



14.02.2017

Akp/3

§ 85

Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

HEL 2016-000235 T 10 03 03

Ksv 0845_2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Palautusehdotus:

Osmo Soininvaara: Lautakunta palauttaa asian valmisteltavaksi niin, että liittymälle Länsiväylään varataan katumaisen liittymän kokoinen tila. Samalla hahmotellaan toimintapolut saaren rakentamiselle ilman liittymää, jos asiasta ei päästä sopuun ELY-keskuksen kanssa.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Pia Sjöroos

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä 31.1.2017 päivätyn Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavaluonnos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) kortteleita 31150–31162, osaa kortteleista 31163 ja 31164 sekä katu-, puisto-, liikenne- ja vesialueita. Asemakaavan muutosluonnos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) korttelin 31067 tonttia 10, katu-, puisto- ja venesatama-alueita sekä vesialuetta (muodostuvat uudet korttelit osa kortteleita 31163 ja 31164 sekä korttelit 31165–31176)



14.02.2017

Akp/3

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Lautturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

Tiivistelmä

Kaava-alue sijaitsee Lauttasaaren länsipuolella noin viiden kilometrin päässä Helsingin ydinkeskustasta. Espoon ja Helsingin välinen kaupungin raja sijaitsee Koivusaaren ja Hanasaaren välissä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos (kaavaratkaisu) koskee Koivusaaren maa-alueita, ympäröivää merialuetta, Länsiväylää ja maapenkereitä Koivusaaren itä- ja länsipuolella. Lisäksi alueeseen kuuluvat Länsiväylän reunustat tien ja korttelialueiden välissä Katajaharjun sillalle asti.

Tavoitteena on mahdollistaa uuden asunto- ja työpaikka-alueen rakentaminen Koivusaareen (n. 5 000 asukasta ja n. 3 300–4 000 työpaikkaa) uuden metroaseman ympärille. Kaikista suunnitelluista asunnoista ja työpaikoista on kävelyetäisyys asemalle ja uusi asunto- ja työpaikka-alue asettuu myös Länsiväylän ja nopean pyöräilyreitit varrelle.

Uutta asuntokerrosalaa on n. 194 100 k-m². Uutta toimitila- ja liikekerrosalaa on 99 600 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa lähes kaikki kaava-alueeseen kuuluvat maa- ja vesialueet. Länsiväylän alue on valtion hallinnoima.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kaupunginvaltuuston 14.1 2015 hyväksymän Koivusaaren osayleiskaavan mukaisia ja edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Länsiväylä kulkee moottoritienä Koivusaaren läpi jakaen alueen kahteen osaan. Länsiväylän eteläpuolinen osa on pääosin veneilijöiden käytössä ja metsäisessä pohjoisosassa sijaitsee pitkään edustuskäytössä ollut huvila pihapiireineen.



Alkuperäinen Koivusaari on yhdistetty sen eteläpuolella sijainneeseen pienempään Leppäsaareen täyttömaalla. Koivusaaren eteläkärjessä on puistoalue, jolla sijaitseva rantaniitty on suojeltu arvokkaana luontotyyppinä. Eteläosassa on myös säilynyttä puustoa, siirtolohkare ja avokallioita.

Koivusaarella toimii kaksi pursiseuraa, Nyländska Jaktklubben (NJK) sekä Koivusaaren Pursiseura, ja asemakaava-alueeseen osittain kuuluvassa Vaskiniemessä on alueen kolmas venekerho, Vaskilahden Venekerho. Venepaikkoja on yhteensä noin 400. Talvisin huomattavaa osaa Koivusaaresta käytetään veneiden talvitelakointiin.

Koivusaaren metroasema sijaitsee Vaskilahden Lauttasaaren puolella. Koivusaaren maanalaisen aseman toteuttamiselle välttämättömät rakenteet on tehty valmiiksi Koivusaaren puoleisen toisen sisäänkäynnin myöhempää toteuttamista varten.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1977–2012). Asemakaavoissa alue on merkitty venesatama-alueeksi (Uvs), puistoalueeksi, katualueeksi ja vesialueeksi.

