



## § 327

### Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12587 ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-000235 T 10 03 03

Hankenumero 0845\_2

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 19.5.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12587 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) kortteleita 31150–31163, osaa kortteleista 31164, 31165, 31173 ja 31174 sekä katu-, puisto-, liikenne- ja vesialueita ja asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) katu-, puisto-, venesatama- ja vesialueita. (muodostuvat uudet korttelit 31166–31178 sekä osa kortteleita 31164, 31165, 31173 ja 31174)
- päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Lautakunta edellyttää, että kaavan jatkosuunnittelussa huomioidaan mahdollisuudet kaupunkirakenteen muunneltavuuteen, mikäli esimer-



kiksi valtuuston päättämän 2016 yleiskaavan mukainen bulevardisointi toteutuu Länsiväylällä. Lautakunta katsoo, että tämä edellyttää esitetyn korttelirakenteen ja katuverkon tarkastelua koko Länsiväylän varrelta kaava-alueella, jotta bulevardin varrelle on mahdollista toteuttaa yhtenäinen ja jatkuva, yleiskaavan mukainen kantakaupunkimainen korttelirakenne.

Lisäksi lautakunta edellyttää, että kaavan jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota mahdollisimman suoriin ja sujuviin kävelyreitteihin ja tarkastellaan asukasmäärien ja työpaikkojen painopistettä suhteessa metroasemaan sikäli, nykyistä esitystä suurempi osa asukkaista ja työpaikoista, tai vain suurempi määrä asukkaita, sijaitsisi 300 metrin kävelyetäisyydellä metroasemasta.

Lautakunta päätti todeta, että Koivusaaren asemakaavan toteutuksen yhteydessä tulisi varautua nopeampaan pyöräilybaanaan Ruoholahdesta Espooseen. Edellytyksenä on Länsiväylälle Lauttasaaren sillalla tai sen viereen rakennettu baana ja sen jatkuminen Länsiväylän pohjoispuolella Lauttasaareissa ja Koivusaareissa. Pyöräilyä ei pystytä nostamaan merkittäväksi kulkumuodoksi (20%), jollei sillä ole nopeita, houkuttelevia reittejä. Helsinki Espoo reitti on yksi tärkeimmistä.

## Käsittely

### Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta edellyttää, että kaavan jatkosuunnittelussa huomioidaan mahdollisuudet kaupunkirakenteen muunneltavuuteen, mikäli esimerkiksi valtuuston päättämän 2016 yleiskaavan mukainen bulevardisointi toteutuu Länsiväylällä. Lautakunta katsoo, että tämä edellyttää esitetyn korttelirakenteen ja katuverkon tarkastelua koko Länsiväylän varrelta kaava-alueella, jotta bulevardin varrelle on mahdollista toteuttaa yhtenäinen ja jatkuva, yleiskaavan mukainen kantakaupunkimainen korttelirakenne.

Lisäksi lautakunta edellyttää, että kaavan jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota mahdollisimman suoriin ja sujuviin kävelyreitteihin ja tarkastellaan asukasmäärien ja työpaikkojen painopistettä suhteessa metroasemaan sikäli, nykyistä esitystä suurempi osa asukkaista ja työpaikoista, tai vain suurempi määrä asukkaita, sijaitsisi 300 metrin kävelyetäisyydellä metroasemasta.

Kannattaja: Noora Laak

### Vastaehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Lautakunta päätti todeta, että Koivusaaren asemakaavan toteutuksen yhteydessä tulisi varautua nopeampaan pyöräilybaanaan Ruoholahdesta Espooseen. Edellytyksenä on Länsi-



väylälle Lauttasaaren sillalla tai sen viereen rakennettu baana ja sen jatkuminen Länsiväylän pohjoispuolella Lauttasaassa ja Koivusaassa. Pyöräilyä ei pystytä nostamaan merkittäväksi kulkumuodoksi (20%), jollei sillä ole nopeita, houkuttelevia reittejä. Helsinki Espoo reitti on yksi tärkeimmistä.

