntalautakunnan, pelustuslautakunnan, kaupunginmuseon, Helsingin Energian, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Toisessa muistutuksessa todettiin, että kaavaehdotus poikkeaa lautakunnan hyväksymien suunnitteluperiaatteiden mukaisesta nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta siten, että kuusi omakotitalotonttia ja katu on poistettu Tankomäen etelärinteeltä. Esitettiin, että kaupunginhallitus päättäisi hyväksyä asemakaavaehdotuksen siten muutettuna, että pois-

tetut kuusi tonttia ja katuyhteys palautettaisiin kaavaluonnoksen mukaisena muutoin sitä muuttamatta.

Toisessa muistutuksessa esitettiin kaavaehdotuksen olevan yleiskaavan vastainen. Tankomäen ympärille suunnitellun rakentamisen katsottiin olevan erityisen haitallista. Yleiskaavan vastaisena sinne ei rakentamista tule sallia.

Muistutusten johdosta asemakaavaa ei ole muutettu. Tankomäen etelärinteen 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.

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

Yleisten töiden lautakunta esitti, että Kurkimoisionpuiston arvonniittyjen osalta tulee kaavamerkintä sa muuttaa myös merkinnäksi lu-2. Ohjeelliset leikkipaikat tuli poistaa puistoalueilta. Kaukolämpöputki esitettiin siirrettäväksi pois purouomasta. Todettiin, että Tankomäenkadun alkuosalle ja Linnanpajantielle rakennettava uusi jätevesiviemäri vaatii Tankomäenkadun alkuosan sekä korttelien 47360 ja 47361 pengertämisen yli metrillä. Esitettiin, että ennen tonteilta puistoon johdettavan pinta- ja pintakerrosvaluman toteuttamista täytyy varmistaa rakennusvirastolta, että vesien käsittely myös puistossa on järjestetty. Tulvaperikereen ja Broändanpuron sijainti tuli linjata uudelleen yleissuunnitelman mukaiseksi.

Ympäristölautakunta totesi, että pääosa kaava-alueesta tulee kuulumaan luontotietojärjestelmän uuden alueluokituksen mukaan III luokan eli paikallisesti arvokkaaseen lintualueeseen. Tämä ei kuitenkaan ole muuallakaan ollut riittävän painava vastasyys yleiskaavan rakentamisalueiden toteuttamiselle.

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

Pelastuslautakunta esitti, että alueen liikennejärjestelyissä tulee huomioida hälytysajoneuvojen ajoyhteydet ja niiden soveltuvuus hälytysajoon pelastusasemalta Itäväylälle. Maakaasuputkiston paineenvähenys- ja venttiiliaseman suojaetäisyydet tuli selvittää.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esitti, että tontilta 47366/1 siirrettävän jätevesiviemärin johtokujan leveys tuli viemärin kokuokan takia nostaa kuudesta metristä seitsemään metriin.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 31.1.2012, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen johdosta 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 talusrakennuksen rakennusalan pohjois- ja itäisivuille on lisätty nuolet, jotka määräävät rakentamaan kiinni rajaan melusuojauksen parantamiseksi.
- Kurkimoisionpuiston arvoniityille 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 toimituustarkastelu.
- 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-onttia 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 Broändanpuuron 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.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 25.11.2010 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 31.1.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen johdosta.

Helsingissä 31.1.2012

Olavi Veltheim



TANKOVAINIO–BROÄNDA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualue rajautuu luoteessa Itä-väylään sekä Linnanherrankujan ja Linnanpajantien teollisuusalueisiin. Koillisessa alue rajautuu Fallpakan asuinalueeseen. Kaakossa rajana on Broändan puro. Lounaassa alue rajautuu Borgsin tilaan ja Linnavuoren muinaislinnan alueeseen.

Nykytilanne

Suunnittelualueella sijaitsevat Linnavuorenpuisto, Tankovainionpuisto ja osa Kurkimoisionpuistosta. Alueen läpi virtaa Mellunkylän puron kaksi uomaa, jotka yhtyvät Vartiokylän lahteen laskevaan Broändan puuroon. Historialliseen tiestöön kuuluva Tankomäentie kulkee alueen halki Itäväylältä Melatielle. Tankomäen vieressä on palstaviljelmää. Alueella sijaitsee joitakin vanhoja asumiskäytössä olevia rakennuksia, joista vanha kansakoulu on asemakaavassa suojeltu. Alue on osa Vartiokylänlahden pohjavesialuetta.

Alue on osa laajaa viheraluekokonaisuutta, jonka kulttuurihistorialliset, virkistys- ja luontoarvot ovat merkittäviä. Alue on vanhaa Borgsin ja Fallbackan tilakeskusten hallitsemaa kulttuurimaisemaa avoimine niittyineen ja peltoineen. Purolaaksot ovat olleet avointa viljelysmaata. Pellot ovat nykyisin monin paikoin umpeen kasvaneita. Tankomäellä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas pronssikautinen hauta. Arvokkaita luontokohteita ovat mm. Linnavuorenpuiston keitto ja Broändan purolaakson tervaleppälehto.

Mitä alueelle suunnitellaan

Tankovainion ja Tankomäen alueelle suunnitellaan pientaloasumista. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot ja luontoarvot. Samaan aikaan laaditaan alueen purolaaksojen maisemallinen yleissuunnitelma. Uudisrakentaminen tukee alueen viheraluesuunnittelun tavoitettua kulttuurimaisemapiirteiden vahvistamiseksi, mikä voi johtaa asumisen sijoittamiseen osittain yleiskaavasta poiketen. Yleiskaavassa osoitetun asuinalueen pinta-ala on noin 6 hehtaaria, mitä tullaan noudattamaan.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Nils-Erik Nymanin kuolinpesän osakkaat ovat hakenneet asemakaavan muutosta omistamalleen määräalalle Tankomäellä.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Alueella on myös yksityisten omistamia palstoja.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa seitsemän asemakaavaa vuosilta 1974–1990. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on pääosin lähivirkistysaluetta.

Yleiskaava 2002:ssa alueella on uusi pientalovaltainen asuinalue ja virkistysaluetta.





Suunnittelualue on pääosin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Mustapuronlaakson, Mellunkylän kaupunginosapuiston ja Broändan eteläosan suunnitelma (Ksv, valmistuu 2007)
- Vartiokylänlahden hankeselvitys (Hkr 2004)
- Broändan purolaakson kulttuurimaisema (Lahden ammattikorkeakoulu, lopputyö, Hkr 2003)
- Broändan purolaakso; maisemaselvitys ja kehittämisperiaatteet, luontoselvitys ja maankäytön ympäristövaikutukset (Ksv 2001)
- Vartiokylänlahden pohjavesialueen hydrologinen selvitys (Ksv 2001)
- Puotilan ja Vartioharjun viheraluesuunnitelma 2001–2010 (Hkr 2000)
- Pohjaveden pilaantumisriskit Helsingissä (Helsingin ympäristökeskus 1999).

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäyttösopimuksen hankijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, luontoon, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, palveluihin, kulttuuriperintöön, teknisen huollon järjestämiseen ja pohjavesiin kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 9.3.2007.

Keskustelutilaisuus on 1.3. klo 18–20 Itä-Helsingin kulttuurikeskus Stoan musiikkisalissa, Turunlinnantie 1, Itäkeskus. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 12.2.–9.3.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- Stoassa, osoite Turunlinnantie 1
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe

Suunnitteluperiaatteet ja alustava asemakaavan muutosluonnos laaditaan vuoden 2007 aikana, ja siitä pidetään keskustelutilaisuus syksyllä. Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2008. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään syksyllä 2008.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.





Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2009.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Mellunmäki-seura ry, Vartio- ja Mellunkylän kiinteistöyhdistys ry, Vuosaari-seura ry ja Puotila-seura ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: ympäristökeskus, kiinteistöviraston tontti-osasto ja tilakeskus, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, Helsingin Vesi, opetusvirasto, liikuntavirasto, kaupunginmuseo, nuorisoasiankeskus, itäinen sosiaalikeskus, liikennelaitos, rakennusvalvontavirasto, Helsingin Energia
- Tiehallinto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan ympäristökeskus, Museovirasto.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkeille ja asukkaille)
- Helsingin Uutiset -lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtäväläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Uutislehti 100:ssa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 310 37378

tai sähköposti [kaupunkisuunnittelu\(a\)hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi)

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Timo Karhu

puhelin 310 37332

sähköposti [timo.karhu\(a\)hel.fi](mailto:timo.karhu(a)hel.fi)

maisema-arkkitehti Maria Karisto

puhelin 310 37211

sähköposti [maria.karisto\(a\)hel.fi](mailto:maria.karisto(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija DI Jussi Jääskä

puhelin 310 37129

sähköposti [jussi.jaaska\(a\)hel.fi](mailto:jussi.jaaska(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	10.01.2012
Kaavan nimi	Tankovainio-Broända		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.11.2010
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.02.2007
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112008
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	37,1146	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	37,1146

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	37,1146	100,0	31611	0,09	0,0000	27009
A yhteensä	5,0264	13,5	25690	0,51	5,0264	25690
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0472	2,8	3500	0,33	-0,0042	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,4841	1,3	2421	0,50	0,2620	1319
V yhteensä	25,4499	68,6	0		-5,9279	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,9994	10,8	0		1,0774	0
E yhteensä	1,1076	3,0	0		-0,4337	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