Länsimetroa varten laaditussa kaavoissa vuosilta 2009 ja 2012 on mahdollistettu metron maanalaisten rakenteiden rakentaminen ja Koivusaaren asema Lauttasaaren puoleisen sisäänkäyntirakennuksen sekä ilmavaihdon, paloturvallisuuden ja huollon kannalta välttämättömät rakenteet Koivusaarella.

Länsiväylän pohjoispuolella oleva osa Koivusaaresta on asemakaavoittamaton.

Koivusaaren osayleiskaava hyväksyttiin Helsingin kaupunginvaltuustossa 14.1.2015. Osayleiskaava luo edellytykset uusien asuntojen ja työpaikkojen asemakaavoittamisen yli 5 000 asukkaalle ja n. 4 000 työntekijälle sekä Koivusaaren keskustan kehittämisen metroaseman ympärille. Osayleiskaava ei ole vielä lainvoimainen muutoksenhakuprosessin ollessa kesken.

Koivusaaren asemakaavaluonnos perustuu osayleiskaavasunnitelmaan ja sitä varten tehtyihin selvityksiin.

Kaavaratkaisun kustannukset

Koivusaaren asemakaava-alueen toteuttaminen edellyttää merkittäviä etupainotteisia investointeja. Kokonaisuudessaan alueen kaupungille kohdistuviksi toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu noin 160 miljoonaa euroa. Länsiväylään liittyvien kustannusten osalta kustannusjakoperusteet täsmentyvät myöhemmin. Uutta kerrosalaa kohden kustannuksia



aiheutuu noin 550 €/k-m². Rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu noin 200–220 miljoonaa euroa.

Suunnitelma

Koivusaaren kaupunkirakenne tukeutuu uuteen metroasemaan, jonka ympärille muodostuu Koivusaaren keskusta. Koivusaarella on kävelyetäisyys metroasemalle jokaisesta asunnosta ja työpaikalta. Koivusaaresta muodostuu metroradan varteen merellinen asuin- ja työpaikka-alue. Meri ja veneily säilyvät olennaisena osana uuden Koivusaaren luonnetta ja kaupunkirakennetta. Koivusaareen on katuyhteys (Vaskilahdenkatu) Lauttasaaresta ja liittymä Länsiväylältä. Koivusaari muodostaa pääkaupungille tärkeän läntisen sisääntulon.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Koivusaaren asemakaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän kannanotto kohdistui Koivusaaren asunto- ja työpaikka-alueen rakentamiseen hyvien jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaavaratkaisu tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 tavoitteiden toteuttamista ja seudun MAL-tavoitteiden toteuttamista. Koivusaarella



pysäkkijärjestelyt ja kaistojen sekä kiertoliittymien mitoitus tulee suunnitella yhteistyössä HSL:n kanssa ottaen huomioon Vaskilahdenkadun, Koivusaaren puistokadun ja kiertoliittymien ajettavuus jäykällä telibusilla.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kannanotto kohdistui alueen vesijohto-, jäte- ja hulevesijärjestelmään. Nykyistä järjestelmää ei ole mahdollista käyttää alueen lopullisessa vesihuollossa vaan tilalle rakennetaan uudet vesihuollon ja viemäroinnin verkostot.

Liikennevirasto kannanotto kohdistui kaava-alueen vesiväylien huomioimiseen suunnittelussa. Rannan toimintoja suunniteltaessa alueelle johtavat väylät ja niillä kulkevan vesiliikenteen vaikutukset tulee huomioida rantarakenteiden suunnittelussa, sijoittamisessa ja toteuttamisessa.

Museoviraston kannanotto kohdistui Koivusaaren asemakaavaluonnoksessa suunniteltuihin merialueen täyttöihin, joilla toteutuessaan voi olla vaikutusta vedenalaiseen kulttuuriperintöön. Koska Helsingin vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä ei ole käytettävissä kattavaa tietoa, on Museovirasto esittänyt vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvän selvityksen teettämisen ennen vesirakennustöihin ryhtymistä.