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

Vastaehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Koivusaassa on 2 pursiseuraa Kopu ja NJK. Sinne on suunniteltu 400 venepaikkaa, joka on jokseenkin nykyinen paikkamäärä. Telakointipaikkoja puolestaan tulee alle puolet nykyisestä. Kopussa on pääasiassa purjeveneitä, joita ei voida trailerilla kuljettaa toiseen maapaikkaan, joten on ostettava talvitelakointipaikka Helsingin ulkopuolelta rannikolta. Matkapurjehdus vähenee muutenkin, joten kustannusten vähentämiseksi olisi varattava Koivusaareen niin paljon telakointipaikkoja kuin mahdollista purjehdusharrastuksen säilyttämiseksi

Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Jäsen Anni Sinnemäen ja jäsen Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotuksista äänestettiin vastakkain esittelijän ehdotuksen kanssa.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 6

Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Antti Koskela, Jape Lovén, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 7

Sirpa Asko-Seljavaara, Mia Haglund, Noora Laak, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Anni Sinnemäen vastaehdotuksen äänin 7-6

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 5

Atte Kaleva, Antti Koskela, Jape Lovén, Risto Rautava, Laura Rissanen



Ei-äännet: 8

Sirpa Asko-Seljavaara, Mia Haglund, Nuutti Hyttinen, Noora Laak, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Sirpa Asko-Seljavaaran vastahdotuksen äänin 8-5

Sirpa Asko-Seljavaara ilmoitti päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Koivusaassa on 2 pursiseuraa Kopu ja NJK. Sinne on suunniteltu 400 venepaikkaa, joka on jokseenkin nykyinen paikkamäärä. Telakointipaikkoja puolestaan tulee alle puolet nykyisestä. Koppussa on pääasiassa purjeveneitä, joita ei voida trailerilla kuljettaa toiseen maapaikkaan, joten on ostettava talvitelakointipaikka Helsingin ulkopuolelta rannikolta. Matkapurjehdus vähenee muutenkin, joten kustannusten vähentämiseksi olisi varattava Koivusaaren niin paljon telakointipaikkoja kuin mahdollista purjehdusharrastuksen säilyttämiseksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192  
miika.vuoristo(a)hel.fi  
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 31037280  
olga.veikkolainen(a)hel.fi  
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 kartta, päivätty 19.5.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 selostus, päivätty 19.5.2020
- 5 Havainnekuva 19.5.2020
- 6 Liittyminen kaupunkirakenteeseen, ympäristön rakeisuuskaavio
- 7 Näkymäkuvia, IKEA:n viitesuunnitelman materiaalia, Julkisen ulkotilan yleissuunnitelman materiaalia
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7054) / 19.5.2020
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 31.1.2017, täydennetty 19.5.2020 ja asukastilaisuuden (12.4.2016) muistio

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 19.5.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) kortteleita 31150–31163, osaa kortteleista 31164, 31165, 31173 ja 31174 sekä katu-, puisto-, liikenne- ja vesialueita ja asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) katu-, puisto-, venesatama- ja vesialueita. (muodostuvat uudet korttelit 31166–31178 sekä osa kortteleita 31164, 31165, 31173 ja 31174)
- päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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



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

Suunnittelualue on osa Lauttasaaren kaupunginosaa Länsi-Helsingissä. Koivusaari rajautuu lännessä Espoon kuntarajaan ja idässä Lauttasaaren Katajaharjun alueeseen. Pohjoisessa ja etelässä aluetta ympäröi merialue. Suunnittelualueeseen kuuluvat Koivusaaren maa-alue, ympäröivää merialuetta, Länsiväylä ja maapenkereet Koivusaaren itä- ja länsipuolella. Lisäksi alueeseen kuuluvat Länsiväylän reunustat tien ja korttelialueiden välissä Katajaharjun sillalle asti.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asunto- ja työpaikka-alueen rakentamisen Koivusaareen (n. 5 000 asukasta ja n. 3 300–4 000 työpaikkaa, 25–30 m<sup>2</sup>/työntekijä) uuden metroaseman ympärille.

