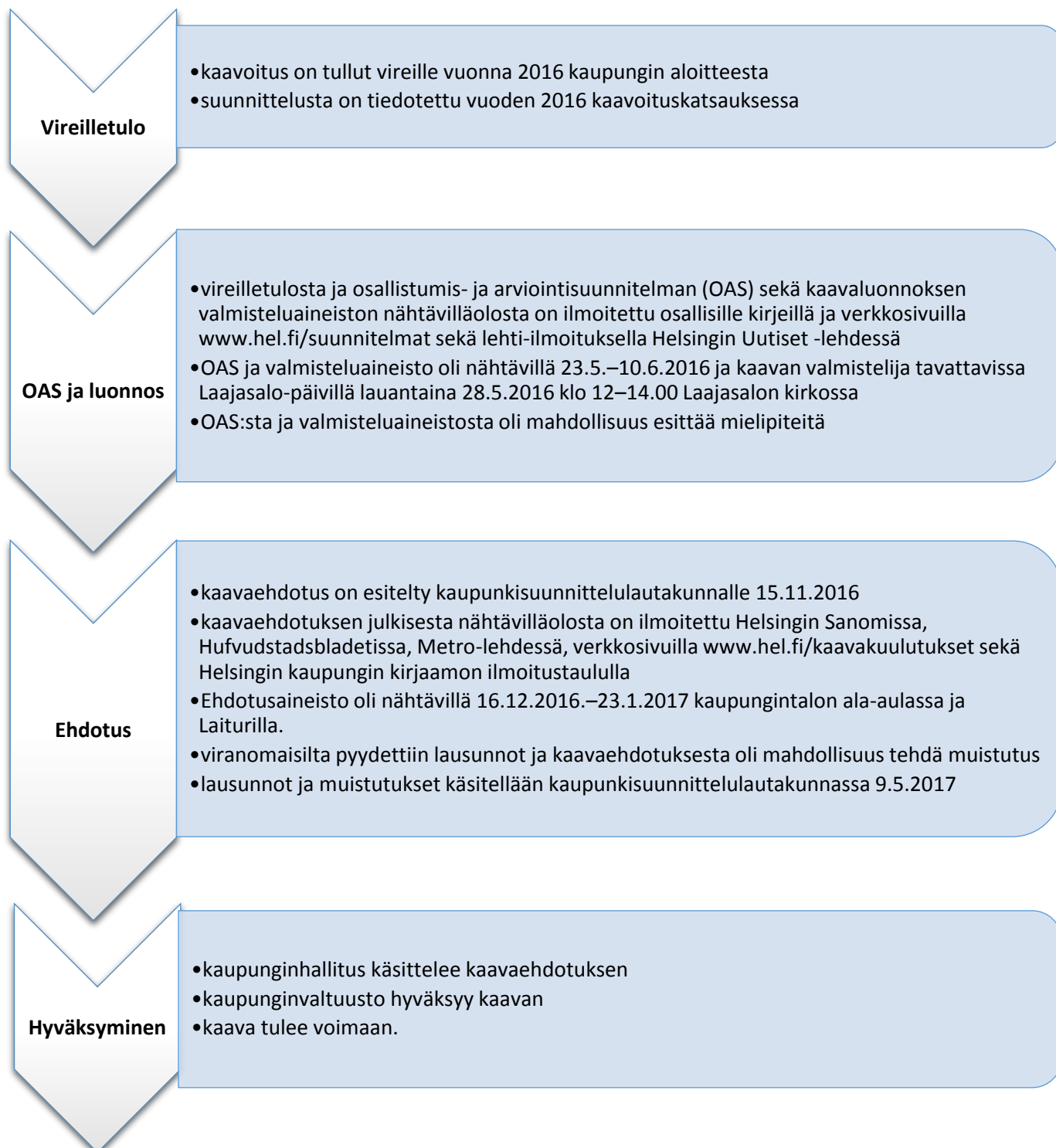




## Kaavoituksen eteneminen



## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan luonnosaineiston nähtävilläolo 23.5.–10.6.2016

### Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnosaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen oy
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

**Kaupunginmuseon** kannanotto (17.5.2016) kohdistui kaavamääräykseen, joissa tulee tuoda esille että suunnittelualue kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä RKY-2009. Suojelumerkin tulee olla sr-1 ja määräyksen sisältö kuten voimassa olevassa kaavassa. Kaupunginmuseo pitää mahdollisena rakentaa esitetyille paikoille uusia mittakaavallisesti ja olevien rakennusten arkkitehtuurin huomioon ottavia asuinpientaloja. Kaupunginmuseo korostaa, että uudisrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon historialliset rakennukset siten, että syntyvästä uudesta kokonaisuudesta tulee luonteva ja sopusointuinen.