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui Koivusaareissa Lauttasaaren rakennusinventoinnissa paikallishistoriallisesti merkittäväksi arvoitettuun rakennukseen, jolla ei kuitenkaan kaavassa ole säilymisedellytyksiä. Kaupunginmuseo pitää tätä valitettavana.

Kiinteistöviraston kannanotto kohdistui ruoppauksiin ja täyttöihin Koivusaaren alueella. Koivusaaren rantojen ja merialueiden rakennettavuus on parempi kuin Helsingin rannikolla keskimäärin. Ennen rakentamista Koivusaari olisi logistisesti järkevä alue massojen varastointiin. Koivusaaren täyttötöiden massatarpeen turvaamiseksi olisi taloudellisesti järkevää varata etukäteen suurehkoja louhintakohteita.

Pelastuslaitoksen kannanotto kohdistui alueen sammutusvesijärjestelyihin sekä pelastusturvallisuuteen.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui Länsiväylään. Virasto toteaa väylän olevan tiealuetta ja bulevardin (kadun) kaavoitusta voidaan tutkia kun yleiskaavan ratkaisusta on päätetty. Tien muuttaminen bulevardiksi vaatii sopimusta maankäytön muutoksista valtion kanssa.

Sosiaali- ja terveysviraston kannanotto kohdistui ikäihmisten sosiaali- ja terveyspalvelujen sijoittamiseen Koivusaareen. Koivusaaren alueelle ei ole nimetty mitään kohdetta tietyille sosiaali- ja terveyspalvelulle. Sosiaali- ja terveysvirasto esittää, että asemakaavan tulee mahdollistaa



myös ikäihmisiä palvelevien sosiaali- ja terveystalvelujen sijoittaminen Koivusaareen.

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui kaavan ilmastotavoitteita edistävään tiiviin kaupunkirakenteen suunnitteluun metroasemaan tukeutuen. Hyvänä pidettiin esitettyjä toimenpiteitä kokonaisautopaikkamäärän vähentämiseksi. Lisäksi kannanotto kohdistui Länsiväylän aiheuttamiin melu- ja ilmanlaatu haittoihin. Suunnittelualueella on Länsiväylän eteläpuolella ja väylän päällä korttelialueita, joissa liikenteen häiriöt on huomioitava asemakaavamääräyksin, jos korttelialueille sijoitetaan asuntoja. Ympäristökeskus toteaa, että Koivusaaren suunnittelussa tulee ottaa kokonaisvaltaisesti huomioon ilmastomuutoksen hillintä ja sopeutuminen ja laatia aluetason energiaselvitys, jonka avulla voidaan mahdollistaa kaupunkirakenteen hiilineutraalisuus.

Opetusviraston kannanotto kohdistui Koivusaaren varhaiskasvatus- ja opetustiloihin. Tilojen mitoitus perustuu virastojen kanssa käytyihin neuvotteluihin ja saatuihin mitoitusohjeisiin. Koska Lauttasaaren kouluihin (Myllykallion koulu, Drumsö lågstadieskolan) kohdistuu jo lähivuosina kasvupaineita, on Koivusaaren koulutilojen mitoitusta syytä katsoa uudelleen kaavoituksen edetessä osana kokonaistarkastelua (Lauttasaari, Koivusaari).

Viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Länsiväylä on merkitty asemakaavaluonnoksessa maantien alueeksi ja sen rajaus sisältää Koivusaaren kohdalle suunnitellun liittymäalueen katuverkkoon liittyviin kiertoliittymiin (Alahanka, Ylähanka) asti. Koivusaaren liikennesuunnitelmassa on huomioitu busien liikennöinti Koivusaaren kautta. Alustavat pelastusajoreittien periaatteet on esitetty selostuksen liitteenä. Asemakaavaluonnos mahdollistaa sosiaali- ja terveystalvelujen sijoittamisen Koivusaareen esimerkiksi keskustatoimintojen korttelialueelle. Koivusaarta ympäröivällä merialueella on tehty vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitys. Sukeltamalla on kaava-alueen eteläosasta löydetty hylky. Hyllyn sijainti on merkitty asemakaavaluonnoksessa sm-merkinnällä alueeksi, jolla sijaitsee vedenalainen muinaisjäänös (hylky). Alueelle ei saa kohdistaa merkittäviä toimenpiteitä ennen kuin hylky on museoviranomaisen edellyttämällä tavalla tutkittu. Asemakaavaluonnoksessa suunnitellun koulun tontin sijoitus puiston viereen on sellainen, että koulutilojen mitoitusta voi suunnittelun edetessä tarpeen mukaan tarkistaa ja muuttaa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet



Mielipidekirjeitä saapui 25 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse. Joissakin mielipidekirjeissä on useampia allekirjoittajia adressin tapaan.

Mielipiteet kohdistuivat pitkälti samoihin seikkoihin kuin pitkän kaavaprosessin aikana aikaisemmissa vaiheissa. Koivusaaren kaavoitusprosessin tiedettiin herättävän jo sitä käynnistettäessä kriittistä keskustelua, etenkin saaren lähialueen asukkaissa, mutta myös yleisemmin, koska asukas- ja työpaikkamäärältään riittävän kokoisen kokonaisuuden toteuttaminen metroaseman vieressä johtaa todennäköisesti tarpeeseen laajentaa Koivusaaren aluetta meritäytöin ja alueen maisema muuttuu merkittävästi nykyisestä.

Laajoja meritäyttöjä vastustetaan. Täytöt ovat liian lähellä Lauttasaaren länsirantaa. Koivusaaren liikennejärjestelmä on tilaa vievä, mutkikas ja moottoriteliittymä vie liian suuren tilan Koivusaaren muutenkin ahtaasta alueesta. Katajajarjun liittymärampin poistaminen hankaloittaa lauttasaarelaisten yhteyksiä Länsiväylälle. Moottoriteliittymä on lisäksi uuden yleiskaavan vastainen, koska tavoitteena on muuttaa Länsiväylä maantiestä kaupunkibulevardiksi. Liittymän vuoksi seudullinen pyöräilyreitti ei ole Koivusaaren kohdalla suora vaan se kiertää liittymän. Alueen asukas- ja työpaikkamäärä on liian suuri ja rakentaminen siksi liian massiivista, korkeaa ja tehokasta. Merinäkömät Katajajarjun nykyisistä asunnoista ja tonteilta menevät pilalle ja asuntojen arvo laskee. Venekerhojen toimimisen edellytykset Koivusaarella heikkenevät ja satamat ovat liian ahtaita mm. talvitelakoinnin järjestämistä varten.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Koivusaaren mitoitus, täyttöalueen koko, rakentamisen korkeudet ja rakentamisen määrä on pyritty pitämään maltillisena huolimatta uuden joukkoliikenneyhteyden ja kaupungin asuntotuotantotavoitteiden aiheuttamista paineista vielä suurempaan asunto- ja työpaikkamäärään Koivusaarella. Meritäytöt ovat suhteessa Koivusaaren nykyiseen kokoon mittavat, mutta ne on rajattu kuitenkin niin, että koko alue rakentuu kävelymatkan päähän uudesta metroasemasta ja Lauttasaaren ja Koivusaaren väliin jää suurehko vesialue. Koivusaarta on suunniteltu niin, että Koivusaaren liittymä on mahdollista rakentaa moottoriväylän eritasoliittymänä Länsiväylälle, mutta liittymä on mahdollista muokata myöhemmin geometrialtaan katumaisemmaksi suuntaisliittymäksi. Veneilylle on varattu huomattava osa Koivusaaren maa- ja vesialueesta, vaikka se toisaalta rajoittaa alueen ja rantojen muuta virkistyskäyttöä. Koivusaaren metroasema on rakennettu alueelle etukäteen niin, että se palvelee jo ennen Koivusaaren rakentamista lauttasaarelaisia, vaikka nykyinen käyttäjämäärä ei vielä metroaseman avaamista olisi perustellut.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.