Kaavaratkaisu on tehty, koska Koivusaaren sijainti tehokkaan joukkoliikenneyhteyden varrella tarjoaa erinomaisen mahdollisuuden täydentää kaupunkirakennetta. Tavoitteena on, että Koivusaareen rakennetaan uusi asunto- ja työpaikka-alue metroaseman ympärille. Kaupunkirakenteen lähtökohtana on uuden tehokkaan joukkoliikenneyhteyden ohella ympäröivä saaristomaisema ja meri. Suunnittelun tavoitteena on hyödyntää merellistä ympäristöä ja maisemaa mahdollisimman monipuolisesti asuinympäristön, julkisen ulkotilan ja työ- ja liiketilojen suunnittelussa. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että kaikista suunnitelluista asunnoista ja työpaikoista on kävelyetäisyys metroasemalle. Asunnot, työtilat ja julkiset ulkotilat aukeavat erilaisiin vaihteleviin merellisiin ympäristöihin. Merelliset toiminnot, kuten veneily ovat osa Koivusaaren suunniteltua identiteettiä ja tärkeimmät julkiset ulkotilat sijoittuvat rannoille.

Alueelle on suunniteltu uusi metroaseman ympärille rakentuva kaupunginosa. Koivusaari tarjoaa kaupunkimaisen asumisvaihtoehdon niille, jotka arvostavat palvelujen hyvää saavutettavuutta, tehokasta joukkoliikennettä ja keskustan läheisyyden tarjoamaa mahdollisuutta monipuoliseen kaupunkielämään. Alueella on kaksi suurta venesatamaa, jotka sopivat pурсеurojen käyttöön. Koivusaaresta suunnitellaan toiminnallisesti monipuolinen alue, jossa erilaiset asuinkorttelit ja asumismuodot ovat mahdollisia ja merimaisema näyttäytyy niin asuntoihin, toimitiloihin kuin julkiseen tilaan. Toimistotyöpaikat ja kaupalliset palvelut Koivusaaren keskustassa tuovat alueelle toimintaa ja ihmisiä myös päivällä. Koivusaaren keskustaan on suunniteltu IKEA:n tavaratalo ja siihen liittyviä muita liike- ja toimitiloja, jotka parantavat palvelutarjontaa koko Helsingissä ja monipuolistavat Koivusaaren kaupunkirakennetta.



Koivusaarelle on suunnitelmassa luotu omaleimainen ja tunnistettava hahmo ja identiteetti joka noudattaa yleisen kansainvälisen kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta kehitellyn suunnitelman keskeisiä ajatuksia. Koivusaaren korttelit rajaavat saaristomaisemaa polveilevin ja kaartuvin julkisivuin niin, että rakennetun ja rakentamattoman alueen raja on selvä. Koivusaaren sisäosiin muodostuu suojattuja mittakaavaltaan ja tilan tunnultaan intiimejä piha- ja katutiloja.

Uutta asuntokerrosalaa on 194 560 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja toimitilakerrosalaa on 79 000 k-m<sup>2</sup> ja julkista rakentamista 8 200 k-m<sup>2</sup>.

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=2,26$ .

Asukasmäärän lisäys on n. 5 000 asukasta. Työpaikkamäärän lisäys n. 3 300–4 000 työpaikkaa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma piir.nro 7054, jonka mukaan uusi katu Vaskilahdenkatu yhdistää Lauttasaa-reen, Koivusaaren eritasoliittymä korvaa Katajaharjun eritasoliittymän, Länsiväylän yli rakennettava Koivusaaren puistokatu yhdistää eteläisen ja pohjoisen Koivusaaren toisiinsa. Katujen sekä ranta- ja puistoreittien muodostama jalankulkuverkko on kattava. Metroasemalle on luontevat ja suorat yhteydet. Pyöräily on katuluokasta riippuen pyöräkaistoilla tai ajoradalla. Katuverkkoa täydentävät puistoraitit ja pihakadut. Pyöräliikenteen pääreitti - Länsibaana on Länsiväylän pohjoispuolella.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Koivusaari muuttuu nykyisestä väljästi veneilijöiden käyttöön rakennetusta ja osittain virkistyskäytössä olevasta saaresta kaupunkimaisesti rakennetuksi saareksi ja Koivusaari liittyy osaksi metron varren tiivistyvää ja Espooseen jatkuvaa kaupunkirakennetta. Rakennetulla Koivusaarella on tunnistettava omaleimainen identiteetti, joka syntyy pehmeästi kaartuvista kortteleista ja alueen päistään keskiosaan loivasti nousevasta aluesil- huetista.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutu- mista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 25.4.2017 alueen asemakaa- va- ja asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi ja päätti samalla, että jatkosuunnittelussa pyritään liikenne- ja puistoreittien ohjauksella estämään läpiajoliikenteen valuminen Lauttasaa- ren katuverkkoon.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Alueella on kaksi suurehkoa venesatamaa ja saarella sijaitsevat rakennukset liittyvät enimmäkseen veneilytoimintaan. Rakennuksista merkittävimmät ovat NJK:n pursiseurauksen puolesta rakennettu rakennusryhmä kerho-, koulutus ja varastotiloineen, veneilyalan liikkeen käytössä oleva vanha rappausjulkisivuinen teollisuusrakennus saaren itäreunalla ja punatiilinen edustushuvila rantasaunoineen Länsiväylän pohjoispuolella osalla saarta.