**Ympäristökeskus** (8.6.2016) pitää hyvänä, että kaavaluonnoksen määräykseen on lisätty erityisehto lepakoiden elinpiirin suojelusta ja korostaa, että tarvittaessa määräyksiä tulee täydentää muun muassa rakennuskohtaisilla määräyksillä. Koskien tarkempien meluselvitysten laadintaa ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan aiemmin tehdyn Koirasaarentien meluselvityksen perusteella pystyy arvioimaan myös Kaivoskallion huviloiden suunnittelualueen meluvaikutukset. Kaavamääräyksiä tulisi täydentää asuinpientalojen Koirasaarentien puoleisten julkisivujen meluntorjuntavaatimusten osalta.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)** toteaa kannanotossaan (9.6.2016), että alueella sijaitsevat käytössä olevat vesihuoltolinjat tulee huomioida kaavoituksessa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve ja kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää ja ne tulee merkitä

asemakaavaan. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana.

**Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)** toteaa kannanotossaan (9.6.2016), että joukkoliikenteen palvelutaso suunnittelualueella on hyvä. Suunnittelualue sijaitsee Kruunusillat-hankkeessa suunnitellun Laajasalon raitiotieyhteyden varrella ja lähin raitiovaunupysäkki Haakoninlahdentien liittymässä on hyvin saavutettavissa. Lisäksi suunnittelu-aluetta palvelevat bussiliikenteen pysäkit Koirasaarentiellä suunnittelualueen kohdalla.

**Kiinteistöviraston tonttiosasto** (2.6.2016) pitää asemakaavaluonnoksen perusratkaisuja pääosin hyvinä. Kannanotto kohdistui täydennysrakentamisen suunnitelmiin. Tonttiosasto ehdottaa, että modernit huvilat korvataan muualta siirrettävillä huviloilla tonteilla 49188 sekä 49817/3 yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Samalla väljennettäisiin AP-tonttien ohjeellista tonttijakoa sekä muutettaisiin rakennusoikeusmäärittelyä joustavammaksi. Tonttiosasto ehdottaa myös, että AP tontit merkittäisiin kaavaan palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (P/A), jotta myöhemmiltä käyttötarkoituksenmuutos-kaavamuutoksilta vällyttäisiin. Tonttiosasto ehdottaa myös suuntaisliittymän tutkimista suunnittelualueen itäpuolelta Koirasaarentieltä.

**Rakennusvalvontavirasto** toteaa kannanotossaan (2.6.2016), että ALY-korttelialueen käyttötarkoituserittely on lavea ja salliva, kaupunkikuvallisesti vanhaan rakennuskantaan sovittamiseen liittyvät kaavamääräykset sekä räystäättömyyteen määräävät kaavamääräykset tulisi vielä harkita ja Koirasaarentien vierusta kaivannee puuistutusveloitetta. Lisäksi rakennusvalvontavirasto toteaa, että p-alue tontilla 49187/2 on epärealistinen ja kaavamääräyksen lep *"lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen"* sisältöä on tarpeen konkretisoida.

**Rakennusviraston** kannanotto (10.6.2016) kohdistui kaava-alueen tonteille vievään katuun (pp/t/h), liikuntapuiston pysäköintipaikkojen riittävyyteen, jätehuoltoon sekä Uudenmaan ELY-keskuksen luvan ehtojen toteutumiseen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suhteen. Kannanoton mukaan tonteille vievä katu on liikuntapuiston pysäköintipaikkojen paikalla ja pysäköintipaikkojen tulee pysyä samana kuin liikuntapuiston yleissuunnitelmassa. Kaivoshuvilankuja on osoitettu liian kapeaksi, kadun päästä puuttuu kääntöpaikka eikä katualueelle tule esittää istutuksia eikä puita. Koirasaarentien liittymässä ei ole huomioitu bussipysäkkiä eikä näkemäalueita. Tontille 49187/4 ei voi olla ajoyhteyttä puiston kautta tontille luonnonsuojelualueen kautta. Lisäksi rakennusvirasto toteaa kannanotossaan, että alueelle pitää tehdä erillinen jätteenkeräys, koska näin pienelle yksikölle ei kannata tehdä omaa jätteen keräyspistettä. Rakennusviraston kannanoton mukaan kunnallistekniikasta tulee erittäin kallis rakennusneliöihin nähden. Rakennus-

virasto toteaa myös kannanotossaan, että asemakaavaluonnos on ristiriidassa Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämän poikkeusluvan ehtojen kanssa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskevasta hävittämis- ja heikentämiskiellosta.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamerkintöjä on tarkennettu ja lisätty. Kaavakarttaa on muutettu ja tarkennettu katujen osalta. Kaavaselostusta on tarkennettu.