14.02.2017

Akp/3

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Pia Sjöroos

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva 31.1.2017
- 4 Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 31.1.2017
- 5 Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 31.1.2017
- 6 Vuorovaikutusraportti 31.1.2017 ja asukastilaisuuden (12.4.2016) muistio
- 7 Mielipidekirjeet
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2017 § 35

HEL 2016-000235 T 10 03 03

Ksv 0845_2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.



14.02.2017

Akp/3

Käsittely

31.01.2017 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pöydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 19.10.2016

HEL 2016-000235 T 10 03 03

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa uuden asunto- ja työpaikka-alueen rakentaminen Koivusaaren (n. 5 000 asukasta ja n. 3 800–4 500 työpaikkaa) uuden metroaseman ympärille, Vattusaaren keskeiselle yritysalueelle. Kaikista suunnitelluista asunnoista ja työpaikoista on kävelyetäisyys asemalle ja uusi asunto- ja työpaikka-alue asettuu myös Länsiväylän ja nopean pyöräilyreitit varrelle. Suunnittelualue sijaitsee Lauttasaaren länsipuolella noin viiden kilometrin päässä Helsingin ydinkeskustasta ja muutosalueelle on osoitettu Kantakaupunki C2-määräys joka myös mahdollistaa asuntokaavoituksen. Asemakaavan muutos koskee Koivusaaren maa-alueita, ympäröivää merialuetta, Länsiväylää ja maapenkereitä Koivusaaren itä- ja länsipuolella. Lisäksi alueeseen kuuluvat Länsiväylän reunustat tien ja korttelialueiden välissä Katajaharjun sillalle asti. Asemakaava-alueella on käynnissä Länsimetron rakennustyöt. Koivusaaren aseman Lauttasaaren puoleinen sisäänkäynti valmistuu vuoden 2016 aikana. Koivusaaren maanalaisen aseman toteuttamiselle välttämättömät poistumistieyhteydet ja ilmanvaihtokuilut rakennetaan samalla valmiiksi Koivusaaren puoleisen sisäänkäynnin myöhempää toteuttamista varten.

Alueen kouluihin, Myllykallion kouluun sekä ruotsinkieliseen Drumsö lågstadieskolaniin kohdistuu jo lähivuosina kasvupaineita ja nyt käynnistynyt asemakaavavaihe mahdollistaa uudemman tarvekartoituksen tilojen mitoituksen suhteen osana laajempaa kokonaistarkastelua. Kokonaissuunnittelussa on otettava huomioon asumisen, toimitilojen ja liiketilojen riittävät tilanvaraukset ja pystyttävä arvioimaan olemassa olevien kiinteistöjen riittävyys.



Koivusaaren osalta varhaiskasvatus- ja koulutilojen mitoitus perustuu virastojen kanssa käytyihin neuvotteluihin ja saatuihin mitoitusohjeisiin, joiden mukaan noin 5 000 asukasta tuottaa Koivusaarella tarpeen rakentaa päiväkotia koivusaarelaisille ja ala-asteen tiloja noin sadalle 1–2-luokkalaiselle. Mitoitusta on syytä katsoa koulun osalta uudelleen kaavan edetessä. Suunnitelmassa Koivusaaren korttelitalon laajuus (päiväkoti + ala-aste 1–2 luokat) on 3 300 kem².

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
mia.kuokkanen(a)hel.fi

Pelastuslaitos Pelastuskomentaja 22.04.2016 § 32

HEL 2016-000235 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslaitos päättää antaa Koivusaaren asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1237-00/16 seuraavan kannanoton:

Pelastuslaitos toteaa, että kaavan jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomioita alueen sammutusvesijärjestelyihin. Uusien alueiden sammutusvesijärjestelyiden suunnittelu on tehtävä yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa. Kaavoituksessa on myös varauduttava mahdollisten maanpäällisten palovesipostien tarvitsemiin tilavarauksiin, jotka selviävät tarkemmin vasta sammutusvesijärjestelyiden suunnittelussa.