Länsiväylä kulkee Koivusaaren halki. Tiemaisema ja tiealueen vaatima maa-alue on aluetta voimakkaasti leimaava elementti. Leveä tiealue jakaa alueen toiminnallisesti ja visuaalisesti kahtia erottaen saaren etelä- ja pohjoisosan toisistaan.

Koivusaaren etelä- ja pohjoiskärjet ovat puustoisia ja enimmäkseen luonnonranta-alueita. Saaren eteläkärjessä on puistoalue, jossa sijaitsee avokallioita, siirtolohkare ja rantaniitty. Alkuperäinen Koivusaari on yhdistetty sen eteläpuolella sijainneeseen pienempään Leppäsaareen täyttömaalla.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1977-2012. Kaavojen mukaan Länsiväylän eteläpuolinen osa Koivusaarta, vesialue saaren länsipuolella ja Vaskilahden alue on merkitty asemakaavassa venesatama-alueeksi (Uvs). Koivusaaren eteläkärki on asemakaavassa puistoaluetta (P) samoin kuin osia saaren keskellä. Lisäksi Koivusaarella on katualuetta.

Alueella on lisäksi voimassa Länsimetron rakentamista varten laaditut asemakaavat vuosilta 2009 ja 2012. Asemakaavojen mukaan Koivusaareen voi toteuttaa metrotunnelin ja Koivusaaren aseman Lauttasaaressa puoleisen sisäänkäyntirakennuksen sekä ilmavaihdon, paloturvallisuuden ja huollon kannalta välttämättömät rakenteet Koivusaarella.

Länsiväylän pohjoispuolella oleva osa Koivusaaresta on asemakaavoittamaton aluetta.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maa- ja vesialueet. Porstasaari on yksityisomistuksessa. Länsiväylän aluetta hallinnoi valtio. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti (04/2020):

Esirakentaminen	45 - 50 milj. euroa
Ranta-alueet ja -rakenteet	30- 35 milj. euroa
Kadut ja aukiot	15 milj. euroa





Puistot ja virkistysalueet	10 milj. euroa
Länsiväylän siltakansi	15 milj. euroa
Julkiset rakennukset	30 milj. euroa
<u>Länsiväylän järjestelyt</u>	<u>20 milj. euroa</u>
Yhteensä	n. 170 milj. euroa

Kustannusarvio ei sisällä liikenteen väliaikaisratkaisuja. Metroaseman ja siihen liittyvien maanalaisten tilojen kustannuksista neuvotellaan jatkossa erikseen.

Länsiväylän alueen rakennustöiden kustannukset täsmentyvät erikseen laadittavassa tiesuunnitelmassa ja kustannusten jakoperusteista sovietaan erikseen valtion ja kaupungin kesken.

Kokonaisuudessaan kustannuksia on arvioitu aiheutuvan noin 170 miljoonaa euroa. Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden aiheutuu kustannuksia noin 600 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kaupungille kertyy tuloja uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden myymisestä ja vuokraamisesta. AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman perusteella rakennusoikeuden arvo on noin 240 - 250 miljoonaa euroa.

