



§ 179

Broända, asemakaavan muutosehdotus (nro 12770) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2020-007904 T 10 03 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Tuukka Linnas ja arkkitehti Jussi Ukkonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Jenni Hjelt: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 20516

jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 20355

janne.antila(a)hel.fi

Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 31033671

pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöpalvelut, puhelin: 310 31534

raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 kartta, päivätty 22.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 selostus, päivätty 22.3.2022
- 5 Havainnekuva AK-korttelista, 25.1.2022
- 6 Kaavamutoshakemukset, kaavio 7.2.2022
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 22.3.2022, asukastilaisuuden (5.6.2019) muistio ja pientaloinfotilaisuuden (31.10.2019) muistio
- 9 Kuvaliite suojelukohteesta ja Broändan pientaloalueesta, 24.1.2022



10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 22.3.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) kortteleita 54037–54045, korttelin 54046 tontteja 4, 6–9 ja 12, korttelin 54141 tonttia 2 ja lähivirkistys-, vesi-, puisto- ja katualueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Broändan asuinalueita, joka sijaitsee Vuosaaren luoteisosassa Kallvikintien länsipuolella lähellä Vuosaaren pohjoista ostoskeskusta. Kaavaratkaisu on tehty, koska alueella olevaa rakentumatonta kaupungin asuinrakennusten korttelialueen (A) tonttia 54037/6 koskien on myönnetty suunnitteluvaraus Rakennusliike Reponen Oy:lle sekä Roslings Manor Gardensille asunto-



hankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Kyseessä on viherrakentamisen kehityshanke, jossa toteutetaan uudenlaisia viherkattorakenteita asuinrakennusten kattopinnoille ja parvekkeille. Lisäksi kaavaratkaisussa on päivitetty pientaloalueen kaavamerkinnot nykyisten käytäntöjen mukaisiksi ja tonttitehokkuutta kasvatettu osalla tonteista.

Asuinkerrostalotontin kaavaratkaisussa on erityisesti keskitytty ratkaisemaan, miten asuinkerrostalojen kattopintoihin ja parvekkeisiin liittyvät viherrakenteet toteutetaan poikkeuksellisen laadukkaasti ja runsaasti. Lisäksi asuinrakennukset on sijoitettu erityisen huolellisesti vaativaan rinnemaastoon, jotta viereisten pientalotonttien olosuhteet eivät heikenny merkittävästi.

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

Kaavaratkaisu vaikuttaa etenkin siten, että alueelle toteutuu uusia asuntoja, joiden ainutlaatuisena vetovoimatekijänä ovat ekologisesti ja toiminnallisesti monipuoliset kattopuutarhat. Lisäksi alueen pientalotonttien täydennysrakentamista joustavoitetaan ja Vartiokylänlahden ekologisen yhteyden edellytykset turvataan.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä. Lisäksi kaavaratkaisussa turvataan arvokkaimmat luontoalueet ja asuinkerrostalotontin suunnittelussa edistetään hulevesiä hallitsevien viherkattojen toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 21.5.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi.

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



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

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

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

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

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1970–2012.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia korttelin 54037 eteläpuolisen yleisen alueen rakennustöistä.

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnittelualueella oleviin luontoarvojen vuoksi suojeltuihin alueisiin, vanhan koulurakennuksen tontin kehittämiseen, kunnallistekniikan verkostojen toimivuuteen, joukkoliikenteen toimivuuteen, pelastamiseen sekä Vuosaaren sataman kuljetusreittien toimivuuteen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että muodostettavaa AK-korttelia koskevia suunnitelmia on täydennetty mm. pelastamiseen liittyen. Kaavaratkaisu ei aiheuta vaikeuksia joukkoliikenteen toimivuudelle. Luontoarvojen vuoksi olemassa olevassa kaavassa suojellut alueet, koulurakennuksen tontti ja sataman kuljetusreitti ovat kaava-alueen ulkopuolella.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen. Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui kulttuurihistorialliseen omakotitaloon osoitteessa Kurkimoisio 8. Kaupunginmuseo ehdottaa rakennukselle sr-2-suojelumerkintää.

Kaupunginmuseon kannanotossa esitetty asia on otettu huomioon kaavatyössä siten, että omakotitalolle osoitteessa Kurkimoisio 8 on merkitty sr-2-merkintä ja lisäkaavamääräyksiä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin 54037/6 täydennysrakentamiseen, Kallvikintien maisemalliseen arvoon ja Jokeri 2 -pikaraitiotieyhteyteen, Rantakiventien koulun tontin täydennysrakentamiseen, julkisten palvelujen riittävyteen, kaavamuutoksen vuorovaikutuksen riittävyteen ja pientalotonttien täydennysrakentamiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tontin 54037/6 suunnitelmia on muutettu, Rantakiventien koulutontti on jätetty pois kaavamuutosalueesta, kaavaluonnos on laitettu nähtäville vuoro-



vaikutuksen lisäämiseksi ja pientalotonttien kaavamääräyksiä on väljennetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 12 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat lintujen turvallisuuteen, tontin 54037/6 rakentamiseen, jalankulun ja pyöräilyn reitteihin, liikenteen toimivuuteen, Vartiokylänlahden ekologiseen yhteyteen, luonnonsuojelualueisiin, pelastamiseen, pohjavesiolosuhteisiin ja pientaloalueen luonteen huomioimiseen kerrostalohankkeessa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavakartalle on kirjattu määräykset koskien Vartiokylänlahden ekologisen yhteyden säilyttämistä, luonnonsuojelualueiden perustamista ja pohjaveden suojelua. Liikenteen vaikutukset ja pelastamisen järjestelyt on selvitetty. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä on lisätty kaavakarttaan. Tontin 54037/6 täydennysrakentamisesta on laadittu viitesuunnitelma, jossa on tutkittu kerrostalorakentamisen sovittaminen pientaloalueen luonteeseen ja mittakaavaan, niin että rakennusten kerrosmäärät laskevat kohti kerrostalokorttelin länsipuolella olevia pientalotontteja.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



22.03.2022

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 31033671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöpalvelut, puhelin: 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 kartta, päivätty 22.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 selostus, päivätty 22.3.2022
- 5 Havainnekuva AK-korttelista, 25.1.2022
- 6 Kaavamuutoshakemukset, kaavio 7.2.2022
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 22.3.2022, asukastilaisuuden (5.6.2019) muistio ja pientaloinfotilaisuuden (31.10.2019) muistio
- 9 Kuvaliite suojelukohteesta ja Broändan pientaloalueesta, 24.1.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliidekirjeet OAS- ja luonnosvaiheessa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija/Hakijan edustajat	Esitysteksti
	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.6.2021