Myös rakennusten pelastusturvallisuuteen ja etenkin asuinrakennusten varatiejärjestelyihin on kiinnitettävä jatkosuunnittelussa huomiota. Kaavaluonnoksessa esitetyt katu- ja reittivaraukset johtavat useammassa asuinkerrostalojen korttelissa siihen, että kaikkien asuntojen varatiet on mahdollista järjestää vain rakennuksen toiselle puolelle. Riippuen tulevien asuntojen koosta ja sijoituksesta, voi olla tarpeen suunnitella varatiejärjestelyitä rakennusten kummallekin sivustalle. Tämä tulisi huomioida kaavassa varaamalla myös pelastustiekäyttöön soveltuvia reittejä riittävästi.

Päätöksen perustelut

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt pelastuslaitoksen kannanottoa Koivusaaren asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1237-00/16.

Suunnittelualue sijaitsee Lauttasaaren länsipuolella noin viiden kilometrin päässä Helsingin ydinkeskustasta. Espoon ja Helsingin välinen kau-



pungin raja sijaitsee Koivusaaren ja Hanasaaren välissä. Asemakaavan muutos koskee Koivusaaren maa-alueita, ympäröivää merialuetta, Länsiväylää ja maapenkereitä Koivusaaren itä- ja länsipuolella. Lisäksi alueeseen kuuluvat Länsiväylän reunustat tien ja korttelialueiden välissä Katajajarjun sillalle asti.

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa uuden asunto- ja työpaikka-alueen rakentaminen Koivusaareen (n. 5 000 asukasta ja n. 3 800–4 500 työpaikkaa) uuden metroaseman ympärille.

Koivusaaren kaupunginosan laajentuessa huomattavasti nykyisestä, on tärkeää, että tulevien asukkaiden ja työntekijöiden turvallisuus sekä pelastuslaitoksen toimintaedellytykset alueella on turvattu. Näihin voidaan kaavassa vaikuttaa tekemällä riittävät tilavaraukset sekä sammutusvesi- että pelastus- ja varatiejärjestelyille alueella.

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31237
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 18.4.2016

HEL 2016-000235 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1237-00/16, 25.4.2016 mennessä.

Alustavassa asemakaavaluonnoksessa Länsiväylä on tiealuetta. Bulevardin kaavoitusta voidaan tutkia kun yleiskaavan ratkaisusta on päätetty. Tien muuttaminen bulevardiksi vaatii sopimusta maankäytön muutoksista valtion kanssa.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Rakennusvirastossa Koivusaaren asemakaavoituksen yhteyshenkilöinä toimivat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Olli Haanperä.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi



14.02.2017

Akp/3

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 15.4.2016

HEL 2016-000235 T 10 03 03

Koivusaari on kallioista aluetta. Myös maapeitteisten alueiden kalliopinta on pääosin lähellä maanpintaa. Maaperä on enimmäkseen kitka- maata ja vanhaa louhetäyttöä, jonka alla on paikoin savea ja silttiä. Noin puolet nykyisen Koivusaaren maa-alueelle sijoittuvista rakennuksista on perustettavissa maanvaraisesti ja puolet paaluilla. Koivusaaren maa-alueen rakennettavuus on pääosin hyvä. Koivusaaren maanpinta on pääosin tason +3,0 alapuolella, joten nykyiselle maa-alueelle rakentaminen vaatii runsaasti täyttöä.

Koivusaaren maa-alueen laajentaminen merialueelle vaatii merenpohjan ruoppaamista ja täyttöä. Koivusaaren ranta-alueiden vesisyvyys on kohtuullinen, savikerrokset ovat ohuet ja alueella on vain vähän vaikeasti rakennettavia vanhoja täyttöjä. Koivusaaren rantojen ja merialueen rakennettavuus on parempi kuin Helsingin rannikolla keskimäärin. Ruoppauksen ja täyttötöiden onnistuessa pääosa uuden täyttöalueen rakennuksista voidaan perustaa maanvaraisesti.