#### Muut kustannukset

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää myös uusien kunnallisteknisen huollon verkostojen rakentamista. Näistä kustannuksista pääsääntöisesti vastaavat verkonhaltijat. Kustannukset jakaantuvat seuraavasti;

Vesihuolto	6,6 milj. euroa
Kaukolämpö	2,3 milj. euroa
<u>Sähköverkko</u>	<u>3,5 milj. euroa</u>
Yhteensä	12,4 milj. euroa

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt 25.4.2017 esitetyt mielipiteet, kannanotot ja vastineet niihin hyväksyessään Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen.



## Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto (ent. Liikennevirasto)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Koivusaaren asunto- ja työpaikka-alueen rakentamiseen hyvien jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennetyksien varrelle. Kaavaratkaisu tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 tavoitteiden toteuttamista ja seudun MAL-tavoitteiden toteuttamista. Kaavan tiivis metroasemaan tukeutuva kaupunkirakenne on ilmastotavoitteita edistävä samoin kuin esitetyt toimenpiteet kokonaisautopaikkamäärän vähentämiseksi. Lisäksi kannantotot kohdistuivat Länsiväylän aiheuttamiin melu- ja ilmanlaatu haittoihin, joiden häiriöt on huomioitava asemakaavamääräyksin.

Kannanotoissa todetaan Länsiväyläväylän olevan tiealuetta ja bulevardin (kadun) kaavoitusta voidaan tutkia, kun yleiskaavan ratkaisusta on päätetty. Tien muuttaminen bulevardiksi vaatii sopimusta maankäytön muutoksista valtion kanssa.

Viranomaisten kannantotot kohdistuivat alueen vesijohto-, jäte- ja hulevesijärjestelmään. Nykyistä järjestelmää ei ole mahdollista käyttää alueen lopullisessa vesihuollossa vaan tilalle rakennetaan uudet vesihuollon ja viemäroinnin verkostot.

Koivusaaren rakentamista koskevassa viranomaisten kannanotossa todetaan, että ennen rakentamista Koivusaari olisi logistisesti järkevä alue massojen varastointiin. Koivusaaren täyttötöiden massatarpeen turvaamiseksi olisi taloudellisesti järkevää varata etukäteen suurehkoja louhintakohteita. Koivusaaren rantojen ja merialueiden rakennettavuus on parempi kuin Helsingin rannikolla keskimäärin. Rannan toimintoja suunniteltaessa alueelle johtavat väylät ja niillä kulkevan vesiliikenteen



vaikutukset tulee huomioida rantarakenteiden suunnittelussa, sijoittamisessa ja toteuttamisessa.

Pelastusviranomaisten kannanotto kohdistui alueen sammutusvesijärjestelyihin sekä pelastusturvallisuuteen.

Opetus- ja sosiaaliviranomaisten kannanotot kohdistuivat Koivusaaren varhaiskasvatus- ja opetustilojen riittävään mitoittamiseen, koska Lauttasaaren kouluihin kohdistuu jo lähivuosina kasvupaineita. Ikäihmisten sosiaali- ja terveystalvelujen sijoittaminen Koivusaareen tulee mahdollistaa asemakaavassa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Koivusaaren liikennesuunnitelmassa on huomioitu bussien liikennöinti Koivusaaren kautta. Länsiväylä on merkitty asemakaavaehdotuksessa maantien alueeksi ja sen rajaus sisältää Koivusaaren kohdalle suunnitellun liittymäalueen katuverkkoon liittyviin kiertoliittymiin (Alahanka, Ylähanka) asti. Pelastusajoreittien periaatteet on esitetty selostuksen liitteenä. Kaava mahdollistaa sosiaali- ja terveystalvelujen sijoittamisen Koivusaareen. Koivusaarta ympäröivällä merialueella on tehty vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitys, jonka perusteella kaava-alueelta löytynyt hylky on merkitty asemakaavaan sm-merkinnällä alueeksi, jolla sijaitsee vedenalainen muinaisjäännös.

Koulu- ja päiväkotitilojen mitoittamista on tarkistettu ja tontin rakennusoikeutta on asemakaavassa kasvatettu.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pitkälti samoihin seikkoihin kuin pitkän kaavaprosessin aikana aikaisemmissa vaiheissa.

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 liittymäramppien poistaminen hankaloittaa lauttasaarelaisten yhteyksiä Länsiväylälle. 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. Merinäköalat Katajajarjun nykyisistä asunnoista ja tonteilta menevät pilalle ja asuntojen arvo laskee. Venekerhojen toimimisen edellytykset Koivusaareissa heikkenevät ja satamat ovat liian ahtaita mm. talvitelakoinnin järjestämistä varten. Koulu- ja päiväkotitilojen riittävydestä Lauttasaareissa ja Koivusaareissa oltiin huolissaan. IKEA:n hankkeessa suurin huolenaihe oli liikenteen ja pysäköinnin toimivuus. Tavaratalon pelättiin ruuhkauttavan liikennettä



Länsiväylällä ja pysäköinnin leviävän myös Katajajarjun katualueille. Rakentamisen aikataulu ja rakentamisen aiheuttamat häiriöt ja tilapäisjärjestelyt aiheuttavat niin ikään huolta asukkaissa. Erityisesti esille on noussut Koivusaaren rakentamista varten suunniteltu maa-ainesten kierrätyskenttä ja rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt ja siihen liittyvä melu.

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 Koivusaassa. 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. Koivusaassa toimiville venekerhoille on suunniteltu yhteistyössä kerhojen kanssa toimivat satama-alueet ja vaiheittain toteuttamisessa pyritään siihen, että kerhot voivat toimia Koivusaassa myös rakentamisen ajan. Koulu- ja päiväkotitilojen mitoitusta on kaavassa kasvatettu ja sosiaali- ja terveyspalvelujen sijoittuminen Koivusaareen on mahdollistettu. IKEA:n tavarataloa varten toteutetaan vähemmän pysäköintipaikkoja kuin normaalisti ja tavaratalon sekä siihen liittyvien toimintojen liikennettä on suunniteltu, niin, että liikenteestä ei aiheudu häiriöitä asukkaille. Tavaratalo ja Koivusaaren muut toimitilat on suunniteltu niin, että niihin pääsee erinomaisesti metroa käyttäen. Koivusaaren metroasema on rakennettu alueelle etukäteen niin, että se palvelee jo ennen Koivusaaren rakentamista lauttasaarelaisia, vaikka nykyinen käyttäjämäärä ei vielä metroaseman avaamista olisi perustellut. Rakentamisen vaiheistamisesta on tehty alustavia selvityksiä, jotka tarkentuvat suunnittelun edetessä. Asemakaavassa on kiertotalouden edistämiseksi ja mahdollistamiseksi annettu määräys: Alueella tulee pyrkiä kierrättämään rakentamisesta muodostuvia ja käytettäviä massoja mahdollisimman tehokkaasti ja varautua rakentamisen aikaiseen massojen välivarastointi- ja käsittelytoimintaan ympäristöluvan ja rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta saapui 25 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on



esitetty asukastilaisuuksissa ja puhelimitse. Joissakin mielipidekirjeissä oli useampia allekirjoittajia adressin tapaan.

Vuorovaikutusraportti on esityslistan liitteenä.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- Väylävirasto
- Espoon kaupunki
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimpäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192  
miika.vuoristo(a)hel.fi  
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 31037280  
olga.veikkolainen(a)hel.fi  
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Sijaintikartta



- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 kartta, päivätty 19.5.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 selostus, päivätty 19.5.2020
- 5 Havainnekuva 19.5.2020
- 6 Liittyminen kaupunkirakenteeseen, ympäristön rakeisuuskaavio
- 7 Näkymäkuvia, IKEA:n viitesuunnitelman materiaalia, Julkisen ulkotilan yleissuunnitelman materiaalia
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7054) / 19.5.2020
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 31.1.2017, täydennetty 19.5.2020 ja asukastilaisuuden (12.4.2016) muistio

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.05.2020 § 304

Kaupunkiympäristölautakunta 19.05.2020 § 284

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 07.04.2020 § 22

Nimistötoimikunta 11.09.2019 § 67

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.04.2017 § 191

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 102

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2017 § 85

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2017 § 35

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 19.10.2016

Pelastuslaitos Pelastuskomentaja 22.04.2016 § 32

Rakennusvirasto 18.4.2016

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 15.4.2016

Nimistötoimikunta 13.04.2016 § 39



02.06.2020

Asia/3

---

Nimistötoimikunta 16.03.2016 § 26

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 12.4.2016