### Vastineet viranomaisten kannanottoihin

**Kaupunginmuseon** kannanoton mukaan sr-1 suojelumerkinnän määrärauksen sisältöä on tarkennettu voimassa olevan kaavan mukaiseksi. Lisäksi AP-tonteille on lisätty määräys: *"Uusien rakennusten tulee olla historiallisten rakennusten arkkitehtuurin ja mittakaavan huomioon ottavia asuinpientaloja"*.

**Ympäristökeskuksen** kannanoton mukaan uusien rakennusten Koirasaarentien puoleisiin julkisivuihin on annettu dB-määräys meluntorjuntavaatimuksen osalta.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY)** kannanoton mukaiset tilavaraukset on huomioitu kaavatyössä. Vesihuollon suunnitelmat kustannuksineen on lisätty kaavamateriaaliin.

**Kiinteistöviraston tonttiosasto** esitti kannanotossaan, että uudet asuinpientalot korvattaisiin kaavassa muualta siirrettävillä huviloilla. Tämä oli alustavassa kaavatyössä tarkastelun alla, mutta tonttien koko ja korkeuserot ovat niin haasteelliset, että tästä suunnitelmasta luovuttiin. Lisäksi vanhojen rakennusten rakenteiden meluntorjuntaa ei pysytä hoitamaan Koirasaarentien suuntaan riittävällä tavalla. AP-tontit on muutettu kaavaan AO-tonteiksi, asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös työtiloja ja lähipalveluita.

Tonttiosasto ehdottamaa ajoneuvoliikenteen suuntaisliittymää suunnittelualueen idänpuolelta, Koirasaarentieltä ei ole lisätty suunnitelmaan. Koirasaarentie tulee olemaan vilkasliikenteinen alueellinen kokoojakuu, jolla on myös merkittävä rooli alueen joukkoliikenteen reittinä, joten liittymien tiheydet on hyvä pitää riittävän pitkinä ja määrä vähäisenä.

**Rakennusvalvontaviraston** kannanoton mukaan ALY/s-korttelialueen käyttötarkoituksimääritys on laava ja salliva. Kaavoitustyössä näin on haluttu, jotta vanhat rakennukset tulisivat käyttöön ja niitä huollettaisiin.

Lepakoiden siirtymäreitin kohdalla Koirasaarentien valaistusta koskevaa määräystä on tarkennettu. Uusien rakennusten kaupunkikuvallisesta sovittamisesta on laadittu määräys. Räystäättömyysmääräyksellä pyritään modernin pientalon hahmoon, jotta uudet rakennukset erottuvat selkeämmin vanhoista rakennuksista. Tontin 49187/2 ohjeellista pysäköimispaikkaa on siirretty tasaisempaan maastonkohtaan. Koirasaarentien vierustan istutettavan alueenosan määräystä on tarkennettu.

Liikennesuunnitelmaa on tarkastettu **rakennusviraston** kannanoton mukaan ja Kaivoshuvilankujalle on itäpäähän suunniteltu kääntöpaikka ja sen yhteyteen kaksi vieraspaikkaa. Kadusta tulee tonttikatu. Kaikki tonttiliittymät ovat järjestetty Kaivoshuvilankujalta. Liikuntapuiston pysäköintipaikkoja on nykyisen kaavamääräyksen mukainen määrä (30 ap). Näkemiä on tarkistettu suunnittelutyön aikana. Kaavaselostukseen on lisätty kunnallistekniikan kustannukset. Uudenmaan ELY-keskuksen poikkeusluvan myöntämisen ehtona olleet asiat lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suhteen on otettu huomioon kaavamuutosta laadittaessa ja niiden toteutuminen on varmistettu erillisin kaavamääräyksin.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 2 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa Laajasalo-päivillä.

Mielipiteet kohdistuivat suunnitelmiin rakentaa luonnonsuojelualueen rajalle. Mielipiteiden mukaan suunniteltu rakentaminen heikentää ekologisia yhteyksiä Kaivoskallion ja Stansvikin välillä, katkaisee ylemmissä kaavoissa osoitetun seudullisesti tärkeän Stansvik-Tullisaari vihervyöhykkeen, tuhoaa suojeltujen lepakoiden lisääntymisaluetta, kaivattaa yleisen virkistysalueen käyttöä ja alentaa huvilamiljöön kulttuurihistoriallista arvoa. Mielipiteiden mukaan suunnittelualueen laajentaminen virkistysalueelle tuhoaa sekä luonto- että kulttuurihistoriallisia arvoja, viheralueet on turvattava asukkaiden käyttöön ja kaavoitushanke on keskeytettävä heti laittomana maakuntakaavan ja Kruunuvuorenran osayleiskaavan vastaisena. Mielipiteissä nousi myös esiin huoli lisärakentamisen vaikutuksista huvilamiljöön kulttuurihistorialliseen arvoon ja vaaditaan luopumaan suunnitelmista rakentaa uusia taloja. Sen sijaan olemassa olevissa rakennuksissa asumisen sallimiseen ei mielipiteissä ollut huomauttamista. Erityisesti tulee estää haitallisten vieraslajien leviäminen tonteilta läheiselle luonnonsuojelualueelle.

## Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

### **Maakuntakaavan, yleiskaavan 2002 ja osayleiskaavan vastaisuus**

Mielipiteissä on otettu kantaa, että asemakaava on maakuntakaavan, yleiskaavan ja osayleiskaavan vastainen koskien virkistysalueelle rakentamista. Rakentaminen katkaisee ylemmissä kaavoissa osoitetun seudullisesti tärkeän Stansvik-Tullisaari vihervyöhykkeen.

### **Vastine**

Yleiskaavan tarkoituksena on yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavan ei ole tarkoituksen mukaista osoittaa lopullisia tarkkoja aluerajoja vaan toimia yleispiirteisellä kaaviona maankäytölle, joka yksityiskohtaisemman asemakaavoituksen yhteydessä tarkentuu. Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa vaan Kruunuvoorenrannan osayleiskaava nro 11756 (kaupunginvaltuusto 10.12.2008, tullut voimaan 23.6.2011), jossa yleiskaavan tavoitteita rakentamisalueista on tarkennettu.

Osayleiskaavan mukaan alue (V/S1) on virkistysaluetta, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Alue on arvokasta ja hyvin säilynyttä 1800-luvun kartanoympäristöä, jonka keskeiset tekijät on rakennuskanta, laiturit, pihapiiri, tammikuja sekä näkymät merelle. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Nyt laadittu kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

### **Alueen lepakoiden elinolosuhteiden heikkeneminen ja kasvillisuuden muuttuminen**

Mielipiteissä on ilmaistu huoli lepakoiden elinolosuhteiden heikkenemisestä rakentamalla alueelle uusia pientaloja. Suunniteltu rakentaminen heikentää ekologisia yhteyksiä Kaivoskallion ja Stansvikin välillä. Huolta aiheuttaa myös Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämän poikkeusluvan tulkinta. Kaavan toteuttaminen lisää tuhoa tiukan suojelun piirissä oleville lajeille lepakkojen lisääntymisalueella. Lisäksi on otettu kantaa vieraslajien leviämisestä tonteilta läheiselle luonnonsuojelualueelle.

### **Vastine**

Kaavaa ja lepakoiden elinolosuhteiden turvaamista koskevia kaavamääräyksiä on valmisteltu yhteistyössä Helsingin ympäristökeskuksen kanssa. Kaavassa on määrätty ottamaan huomioon kaava-alueella saalistavien lepakoiden siirtymäreitit. Alueen puustoa tulee hoitaa tai uusia puita istuttaa siten, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävästi puita. Alueen valaistuksessa tulee turvata lepakoiden

elinolosuhteiden säilyminen varsinkin lepakoiden lisääntymisaikana kesä-elokuussa.

Uudenmaan ELY-keskuksen poikkeusluvan myöntämisen ehtona olleet asiat lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suhteen on huomioitu kaavamuutosta laadittaessa ja niiden toteutuminen varmistettu kaavamääräyksin. Kaavan toteutumisen vaikutuksista lepakoiden elinoloille on pyydetty asiantuntijalausunto. Lausunnossa todetut suositukset on huomioitu asemakaavassa.

Lisäksi kaavaan on laadittu määräys pihaille kasvatettavien vieraslajien leviämisen estämisestä läheiselle luonnonsuojelualueelle: "Piha-alueen istutuksissa tulee välttää haitallisten vieraslajien käyttämistä. Aluetta tulee hoitaa siten, että ehkäistään kasvien leviäminen pihalta Kaivoskallion luonnonsuojelualueelle".

### **Lisärakentamisen vaikutukset huvilamiljöön kulttuurihistorialliseen arvoon**

Mielipiteen mukaan rakentaminen olemassa olevien huviloiden viereen ja väliin muuttaa rakennusten välisiä suhteita ja suhteita ympäristöönsä. Suunnitelmista rakentaa alueelle uusia taloja vaaditaan luopumaan.

### **Vastine**

Kaavaa ja uusien rakennusten korttelialueita on valmisteltu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseo on tarkastellut hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta ja pitää mahdollisena rakentaa esitetyille paikoille uusia mittakaavallisesti ja olevien rakennusten arkkitehtuurin huomioon ottavia asuinpientaloja. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että uudisrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon historialliset rakennukset siten, että syntyvästä uudesta kokonaisuudesta tulee luonteva ja sopusointuinen. Kaavatyössä tämä on huomioitu tiukoilla rakennusalueen rajauksilla sekä kerroskorkeuden, kattomuotojen ja julkisivumateriaalien määräyksillä.

### **Yhteenveto asukastilaisuudesta 28.5.2016**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan luonnosaineisto oli nähtävillä ja asemakaavan valmistelija oli tavattavissa Laajasalo-päivillä lauantaina 28.5.2016 klo 12–14.00 Laajasalon kirkossa. Asiasta kiinnostuneet saivat tutustua hankkeeseen ja pääosin kaikki olivat suunnitelman kannalla. Erityisesti yleisö oli hyvillään historiallisten rakennusten säilymisestä.

---



Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 16.12.2016–23.1.2017

## **Muistutukset**

Ehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat suunnitelmiin rakentaa luonnonsuojelualueen ja kulttuuriympäristön läheisyyteen. Muistutusten mukaan suunniteltu rakentaminen on maakuntakaavan ja osayleiskaavan vastainen ja laiton, kaventaa yleisen virkistysalueen käyttöä ja tuottaa vahinkoa rakennetulle kulttuuriperinnölle. Kaivoskallion huviloiden kaavavalmistelussa tulee selvittää omakotitalotonttien ja uuden yleiskaavan yhteisvaikutus. Rakentaminen katkaisisi Stansvik-Tullisaari vihervyöhykkeen. Kaivoskallion luonnonsuojelualueen viereen ei tulisi rakentaa. Kaavassa tulisi ottaa huomioon enemmän lepakoiden saalistusreitit ja lisääntymispaiikat. Kaava-alueen ulkopuolella olevia alueita tulisi muuttaa luonnonsuojelualueiksi.

## **Vastineet aihepiireittäin**

### **Maakuntakaavan ja osayleiskaavan vastaisuus, Kaivoskallion huviloiden kaavavalmistelussa tulee selvittää omakotitalotonttien ja uuden yleiskaavan yhteisvaikutus.**

Muistutuksissa on otettu kantaa, että asemakaava on maakuntakaavan ja osayleiskaavan vastainen koskien virkistysalueelle rakentamista. Rakentaminen katkaisee ylemmissä kaavoissa osoitetun seudullisesti tärkeän Stansvik-Tullisaari vihervyöhykkeen. Uusi yleiskaava mahdollistaa massiivisen rakentamisen Koirasaarentien varrelle kaava-alueen itäpuolen purolaaksoon sekä virkistysalueena toimivaan metsärinteesen Koirasaarentien ja Hopeakaivoksentien välillä.

### **Vastine**

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 ja 42 §:n mukaan voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava on oikeudellisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa, ei voimassa oleva maakuntakaava. Asemakaava turvaa voimassa olevan maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden. Asemakaavaan merkittyjen uusien asuintonttien itäpuolella Tahvonlahdelta Koirasaarentien alikulun kautta on yhteys Stansvikinkuruun ja Kaivoskallion alueelle.

Alueella on voimassa Kruunuvuorenrannan osayleiskaava nro 11756 (kaupunginvaltuusto 10.12.2008, tullut voimaan 23.6.2011), jossa yleiskaavan tavoitteita rakentamisalueista on tarkennettu.

Osayleiskaavan mukaan alue (V/S1) on virkistysaluetta, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Alue on arvokasta ja hyvin säilynyttä

---

1800-luvun kartanoympäristöä, jonka keskeiset tekijät ovat rakennuskanta, laituri, pihapiiri, tammikuja sekä näkymät merelle. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Nyt laadittu kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaava ei ole ristiriidassa uuden yleiskaavan kanssa.

### **Kaivoskallion luonnonsuojelualueen ja virkistysalueiden viereen ei tulisi rakentaa**

Kaavaehdotus herättää huolta omakotitalotonttien sijoittamisesta luonnonsuojelualueen viereen. Kaavaratkaisu ohjaa luonnonsuojelualueen kuluttamiseen ja vähentää kaupunkiluontoa ja sen monimuotoisuutta.

#### **Vastine**

Yhteydet lähivirkistysalueelle johdetaan rakennettua reitistöä pitkin. Asuintonteilta ei ohjata kulkua luonnonsuojelualueen suuntaan. Luonnonsuojelualueelle päästäkseen on noustava jyrkkää rinnettä pitkin ylös. Lähellä sijaitsevat monipuoliset laajat virkistysalueet, joille on erinomaiset kulkuyhteydet. Tästä syystä luonnonsuojelualueen monimuotoisuus ei ole vaarassa heikentyä. Koirasaarentien ja Kaivoshuvilankujan välinen alue on osaksi vanhaa tienpohjaa ja sekä jyrkkää rinnettä. Ympäristökeskus ja ELY eivät ole lausuneet kaavan vaikutuksista luonnonsuojelualueen kulumiseen.

### **Lisärakentamisen vaikutukset rakennetulle kulttuuriperinnölle**

Muistutuksen mukaan rakentaminen tuottaa vahinkoa rakennetulle kulttuuriperinnölle ja rikkoisi suojellun rakennetun kulttuuriympäristön eheyttä kartanoalueella.

#### **Vastine**

Asemakaavan lähtökohtana on ollut ottaa huomioon rakennussuojelun näkökohdat. Uusien ympäristöön soveltuvien rakennusten on katsottu edesauttavan suojeltavien rakennusten säilymistä. Kaavaa ja uusien rakennusten korttelialueita on valmisteltu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseo on tarkastellut hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta ja pitää mahdollisena rakentaa esitetyille paikoille uusia mittakaavallisesti ja olevien rakennusten arkkitehtuurin huomioon ottavia asuinpienaloja. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että uudisrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon historialliset rakennukset siten, että syntyvästä uudesta kokonaisuudesta tulee luon-

---

teva ja sopusointuinen. Kaavatyössä tämä on huomioitu tiukoilla rakennusalueen rajauksilla sekä kerroskorkeuden, kattomuotojen ja julkisivumateriaalien määräyksillä.

Kaupunginmuseolla ei ole ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

### **Lepakoiden saalistusreittejä ja lisääntymispaikkoja huomioitava lisää**

Muistutuksen mukaan kaavaehdotus huomioi lepakoiden olosuhteet paremmin kuin kaavaluonnos säilyttämällä Kaivoshuvilan itäpuolella kasvavan puuryhmän sekä vaatimalla puiden istuttamista ja lepakopönttöjä Koirasaarentien eteläpuolelle. Edelleen muistutuksessa ilmaistaan huoli toimenpiteiden riittävydestä. Asemakaavan toteuttaminen vaatisi jo toisen ELY-keskuksen myöntämän poikkeusluvan lepakoiden heikennettyjen olojen vuoksi. Lep-merkintä kaipaa selventämistä.

### **Vastine**

Kaavaa ja lepakoiden elinolosuhteiden turvaamista koskevia kaavamääräyksiä on valmisteltu yhteistyössä Helsingin ympäristökeskuksen kanssa ja ELY:n kanssa. Kaavassa on määrätty ottamaan huomioon kaava-alueella saalistavien lepakoiden siirtymäreitit.

Uudenmaan ELY-keskuksen poikkeusluvan myöntämisen ehtona olleet asiat lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suhteen on huomioitu kaavamuutosta laadittaessa ja niiden toteutuminen varmistettu kaavamääräyksin. Kaavan toteutumisen vaikutuksista lepakoiden elinoloille on pyydetty asiantuntijalausunto. Lausunnossa todetut suositukset on huomioitu asemakaavassa ja lep-määräys on laadittu yhdessä asiantuntijan kanssa. Kaavamääräyksiä on tarkennettu ELY:n lausunnon pohjalta yhteistyössä ELY:n kanssa.

### **Kaava-alueen ulkopuolella olevia alueita tulisi muuttaa luonnonsuojelualueiksi.**

### **Vastine**

Luonnonsuojelualue ei kuulu tähän kaava-alueeseen ja asemakaavan muutosaluetta ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa. Luonnonsuojelualueiksi esitetyt alueet ovat nyt lähivirkistysalueita ja niiden arvot voidaan säilyttää ilmankin luonnonsuojelualueiksi muuttamista.

---

## Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- ympäristökeskus
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta
- kaupunginmuseo

### Yhteenveto lausunnoista

**Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)** toteaa, että suunnittelualueella tulee ottaa huomioon Kruunusillat-hankkeessa suunnitellun Laajasalon raitiotien raitiotiekiskojen läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja värinähaitat.

**Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen** lausunnossa esitettiin, että asemakaavaa tulee täydentää esittämällä vastaukset kysymyksiin miten ulko-oleskelualueilla saavutetaan melun enimmäisohjearvot sekä tulee ottaa kantaa ilmanlaadun turvaamiseen.

ELY-keskuksen myöntämän luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan ehdon 4) mukaan: "Nykyinen Koirasaarentie puretaan Kaivoshuvilan ja Schaumanin huvilan kohdalla ja tiepohjalle istutetaan puustoa parantamaan siirtymäreittiä pohjoispuolelle". Kaavaratkaisussa ehto näyttää toteutuvan vain Kaivoshuvilan kohdalla ohjeellisella lep-merkinällä. Asemakaavaa on tarkennettava poikkeusluvan mukaiseksi.

Kaivoshuvilaa koskevaan asemakaavamääräykseen tulee lisätä: Kaivoshuvilassa sijaitsee lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on LSL 49.1 §:n nojalla kielletty.

Asemakaavamuutos huomioi rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön vaalimisen tavoitteet ansiokkaasti.

**Ympäristökeskuksella** ei ole huomautettavaa asemakaavan muutos-ehdotuksesta.

**Kiinteistövirasto** pitää asemakaavamuutosehdotuksen ratkaisuja hyvinä.

---

**Yleisten töiden lautakunnan** kannanotossa ehdotetaan korttelin 49188 uudisrakentamisen poistoa ja tonttien muuttamista viheralueeksi pihapiirin säilyttämiseksi. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Myös vanhojen huviloiden puutarhat kuuluvat säilyttämisen pariin.

**Kaupunginmuseon** näkökulmasta olennaista on, että kulttuurihistoriallisesti merkittävien huviloiden säilyminen turvataan. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan niiden säilymistä tukee, että alueelle sallitaan uusia mittakaavallisesti vanhoja huviloita vastaavia omakotitaloja. Suojeltujen huviloiden kunnostamisen ja korjaamisen tulee tapahtua vanhaa rakennustapaa ja alkuperäisiä materiaaleja kunnioittaen.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja pelastuslautakunta.

### Vastineet lausuntoihin

**Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL)** kannanotossa todettiin, että suunnittelualueella tulee ottaa huomioon Kruunusillat-hankkeessa suunnitellun Laajasalon raitiotien raitiotiekiskojen läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja tärinähaitat.

Raitiotiekiskoista mahdollisesti aiheutuvat melu- ja tärinähaitat on otettu huomioon Kaivoskallion huviloiden kohdalla olevien Koirasaarentien asemakaavojen (11820 ja 11910) asemakaavamääräyksissä: "Raitiotietä rakennettaessa tulee tarvittaessa toteuttaa raideliikenteen tärinän ja runkoäänen vaimennus siten, että tavoitteena pidettäviä äänenpaineen enimmäistasoja (LASmax) ja tärinän etenemisnopeuden enimmäistasoja (LVSmax) ei ylitetä."

Lisäksi Kaivoskallion huviloiden asemakaavassa on Kaivoshuvilankujan ja Koirasaarentien välissä olevilla uusien rakennusten tonteilla rakennusten päätyjä ja eteläpuoleisia sivuja koskeva merkintä: "Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama desibelimäärä".

**Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen** kannanotossa kysyttiin miten ulko-oleskelualueilla saavutetaan melun enimmäisohjearvot sekä turvataan ilmanlaatu.

Meluarvioinnin pohjana olevan liikenne-ennusteen mukaan Koirasaarentien liikennemäärä on Haakoninlahdenkadun itäpuolella noin 12 000 ajoneuvoa / vrk. Koirasaarentiellä ajoneuvoliikenteen suurin sallittu nopeus on 40 km/h. Koirasaarentien molemmin puolin laadittuja asema-

kaavoja (Gunillankallio ja Borgströminmäki) varten on tehty meluselvitykset, joita on hyödynnetty Kaivoskallion huvilat -asemakaavassa. Korttelissa 49188 on mahdollista rakennusten ja Kaivoshuvilankujan väliin muodostaa melulta suojaisia katvealueita oleskelua varten. Koska oleskelualueet eivät alita VNp:n 993/1992 melunohjearvoja on oleskelumahdollisuuksia edesautettu lisäämällä asemakaavaan määräykset "Tonteilla 49188/2,3 ja 5 Kaivoshuvilankujan puoleiselle rakennuksen sivulle voidaan rakennusalan estämättä rakennukseen liittää kerrosalaan kuulumatonta kuisti-, kasvihuone- tms. tilaa enintään 6 % rakennusoikeudesta" ja "Tontilla 49188/4 rakennuksen päädyissä olevien kuistien rakenteellista meluntorjuntaa voidaan pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen". Rakennusten välitömmässä läheisyydessä on runsaasti virkistysaluetta, jolla alitetaan melutason ohjearvot ulkona ja jota voi hyödyntää oleskeluun. Korttelissa 49188 rakennusten ja Kaivoshuvilankujan välissä toteutuu myös ilmanlaatu huomioiden riittävät oleskelutilat ja uudisrakennusten ilmanotto voidaan tarvittaessa järjestää Kaivoshuvilankujan puolelta.

Kannanoton mukaan kaavaratkaisussa ehto "Nykyinen Koirasaarentie puretaan Kaivoshuvilan ja Schaumanin huvilan kohdalla ja tiepohjalle istutetaan puustoa parantamaan siirtymäreittiä pohjoispuolelle" näyttää toteutuvan vain Kaivoshuvilan kohdalla ohjeellisella lep-merkinnällä. Asemakaavaan on määrätty lisäksi Kaivoshuvilankujan varteen istutettavaksi puurivi. Tämä on ollut kaavasta lausunnon antaneen asiantuntijan mukaan riittävä toimenpide varmistamaan lepakoiden siirtymäreitit. Lisäksi pääasiallinen reitti kulkee Kaivoskallion huvilan itäpuolelta. Asemakaavassa olevaa määräystä "Istutettava puurivi, jonka sijainti on ohjeellinen" on kuitenkin tarkistettu muotoon: "Sijainniltaan ohjeellinen istutettava puurivi, josta tulee huolehtia ja tarvittaessa istuttaa uusia korvaavia puita tilalle, koska puurivi on tärkeä lepakoiden liikkumisen kannalta."

Kannanotossa ehdotettiin lisättäväksi Kaivoshuvilaa koskeva asemakaavamääräys ja se on lisätty asemakaavamerkin "ALY/s" kohdalle. "Tontilla 49188/4 sijaitsevassa rakennuksessa on lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on LSL 49.1 §:n nojalla kielletty."

Lausunnot ja sen johdosta tehdyistä tarkennuksista on käyty keskustelu ELY:n kanssa ja saatu niille hyväksyntä sähköpostitse. Lisäksi tontin 49188/4 kuisteja koskevasta määräyksestä on neuvoteltu museoviraston edustajan kanssa.

**Yleisten töiden lautakunnan** kannanotossa ehdotettiin korttelin 49188 uudisrakentamisen poistoa ja tonttien muuttamista viheralueeksi piha- piirin säilyttämiseksi. Lep-merkinnällä on osoitettu Kaivoshuvilan itäpuolella säilytettävä puut lepakoita varten. Hoidetussa puutarhassa ei jätettäisi puita näin tiiviiksi rykelmäksi ja toisaalta Kaivoshuvilan itä- tai

länsipuolella ei ole enää mitään jäljellä mahdollisesta puutarhasta. Tästä syystä on tarkoituksenmukaista osoittaa alueet uudisrakentamista varten. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa kulttuurihistoriallisesti merkittävien huvilarakennusten säilymistä edellytyksiä laajentamalla niiden käyttötarkoitus myös asumiseen. Jotta alueesta syntyisi eheämpi ja kylämaisempi kokonaisuus, on huviloiden lähiympäristöön lisätty pienimuotoista täydennysrakentamista.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että vahvistetaan alueen tunnistettavaa identiteettiä ja edistetään täydennysrakentamista.

Lausunnosta on käyty keskustelu rakennusviraston kanssa ja todettu asemakaavassa tehdyt suunnitteluratkaisut toimiviksi.

**Kaupunginmuseon** kannanoton mukaan suojeltujen huviloiden kunnostamisen ja korjaamisen tulee tapahtua vanhaa rakennustapaa ja alkuperäisiä materiaaleja kunnioittaen.

Suojeltujen huviloiden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen on turvattu asemakaavassa olevalla sr-1-määräyksellä: "Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen alkuperäisinä säilyneet sisätilat tulee säilyttää, eikä huonejakoa saa oleellisesti muuttaa, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto."

---