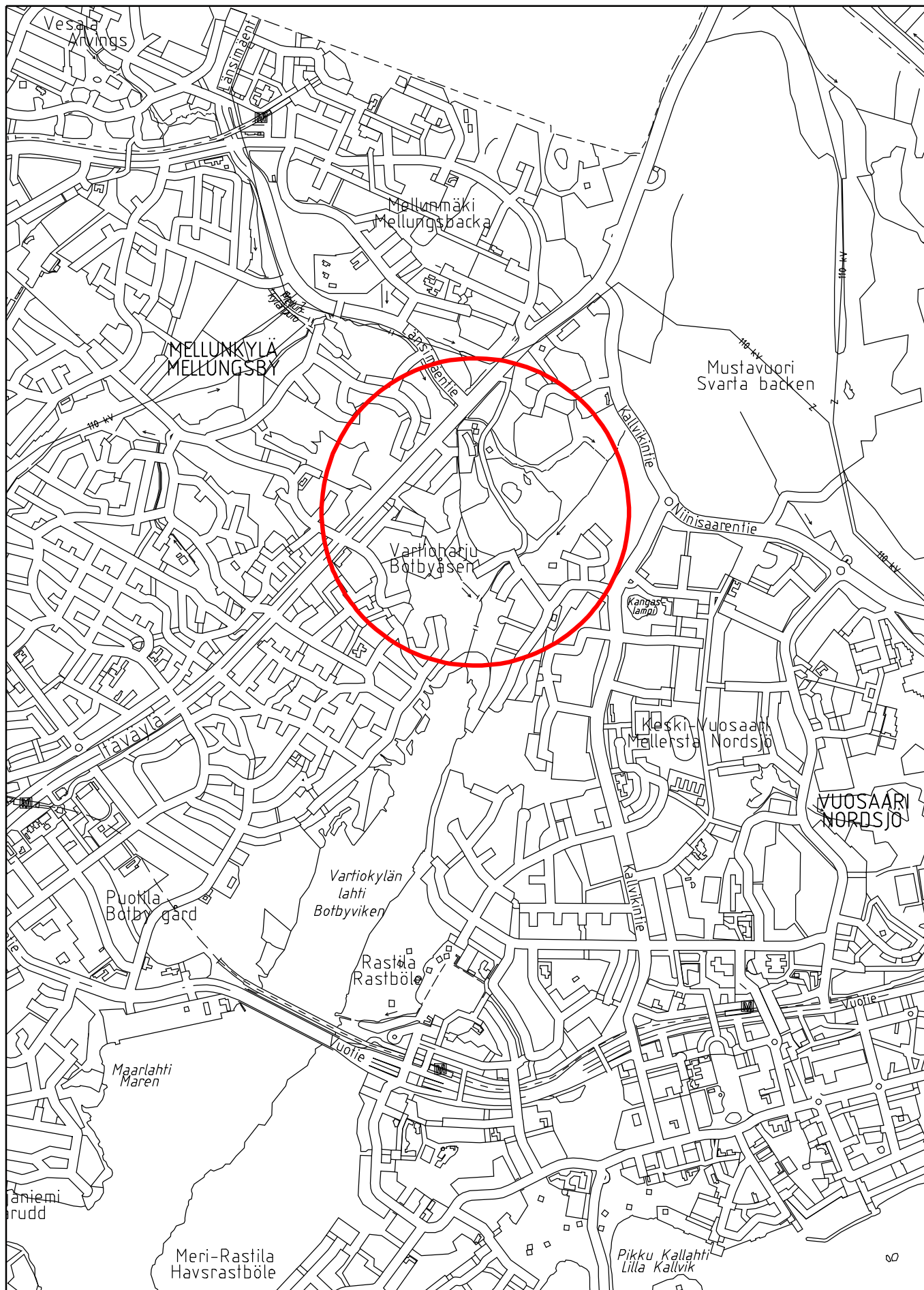
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	100	0	100

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	37,1146	100,0	31611	0,09	0,0000	27009
A yhteensä	5,0264	13,5	25690	0,51	5,0264	25690
AK	1,2491	24,9	8950	0,72	1,2491	8950
AP	1,7569	35,0	9350	0,53	1,7569	9350
AO	2,0204	40,2	7390	0,37	2,0204	7390
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0472	2,8	3500	0,33	-0,0042	0
YPA	1,0472	100,0	3500	0,33	-0,0042	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,4841	1,3	2421	0,50	0,2620	1319
T	0,4841	100,0	2421	0,50	0,2620	1319
V yhteensä	25,4499	68,6	0		-5,9279	0
VP	0,0000		0		-0,2601	
VL	25,4499	100,0	0		-5,6678	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,9994	10,8	0		1,0774	0
Kadut	1,7691	44,2	0		1,4358	0
LT	2,2303	55,8	0		0,0000	0
LH	0,0000		0		-0,3584	0
E yhteensä	1,1076	3,0	0		-0,4337	0
ET	0,0877	7,9	0		0,0877	0
EV	1,0199	92,1	0		-0,5214	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

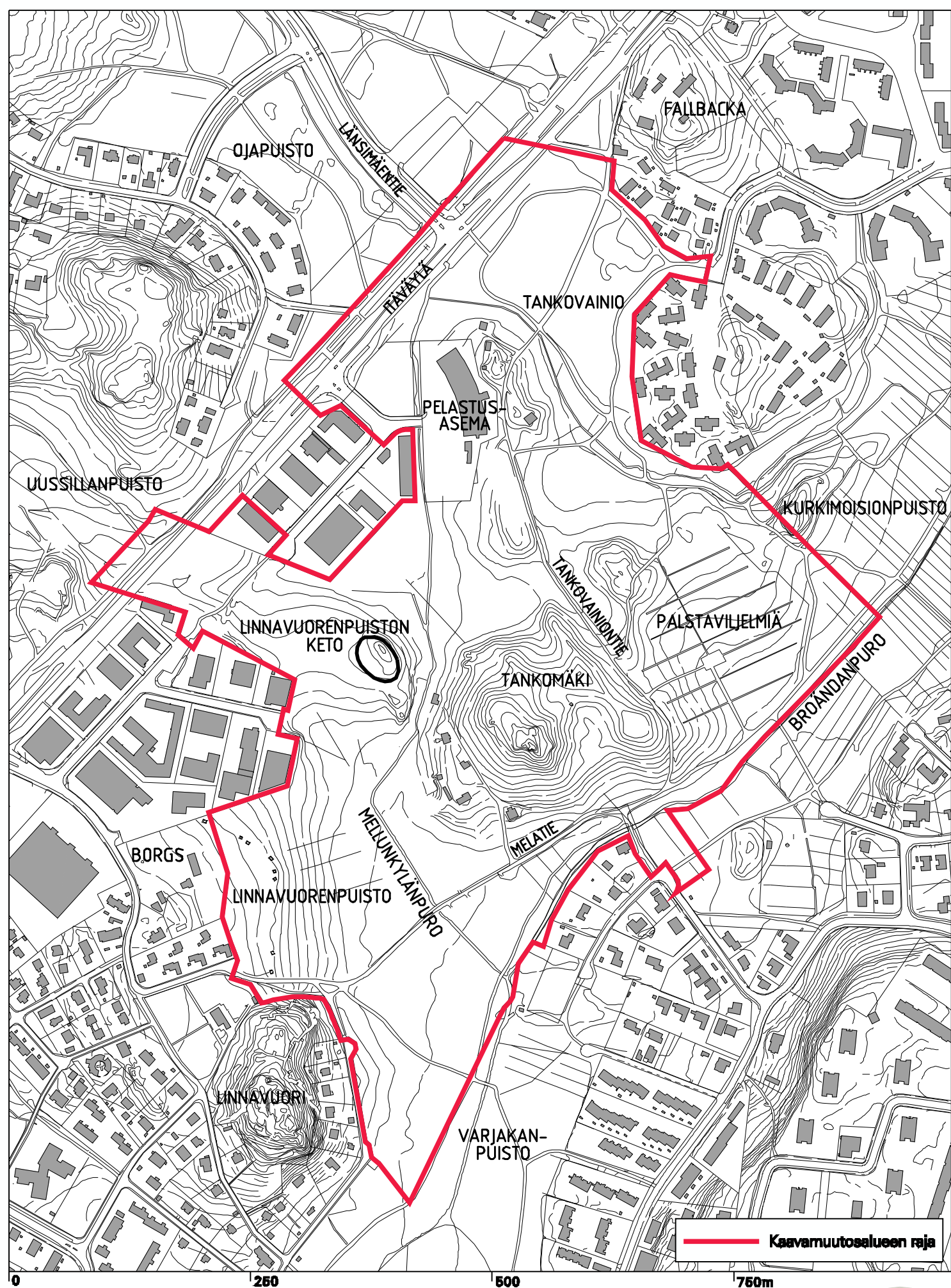
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	100	0	100
Asemakaava	1	100	0	100



Sijaintikartta

45.- 47.- 54. kaupunginosa Vartiokylä, Mellunkylä, Vuosaari
Tankovainio - Broända



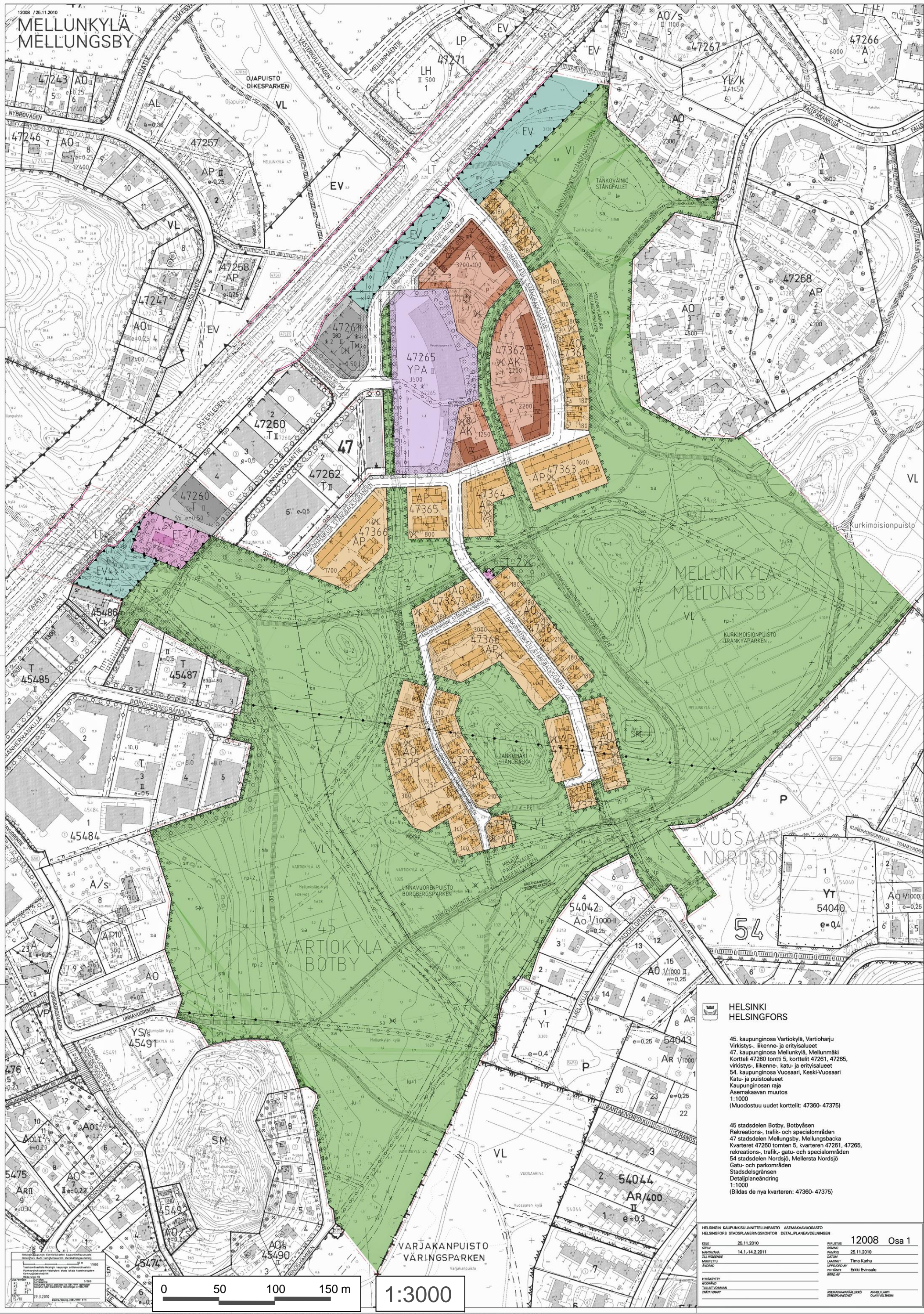


— Kaavamuutosalueen raja

Tankovainio - Broända
KARTTA ASEMAKAAVAN MUUTOSALUEESTA 1:5000

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Itäinen toimisto
Timo Karhu / Erkki Evinsalo



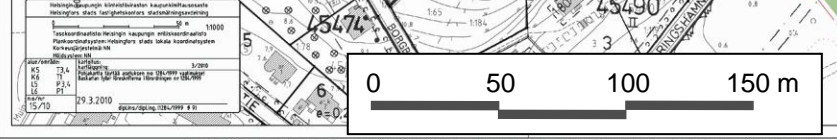


 **HELSINKI
HELSINGFORS**

45. kaupunginosa Vartiokylä, Vartiolarju
Virkistys-, liikenne- ja erityisalueet
47. kaupunginosa Mellunkylä, Mellunmäki
Korttelit 47260 tontti 5, korttelit 47261, 47265,
virkistys-, liikenne-, katu- ja erityisalueet
54. kaupunginosa Vuosaari, Keski-Vuosaari
Katu- ja puistoalueet
Kaupunginosa- ja
Asemakaavan muutos
1:1000
(Muodostuu uudet korttelit: 47360-47375)

45 stadsdelen Botby, Botbyåsen
Rekreations-, trafik- och specialområden
47 stadsdelen Mellungsby, Mellungsbacka
Kvarteret 47260 tonten 5, kvarteren 47261, 47265,
rekreations-, trafik-, gatu- och specialområden
54 stadsdelen Nordsjö, Mellersta Nordsjö
Gatu- och parkområden
Stadsdelsgränser
Detailplaneändring
1:1000
(Bildas de nya kvarteren: 47360-47375)



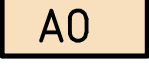





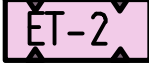


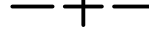

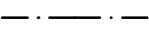
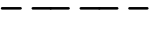
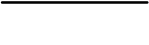

KILK	25.11.2010	PIIRUSTUS	12008 Osa 1
OHJAAVA	14.1.-14.2.2011	PIIRUSTUS	
TAL. PÄÄLLINEN		PAIKAN	25.11.2010
MIKROITUS		DATUM	
ARHIO		LAATINUT	Timo Karhu
		HYVÄKÄYTTÄ	
		PIIRUSTUS	Erkki Einvalso



1:3000

VARJAKANPUISTO
VÄRINGSPARKEN

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Pelastusaseman korttelialue.
	Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Maantie.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa sijoittaa maakaasuputkiston paineenvähennys- ja venttiiliaseman.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Suojaviheralue.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontinraja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
47	Kaupunginosan numero.
MELL	Kaupunginosan nimi.
47360	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.

ITÄVÄYLÄ

180

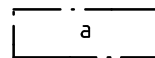
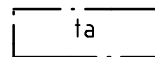
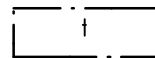
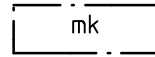
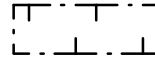
3200+100

II

1/2kII

I_{1/2}u

e=0.50



Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asutokerrosalan enimmäismäärän, toinen monikäyttötilan vähimmäismäärän.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

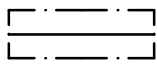
Rakennusala.

Rakennusalan osa, johon monikäyttötila tulee sijoittaa. Tälle osalle saa ensimmäiseen kerrokseen rakentaa luvun osoittaman kerrosalamäärän liike-, toimisto-, myymälä-, harraste-, kokoontumis-, koulu-, päiväkotitms. tilaa.

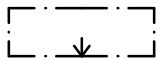
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennusala, jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa autosuoja-, sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja sisältävän enintään 30 m² kokoisen yksikerroksisen talousrakennuksen. Muuta autosuojaa ei tontille saa rakentaa.

Rakennusala, jolle on rakennettava autokatos asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



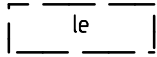
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



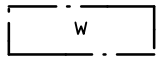
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



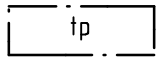
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



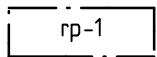
Ohjeellinen leikkialue.



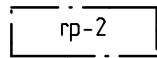
Puruoma, jonka sijainti on likimääräinen. Puron reunoille tulee istuttaa monikerroksinen kosteikkokasvillisuus.



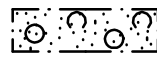
Alueenosa, jolle on rakennettava tulvapenger. Tulvapengerin harjantaso on noin +2,50. Penkereen luiskat on istutettava luonnonmukaisesti.



Palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa. Aluetta ei saa aidata.



Palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa, josta tulee rakentaa korkeatasoinen pienimuotoinen puutarha-alue. Alue tulee sovittaa avoimesti kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Alue tulee terassoida maastoon luonnonkivimuureilla. Alueelle ei saa sijoittaa muita rakenteita tai rakennelmia. Aluetta ei saa aidata.



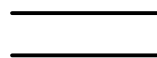
Alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä ja monikerroksinen maisemakuvaan sopiva reunavyöhyke.



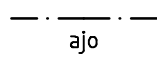
Istutettava alueen osa. Kortteleiden 47360 ja 47361 ja purouoman välisellä istutettavalla alueen osalla tulee tonttien täytöstä johtuvat maaston tasoerot sovittaa yhteen puiston maanpinnan kanssa maisemaan sopivin loivin luiskin.



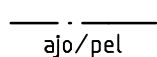
Istutettava puurivi.



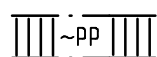
Katu.



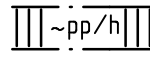
Alueella oleva ajoyhteys, jonka kautta ajo toiselle tontille on sallittu.



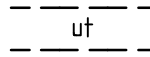
Pelastuslaitoksen hälytysajoneuvoille varattu ajoyhteys.



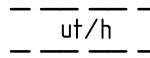
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.



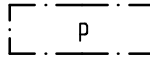
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



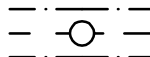
Ohjeellinen ulkoilutie.



Ohjeellinen ulkoilutie, jolla huoltoajo on sallittu.



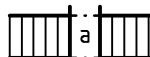
Pysäköimispaikka.



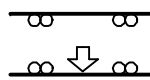
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puuta tai pensaita.



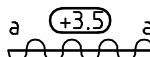
Maanalainen johtotunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.



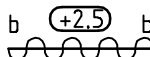
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



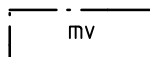
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



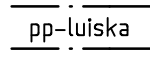
Alueelle on rakennettava melueste ennen korttelin 47360 tontilla 1 olevan asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämistä. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen likimääräisen korkeuden ajoradan tasosta.



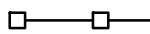
Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa meluesteiden likimääräisen sijainnin ja lukuarvo niiden likimääräisen korkeuden ajoradan tasosta.



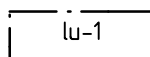
Alueen osa, jolle tulee rakentaa vähintään kaksi metriä korkea liikennemelua vaimentava maavalli.



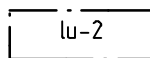
Alueen osa, jolle saa sijoittaa kevyen liikenteen väylän luiskia ja muita liittyviä teknisiä rakenteita.



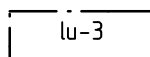
Kivikorakenteinen tukimuuri.



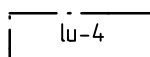
Kasvillisuudeltaan arvokas tervaleppäluhta, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena.



Kasvillisuudeltaan arvokas keto, jota tulee hoitaa niin, että alueella oleva perinnebiotooppi säilyy.



Geologisesti arvokas Litorinameren aikainen rantakivikko, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena.



Geologisesti arvokas halkeillut kallioalue, lohkareikko tai kivi, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena.

s-1

Alueen osa, jonka maastonmuodot ja puusto tulee säilyttää metsäisenä.

sm

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolailla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

sa

Pääosin avoimena tai puoliavoimena säilytettävä kulttuurihistoriallisesti arvokas alueen osa.

sr-2

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulko-asua koskevien muutosten ja korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla.

TANKOVAINONTIE

Kulttuurihistoriallisesti arvokas vanha tielinjaus, joka tulee säilyttää sora- tai kivituhkapintaisena ja nykyisen levyisenä.

AK-, AP ja AO-korttelialueilla:

- katuihin rajautuvilla tonteilla on rakennus rakennettava pääosin kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan. Sisääntulokatokset, portaat ja luiskat saavat kadun puolella ulottua 2 m rakennusalan rajan ulkopuolelle.

- asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto. Autosuojiiin ja talousrakennuksiin voidaan rakentaa pulpettikatto. Kattokulman on oltava kerrostaloissa 15 - 25 asteen ja pientaloissa 20 - 35 asteen välillä. Rakennuksissa on oltava vähintään 40 cm leveät avoräystäät. Kattomateriaalina on oltava tummanharmaa tai musta sileä pelti tai punainen tiili.

- piha-alueilla tulee suosia kuivatusvesien maahanimeytys-, hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä. Puistoihin rajoittuvilta tonteilta saa johtaa painanteissa pinta- ja pintakerrosvaluntaa puistoon. Ennen rakentamista on varmistettava rakennusvirastolta, että vesien käsittely myös puistossa on järjestetty.

- ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m viereisen ajoneuvoliikenteelle varatun kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa kadulle.

- rakennusten enimmäiskorkeudet ovat:

4-kerroksinen rakennus 14 m
3-kerroksinen rakennus 11 m
2-kerroksinen rakennus 8,0 m
1-kerroksinen rakennus 5,0 m,
talousrakennus ja autosuoja 3,0 m.

Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus keskimääräisestä maanpinnasta.

AK- ja AP-korttelialueilla:

- tulee asuinrakennusten katujulkisivujen olla paikalla tehtyjä ja rapattuja ulkoseiniä.

- tontteja ei saa aidata katuun rajoittuvilta sivuiltaan. Tontin puistoon rajoittuville sivuille saa istuttaa pensasaidan.

AP- ja AO-korttelialueilla:

- kellarikerroksen julkisivut eivät saa olla umpinaisia ja niiden on sovittava yhteen talon muiden julkisivujen kanssa. Kerroksen korkuista sokkelia ei saa rakentaa.

- on tukimuurien oltava luonnonkivipintaisia.

- saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ja rakennusalan estämättä rakentaa kuisti- tai viherhuonetilaa enintään 10 m²/asunto. Kuisti tai viherhuone saa kadun puolella ulottua enintään 2 m ja muissa julkisivuissa enintään 3 m rakennusalan rajan ulkopuolelle. Sen ulkoseinästä on vähintään 2/3 oltava lasia.

AK-korttelialueella:

- rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, on istutettava käyttäen puita ja pensaita. Kortteleissa 47265 ja 47362 on viereiseen puistoalueeseen ja harjumaiseen liittyvät s-1 merkinnällä osoitetut tontin osat säilytettävä luonnonmukaisina.

- saa ulkoseinien eteen rakentaa kerrosalan lisäksi viherhuoneita, lasikuisteja, lasitettuja parvekkeita ja luhtikäytäviä, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

- korttelissa 47265 tontilla 3 ja korttelissa 47362 tontilla 1 saa ensimmäisen kerrokseen sijoittaa hoivakotiasuntoja sekä palvelu- ja yhteistiloja.

- korttelissa 47265 asunnot eivät saa aueta ainoastaan Itäväylän puolelle, eikä parvekkeita saa sijoittaa Itäväylän puolelle.

- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä

suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.

- tulee porrashuoneeseen olla sisäänkäynti molemmilta puolilta rakennusta.

- saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja rakentaa maanpäällisinä enintään 15% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- jätehuoltotilat tulee sijoittaa maantasokerroksiin.

- tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

- tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat:

- talosauna, jos tontilla on vähintään 20 saunatonta asuntoa

- talopesula, jos tontilla asuntoja on 30 tai enemmän

- tonttikohtainen kuivaushuone 10 m², jos asuntoja on alle 30

- harraste-, kokoontumis- tai vastaavaa yhteistilaa 1,5 % tontin asemakaavan merkitystä kerrosalasta.

- tulee mk- tilat varustaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että tilojen käyttö käyttötarkoituksen mukaisesti on mahdollista ilman rakenteellisia muutoksia. Tilat tulee suunnitella niin, että niihin on suora pääsy kadulta. Monikäyttötilan kerroskorkeuden on oltava vähintään 3,4 m. Monikäyttötilaan ei saa järjestää huoltoliikennettä pihan kautta.

- on asuntojen keskipinta-alan oltava vähintään 60 huoneistoneliometriä. Vähintään 35 % asunnoista tulee olla 3h+k kokoisia tai sitä suurempia. Määräys ei koske vuokra-asuntotuotantoa.

AP-korttelialueella:

- tulee asuntojen pääsisäänkäynti olla kadun puolella rakennuksen rajautuessa katuun.

- saa kortteleissa 47363, 47364, 47365 ja 47366 asunnon ulkopuolisia varastotiloja rakentaa rakennusoikeuden ja rakennusalan estämättä rakennusalan ulkopuolelle. Varastojen enimmäiskoko on 7 m²/asunto. Kortteleissa 47368, 47371 ja 47372 on varastot rakennettava kellariin.

- saa korttelissa 47368 kerrosalasta enintään 20 % rakentaa pienkerrostalona. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 90 huoneisto-m².

- tulee autopaikat sijoittaa asunnon yhteyteen autotalliin. Kortteleissa 47368 ja 47371 on autotalli sijoitettava kellariin. Autotallit saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AO-korttelialueella:

- saa alle 900 m²:n kokoiselle tontille sijoittaa vain yhden asunnon ja sen lisäksi enintään 40 m²:n kokoisen sivuasunnon, jolle ei varata autopaikkaa tai varastoa.

- on rakennusten julkisivujen oltava pääosin rappausta, tiilestä muurattuja tai peittomaalattua lautaverhousta.

- on rakennuksen katua kohti olevan päädyn enimmäisleveys 8 m.

- saa tontille olla vain 1 ajoliittymä.

- saa parveke olla pituudeltaan enintään 1/3 julkisivun pituudesta. Ulokeparvekkeiden enimmäiskoko on 6 m².

- on tontin katuun rajoittuvalle sivulle rakennettava 50- 80 cm korkea luonnonkivimuuri. Luonnonkivimuurin lisäksi saa tontin puolelle istuttaa pensasaidan. Naapuritontteihin ja puistoon rajoittuvilta sivuilta saa tontin aidata matalalla luonnonkivimuurilla, pensasaidalla tai vähintään 80 cm ja enintään 120 cm korkealla sälepuuaidalla, johon liittyy pensasaita.

- kun tontin piha on katutasoa ylempänä, saa katuun rajoittuva tukimuuri olla enintään 150 cm korkea. Tukimuurin päälle tontin puolelle saa rakentaa

vähintään 80 cm ja enintään 120 cm korkean sälepuuaidan, johon liittyy pensasaita.

- tulee kortteleissa 47360 ja 47361 tontin lounaiskulmaan istuttaa vähintään 4 m korkea runkopuu niin, että kadun varteen muodostuu puurivi.

YPA-korttelialueella:

- saa sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta määrätään rakentaa pelastusaseman tarpeisiin enintään 33 m korkean tornin.

T-Korttelialueella:

- ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman tai ympäristön pilaantumista tai josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen puoleisella rajalla päivällä 55 dB(A) ja yöllä 45 dB(A) tai puistoalueen rajalla 45 dB(A). Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

- saa tontin rakennetusta kerrosalasta käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin sekä tehtaannuymälöiksi enintään 25%.

- saa tontille rakentaa asuntoja kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kutakin asuntoa kohti on rakennettava vähintään 30 m² suojattua ulkoleikkilaa.

- saa rakennusten enimmäiskorkeus olla 10 metriä.

- korttelissa 47260 voi rakennuksen rakentaa kiinni tontin koillisrajaan. Tälle julkisivulle saa sijoittaa ikkunoita ja välttämättömät hätäpoistumistiet.

- tulee Itäväylän liikennemelulle alttiina olevissa toimisto- ja asuinhuoneissa ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden olla vähintään 35 dB(A).

- tuloilmaa ei saa ottaa Itäväylän puolelta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AK-korttelialueella asunnot 1 ap/100 ja hoivakodit 1 ap/250 k-m²

- AP-korttelialueella 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,25 ap/asunto

- AO-korttelialueella 1 ap/100 k-m² + tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten

- vierasautopaikat 1 ap/1000 k-m²

Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 15 %:lla.

YPA- korttelialueella vähintään 15 autopaikkaa ja niiden lisäksi 1 ap/150 k-m²

T-korttelialueella:

- asunnot 1ap/100 k-m²

- toimistotilat 1ap/60 k-m²

- myymälät 1 ap/50 k-m²

- teollisuushallit 1ap/120 k-m²

- muut teollisuustilat 1ap/80 k-m²

- varastotilat 1 ap/250 km²

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tällä asemakaava-alueella:






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

- alin rakentamistaso on +2,6 m.

- katu- ja liikennealueiden sadevesiviemäriverkostojen vedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle tai kohtaan, jossa ei muodostu pohjavettä.

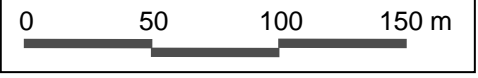
- uudisrakentamisessa tie- ja katualueet tulee varustaa pohjaveden suojausrakenteilla kohdissa, joissa liikenne aiheuttaa riskin pohjaveden laadulle.

- korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

-  Olemassa oleva asuinrakennus
-  Uusi asuinrakennus
-  Vanha pelastusasema
-  Uusi / vanha teollisuusrakennus / Paineenvähennysasema / muuntamo
-  Uusi autokatos / varasto / viherhuone



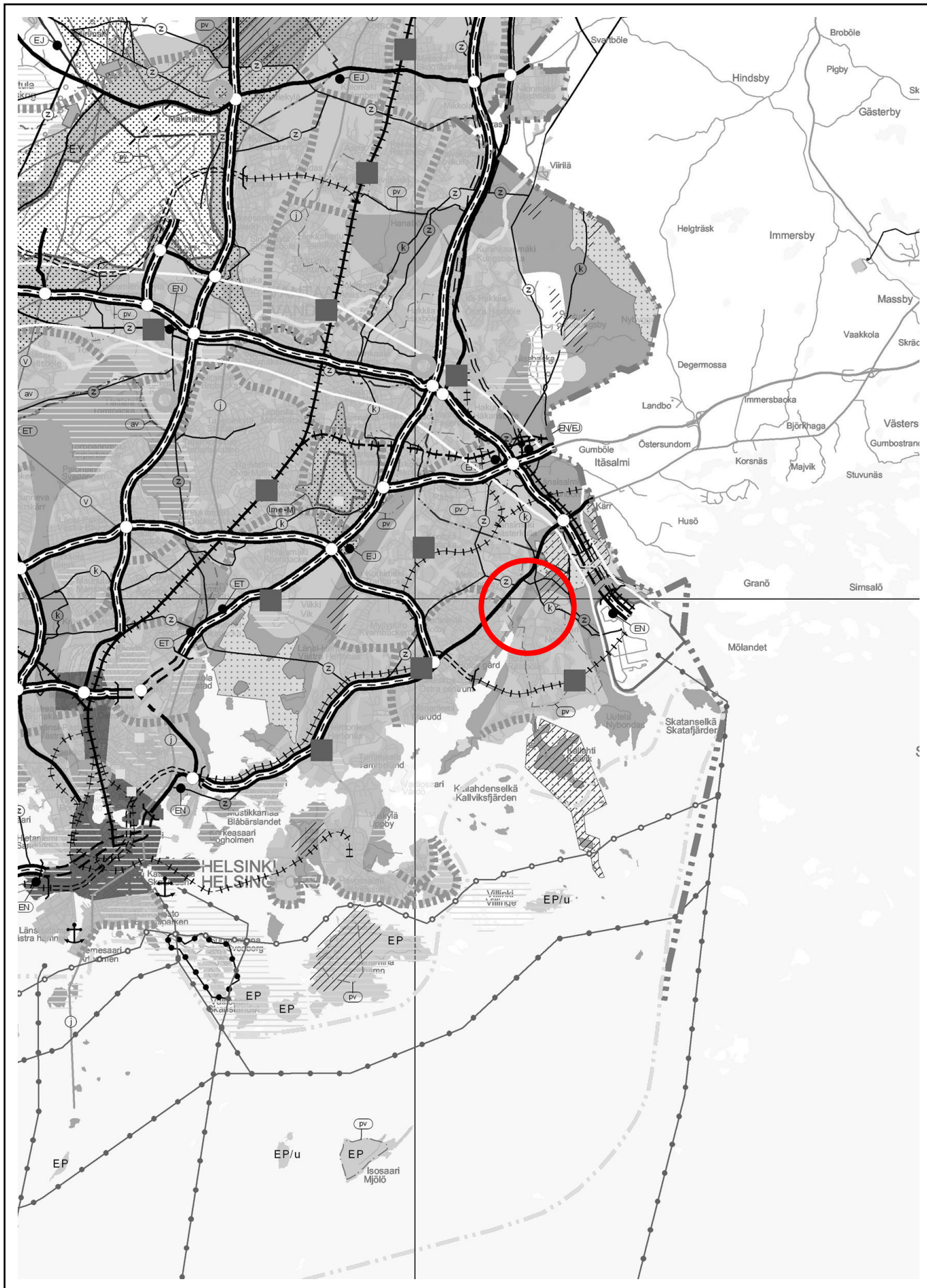
TANKOVAINIO - BROÄNDA
 ASEMAKAVAN MUUTOS
 HAVAINNEKUVA 1:1000



1:3000



Perspektiivikuvia



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta
 Vartiokylä, Mellunkylä, Vuosaari / Tankovainio- Broända
 Liite kaavaan nro 12008





KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T Toimintalavaltaisena kehitettävä alue.

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTOSATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPIIUSTO

HUV EA Ympäristöolosuhteiden lähtöalueena kehitettävä alue. Eko-osumisen kokeilualue.

VIKISTYSALUE

o o o o **Helsinki-puistona kehitettävä alue.**

LR LIIKKENNEALUE

LS SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPIIUSTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

S **SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA**

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMINEN

JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMINEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

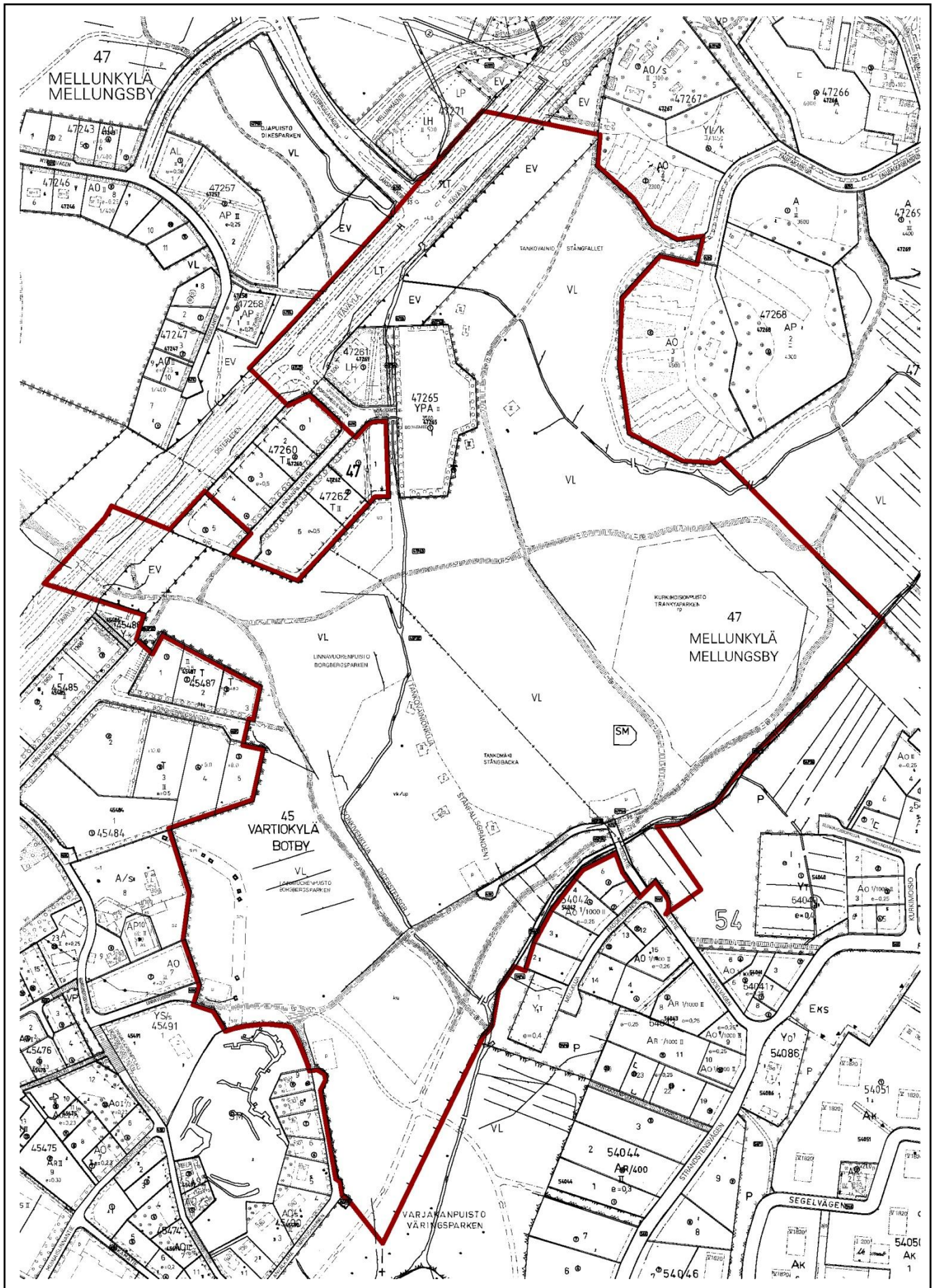
KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta

Vartiokylä, Mellunkylä, Vuosaari / Tankovainio- Broända

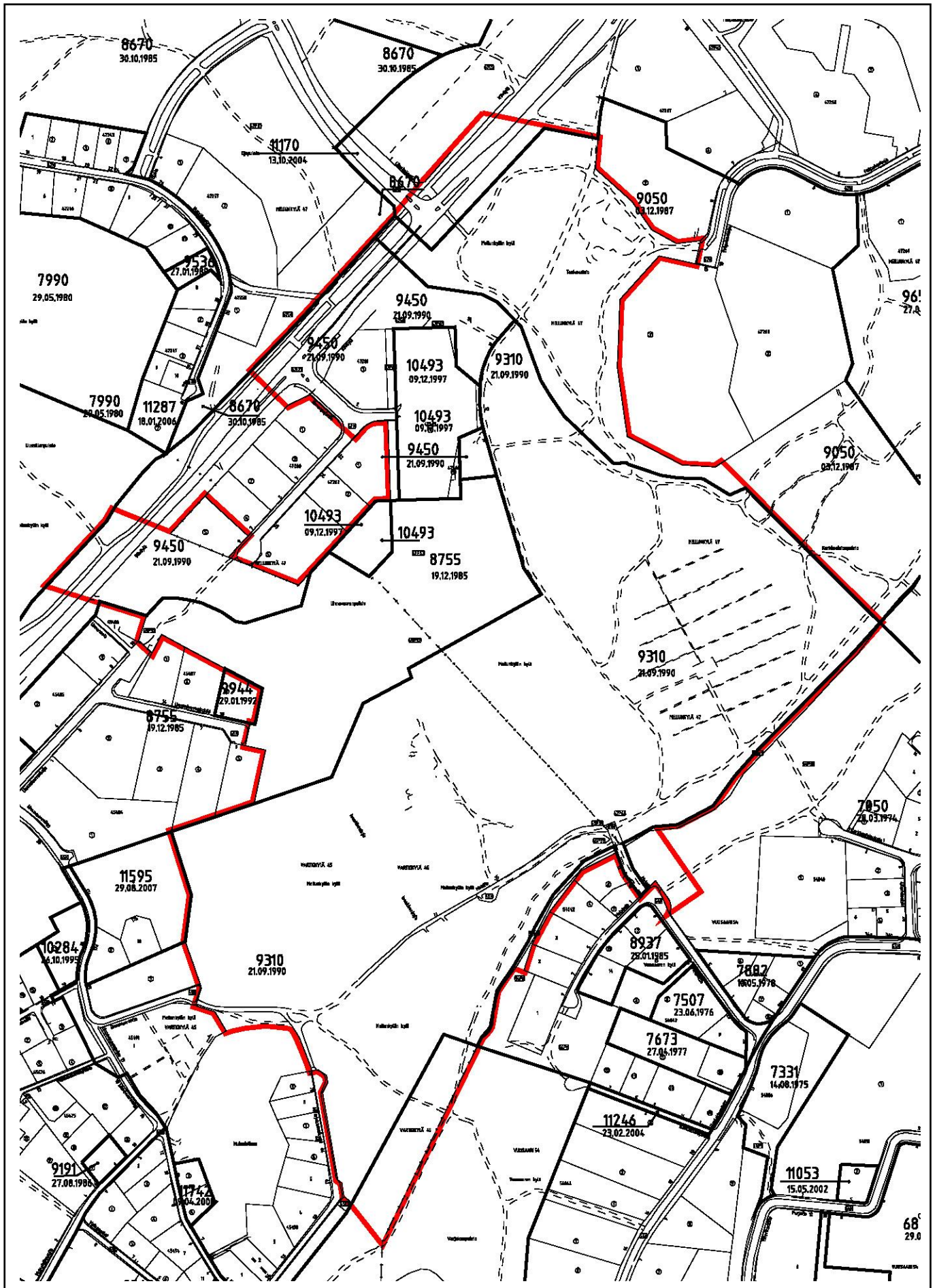
Liite kaavaan nro 12008





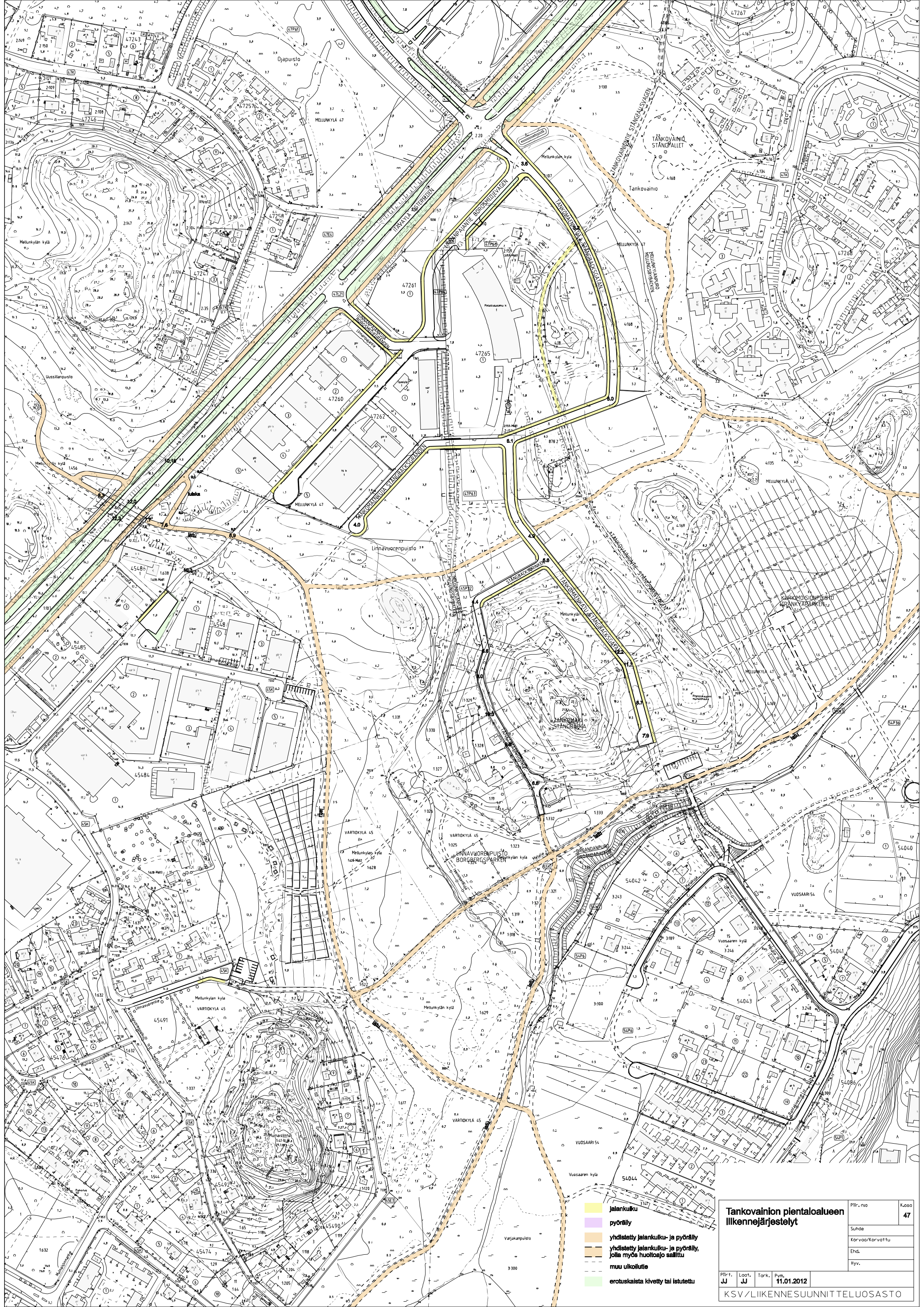
Ote ajantasa-asemakaavasta
 Vartiokylä, Mellunkylä, Vuosaari / Tankovainio- Broända
 Liite kaavaan nro 12008





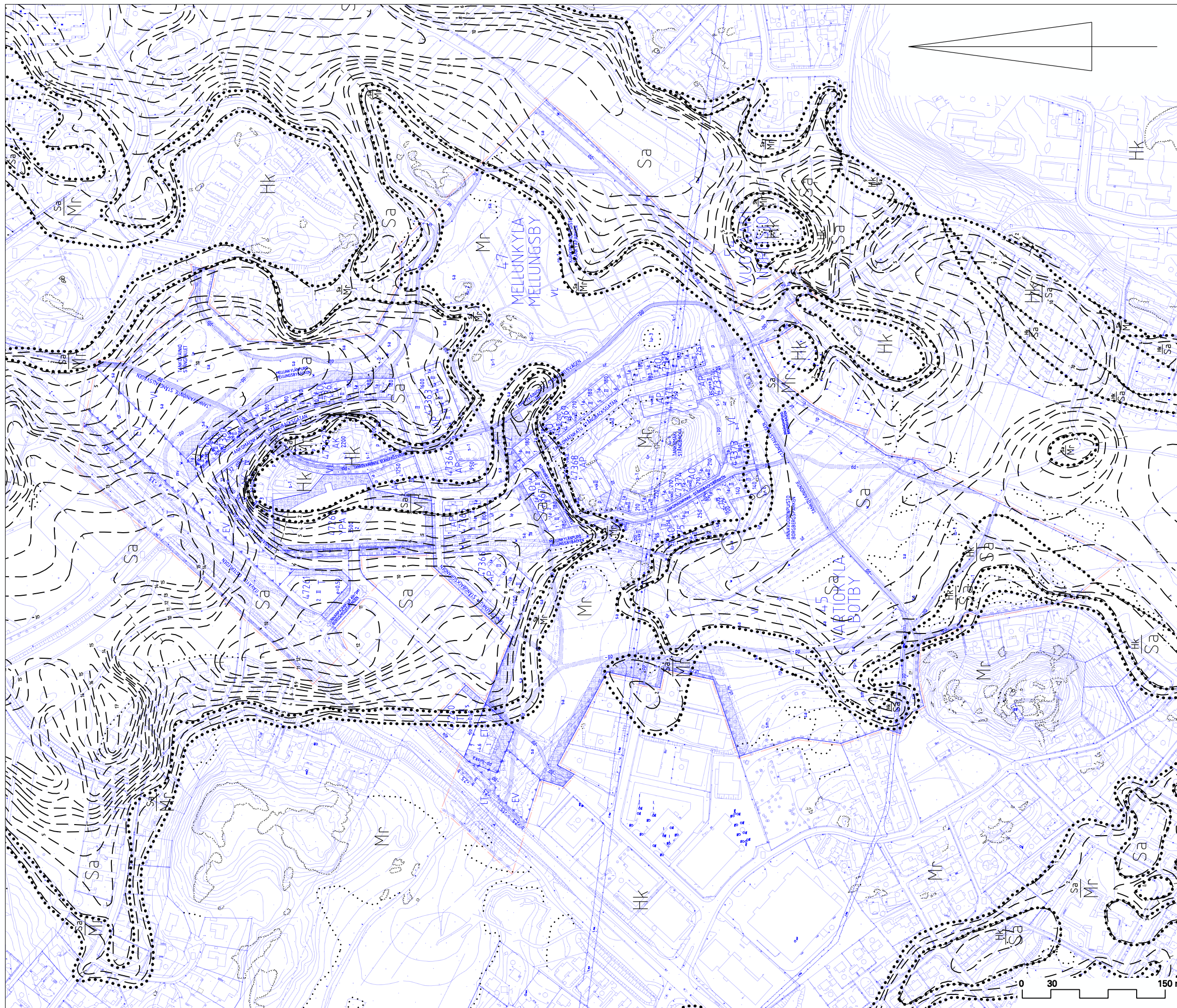
Ote voimassa olevasta hakemistokartasta
 Vartiokylä, Mellunkylä, Vuosaari / Tankovainio- Broända
 Liite kaavaan nro 12008














- jalankulku
- pyöräily
- yhdistetty jalankulku- ja pyöräily
- yhdistetty jalankulku- ja pyöräily, jolla myös huoltoajo sallittu
- muu ulkoilutie
- erotuskaista kivetty tai istutettu

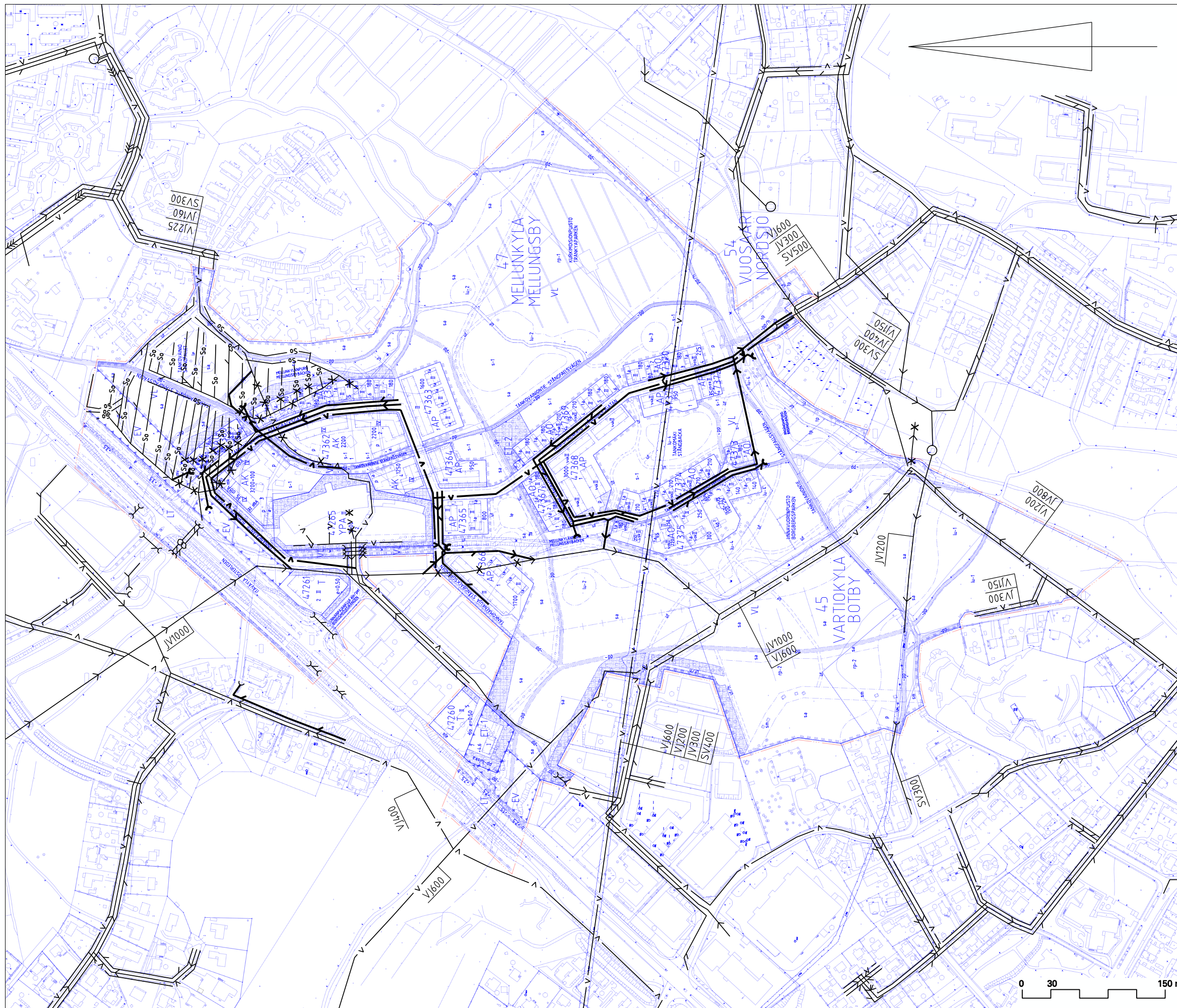
Tankovainion pientaloalueen liikennejärjestelyt				Pllr. nro 47
				Suhdte
				Korvaa/Korvattu
				Ehd.
				Hyv.
Pllr. nro JJ	Loot. JJ	Tark. JJ	Pvm. 11.01.2012	
KSV/LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO				



Tankovainio Maaperä

1 : 4000

-  KALLIOPALJASTUMA
-  MAALAJALUEEN RAJA
-  5 SAVEN ALAPINNAN ARVIITU SYVYYS MAANPINNASTA
-  Hk HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
-  Mr MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m
-  Sa SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
-  $\frac{Sa}{Mr}$ SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
-  $\frac{Hk}{Sa}$ LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
-  $\frac{Hk}{Sa}$ LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

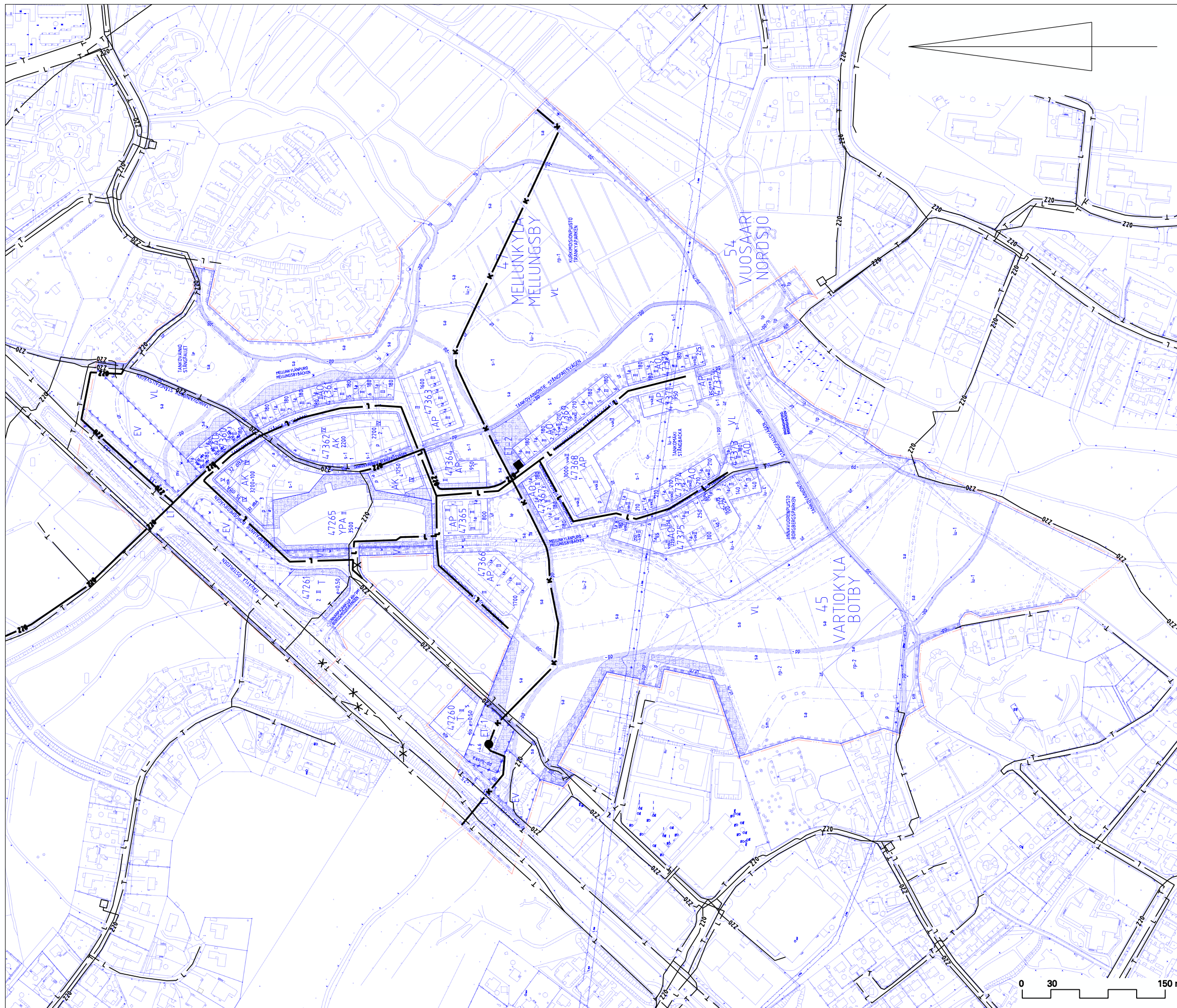


Tankovainio Vesihuolto

1 : 4000

- V — UUSI VESIJOHTO
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- UUSI SADEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN SADEVESIVIEMÄRI
- PUMPPAAMO
- So — SALAOJA
- × × KÄYTÖSTÄ POISTUVA

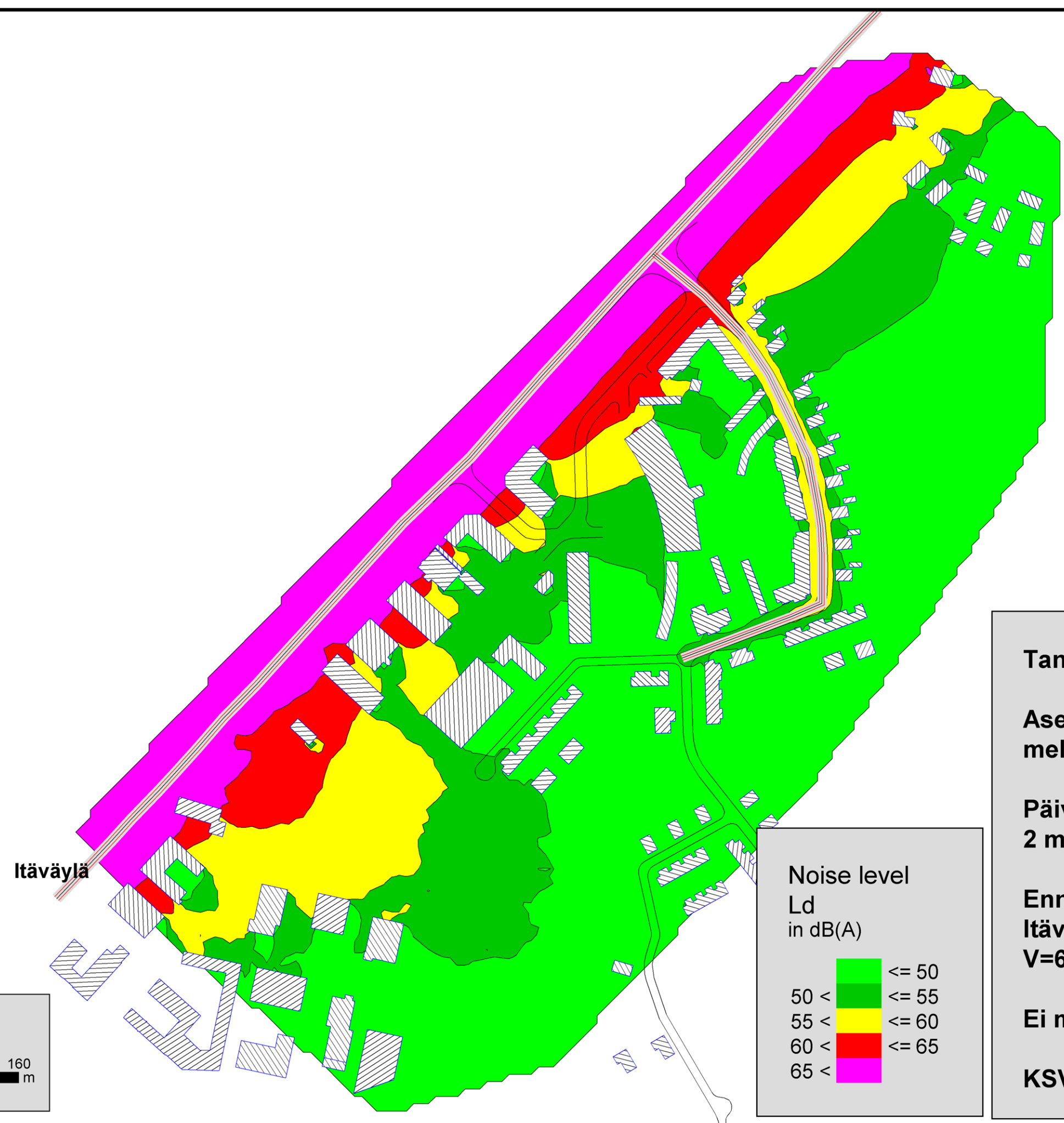




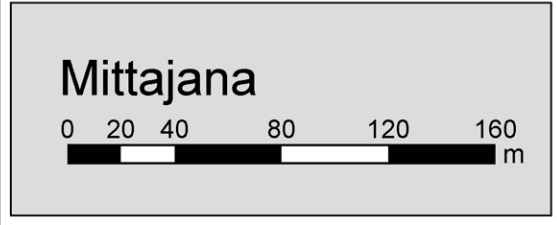
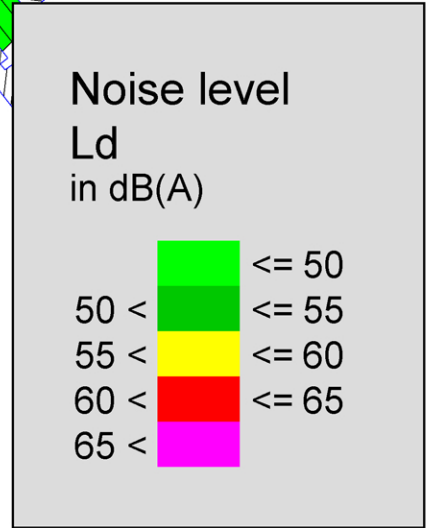
Tankovainio Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 4000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- l — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- K — UUSI MAAKAASUPUTKI
- ✕ ✕ KÄYTÖSTÄ POISTUVA
- UUSI MUUNTAMO
- NYKYINEN MUUNTAMO
- PAINEEALENNUSASEMA



Itäväylä



Tankovainio

Asemakaavamuutoksen meluselvitys

**Päivän keskiäänitaso (Leq)
2 m korkeus**

**Ennusteliikenne:
Itäväylä 30 000 ajon/d,
V=60 km/h**

Ei melusteitä

KSV/LLJ HHä 19.10.2010



Meluaita h=3,5 m

Meluvalli h=2 m

Meluaita h=2 m

Melukaide h=1,5 m

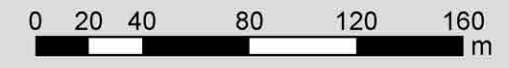
Itäväylä

Noise level
Ld
in dB(A)

<= 50	Green
50 < <= 55	Light Green
55 < <= 60	Yellow
60 < <= 65	Red
65 <	Magenta

Tankovainio
Asemakaavamuutoksen meluselvitys
Päivän keskiäänitaso (Leq) 2 m korkeus
Ennusteliikenne:
Itäväylä 30 000 ajon/d, 60 km/h
1,5-3,5 metriset melusteet ja meluvalli
KSV/LLJ HHä 18.10.2010

Mittajana





Meluaita h=3,5 m

Meluvalli h=2 m

Meluaita h=2 m

Melukaide h=1,5 m

Itäväylä

Noise level
Ld
in dB(A)

	<= 50
	50 < <= 55
	55 < <= 60
	60 < <= 65
	65 <

Tankovainio

**Asemakaavamuutoksen
meluselvitys**

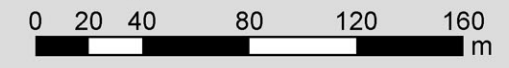
**Yön keskiäänitaso (Leq)
2 m korkeus**

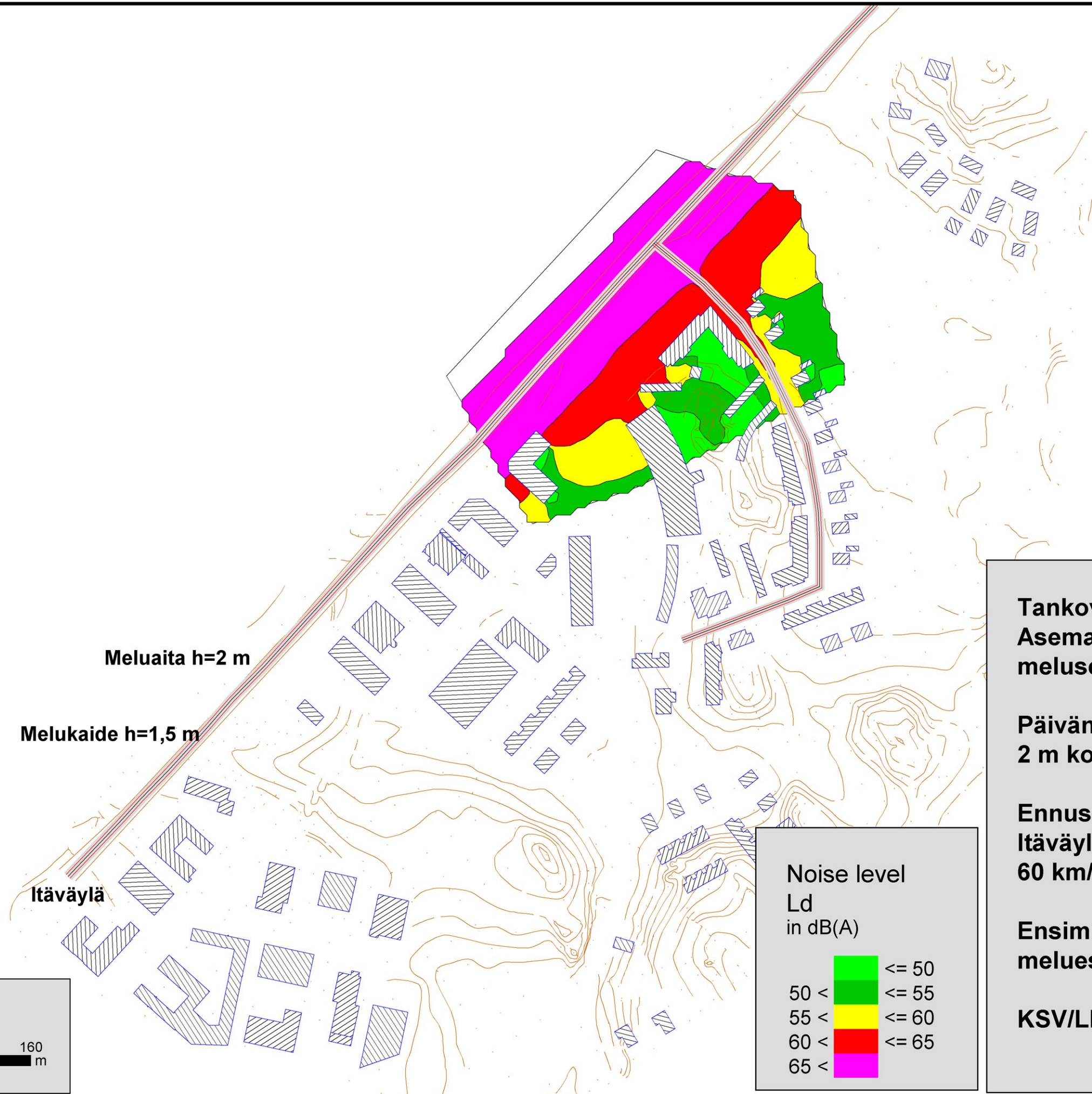
**Ennusteliikenne:
Itäväylä 30 000 ajon/d,
60 km/h**

**1,5-3,5 metriset melusteet
ja meluvalli**

KSV/LLJ HHä 12.12.2011

Mittajana





Meluaita h=2 m

Melukaide h=1,5 m

Itäväylä

Noise level

Ld
in dB(A)

<= 50	Green
50 < <= 55	Light Green
55 < <= 60	Yellow
60 < <= 65	Red
65 < <= 70	Magenta

**Tankovainio,
Asemakaavamuutoksen
meluselvitys**

**Päivän keskiäänitaso (Leq)
2 m korkeus**

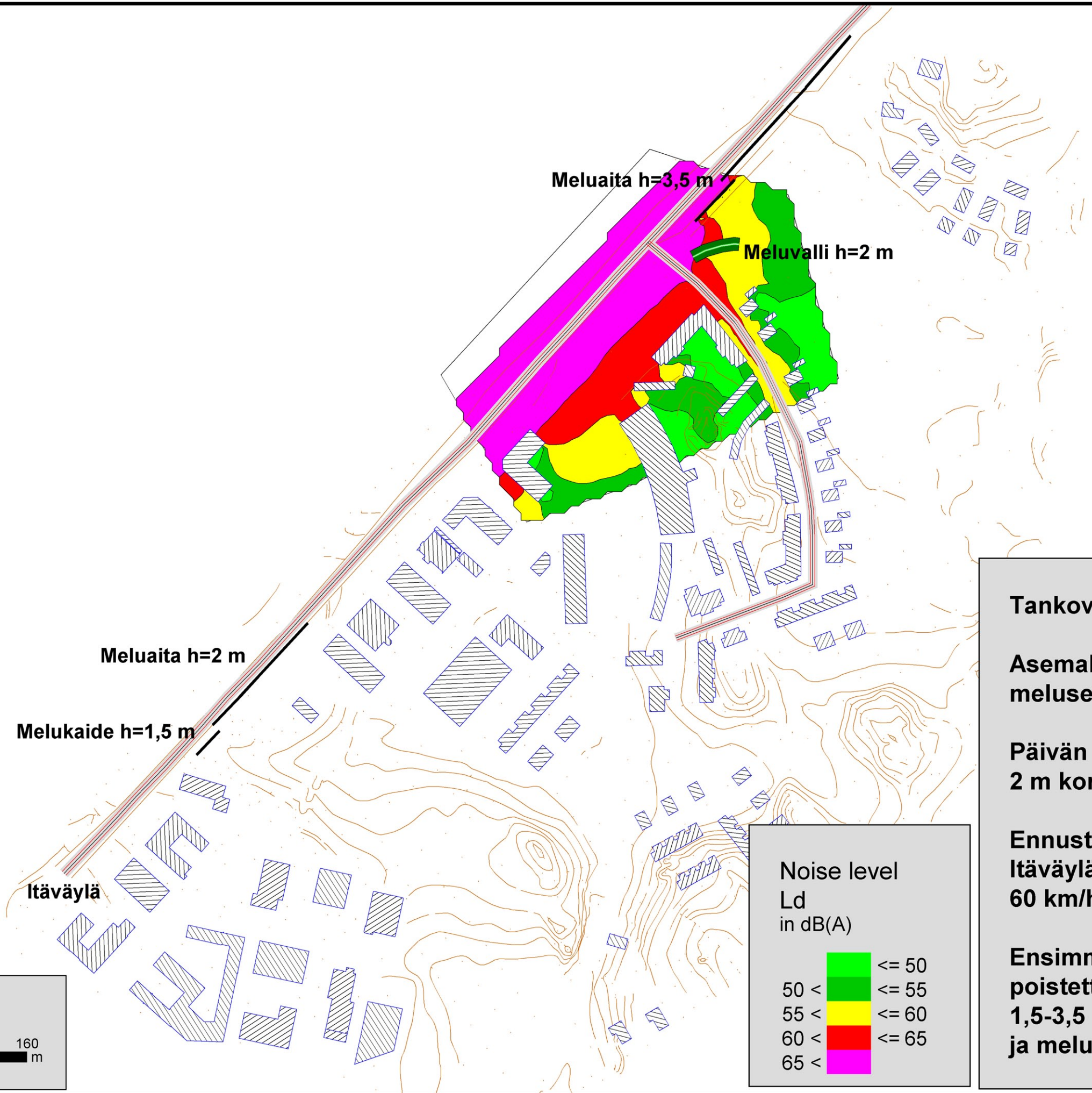
**Ennusteliikenne:
Itäväylä 30 000 ajon/d,
60 km/h**

**Ensimmäinen pientalo ja
meluesteet poistettu**

KSV/LLJ HHä 16.12.2011

Mittajana

0 20 40 80 120 160
m



Meluaita h=3,5 m

Meluvalli h=2 m

Meluaita h=2 m

Melukaide h=1,5 m

Itäväylä

Mittajana



Noise level
Ld
in dB(A)

<= 50	Green
50 <	Light Green
55 <	Yellow
60 <	Red
65 <	Magenta

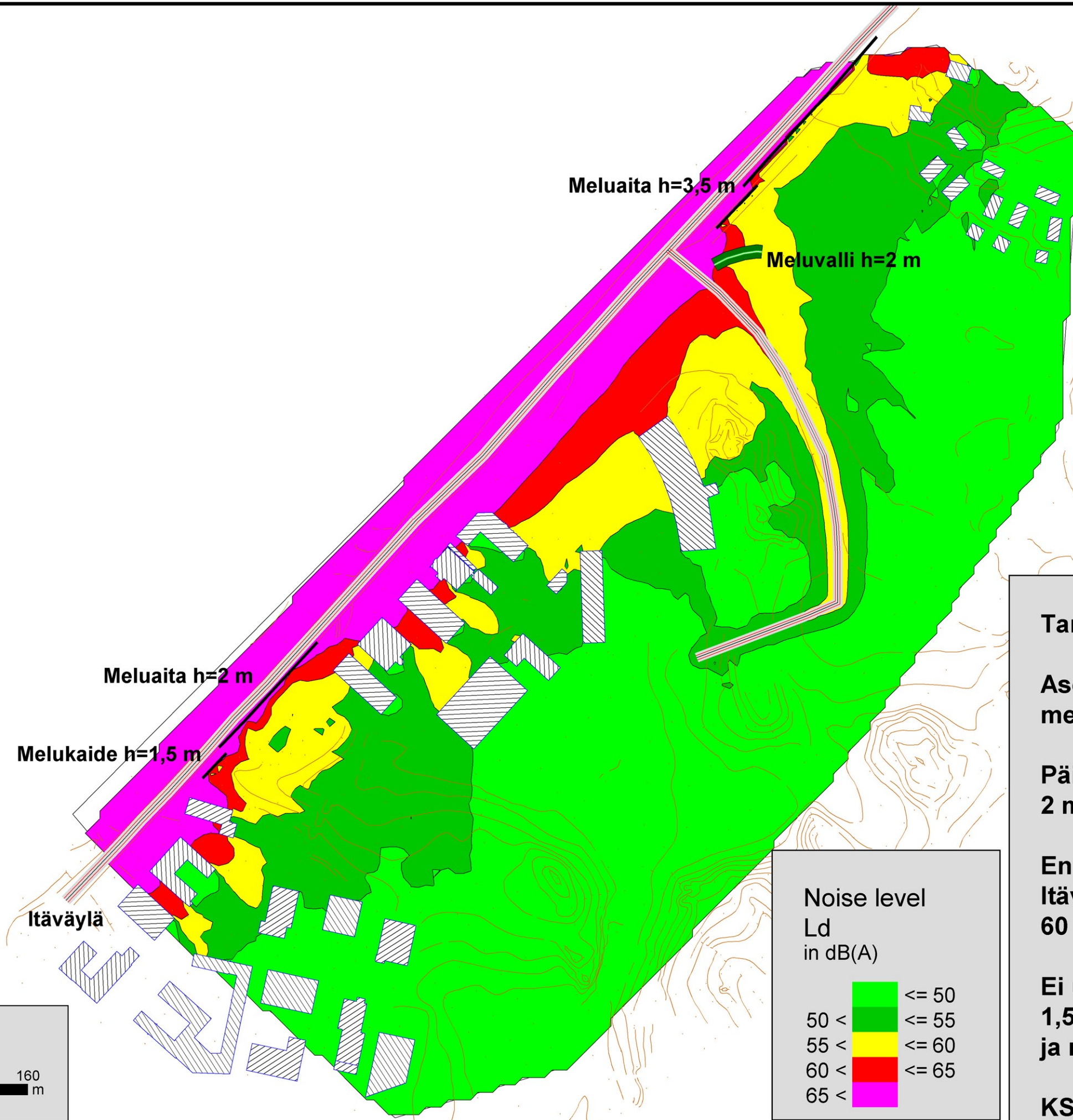
Tankovainio

**Asemakaavamuutoksen
meluselvitys**

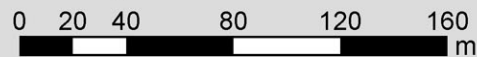
**Päivän keskiäänitaso (Leq)
2 m korkeus**

**Ennusteliikenne:
Itäväylä 30 000 ajon/d,
60 km/h**

**Ensimmäinen pientalo
poistettu,
1,5-3,5 metriset meluesteet
ja meluvalli**



Mittajana



Noise level
Ld
in dB(A)

<= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 <

Tankovainio

Asemakaavamuutoksen
meluselvitys

Päivän keskiäänitaso (Leq)
2 m korkeus

Ennusteliikenne:
Itäväylä 30 000 ajon/d,
60 km/h

Ei uusia rakennuksia,
1,5-3,5 metriset meluesteet
ja meluvalli

KSV/LLJ HHä 13.12.2011



sr-2
Melatie 15, vanha kansakoulu, 1912

Kuvaliite suojelukohteesta