Ennen rakentamista Koivusaari olisi logistisesti järkevä alue Helsingin massojen käsittelyyn. Varastoituja massoja olisi mahdollista käyttää täyttöinä ja esikuormituspenkereinä, mikä pienentäisi perustamiskustannuksia. Koivusaaren täyttötöiden massatarpeen turvaamiseksi ja materiaalikustannusten pienentämiseksi on taloudellisesti järkevää varata etukäteen suurehkoja louhintakohteita.

Lisätiedot

Harri Ruotsala, projektipäällikkö, puhelin: 310 70871
harri.ruotsala(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 12.4.2016

HEL 2016-000235 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 22.3.2016

Kaupunginmuseo tarkastelee asemakaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa uuden asunto- ja työpaikka-alueen rakentaminen Koivusaareen (n. 5000 asukasta) uuden metroa-



seman ympärille. Koivusaaren asema seudun kaupunkirakenteessa muuttuu nykytilanteeseen nähden Länsimetron rakentamisen myötä.

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi Koivusaaren osayleiskaavan 14.1.2015, mutta kaava ei ole lainvoimainen muutoksenhakuprosessin ollessa kesken.

Asemakaavan luonnoksessa Koivusaarella suurin osa kortteleista on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinkerrostalojen korttelialuilla rakennusten kerrosluvut vaihtelevat 4-8 kerroksen välillä. Koivusaaren tärkeimmät virkistyspalvelut liittyvät veneilyyn. Satamien suunnittelu on tärkeä osa Koivusaaren suunnittelua.

Nykyinen Koivusaari on muodostunut alun perin kahdesta saaresta: Koivusaaresta (Björkholmen) ja Leppäsaaresta (Alholmen). Suurin osa saarella nykyisin sijaitsevista rakennuksista liittyy veneilyyn. Aiemmin siellä on ollut myös pienteollisuutta. Alueen eteläpuolta on käytetty kaatopaikkana 1950-luvulle asti. Jorvaksentie Lauttasaaren, Koivusaaren, Hanasaaren, Karhusaaren ja mantereiden välille valmistui 1935. Ruoholahden ja Espoon Haukilahden välinen moottoritieosuus avattiin 1965. Alueen läpi kulkeva leveä Länsiväylä on hallitseva piirre Koivusaarella. Saaren pienvenesatamat ja pursiseurat ovat tehneet alueesta merellisen keskuksen.

Koivusaaren pohjoinen rantaviiva on osittain luonnontilainen ja paikoin tukimuurein rakennettu ja se sisältää kiinteitä laiturirakenteita. Koivusaaren eteläpuoli on veneseurojen käyttämää aluetta. Eteläisin kärki on säilynyt vapaana ja siellä on suojeltu merenrantaniitty.

Kaupunginmuseon Lauttasaaren rakennusinventoinnissa (2003) on arvioitu yksi kohde Koivusaaresta, entinen Radiator Oy putkiliikkeen varasto ja versta. Yksikerroksinen tiilinen rakennus on saaren itärannalla ja se on valmistunut vuonna 1939. Kaupunginmuseo on arvottanut sen paikallishistoriallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Rakennuksella ei kuitenkaan ole säilymisedellytyksiä, mitä kaupunginmuseo pitää valitettavana.

Nykyisin lähinnä veneily- ja pienvenesatamakäytössä ja viheralueena toimivan Koivusaaren rakentaminen muuttaa merkittäväällä tavalla Helsingin läntisen sisääntulon maisemaa tiiviisti rakennetuksi kaupunkiympäristöksi. Koivusaaren pinta-alaa kasvatetaan täytöillä, jolloin vesialue puolestaan supistuu. Tämä omalta osaltaan muuttaa merellistä maisemaa rakennetuksi ympäristöksi.

Museovirasto lausuu vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta.



14.02.2017

Akp/3

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi