



## § 197

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Koivusaaren tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12587) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-000235 T 10 03 03

Hankennumero 0845\_2

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Mikko Reinikainen ja maisema-arkkitehti Anu Lamminpää. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Atte Kaleva: Pyydän asian pöydälle kahdeksi viikoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

Miika Vuoristo, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37192  
miika.vuoristo(a)hel.fi

Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280  
olga.veikkolainen(a)hel.fi

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, 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, muutettu 20.4.2021
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 selostus, päivätty 19.5.2020, muutettu 20.4.2021
- 5 Havainnekuva, 20.4.2021



6	Liittyminen kaupunkirakenteeseen, ympäristön rakeisuuskaavio
7	Näkymäkuvia, IKEA:n viitesuunnitelman materiaalia, Julkisen ulkotilan yleissuunnitelman materiaalia
8	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7054)
9	Tilastotiedot
10	Tehdyt muutokset
11	Vuorovaikutusraportti 31.1.2017, täydennetty 19.5.2020 ja 20.4.2021 sekä asukastilaisuuden (12.4.2016) muistio
12	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 19.5.2020 päivätyn ja 20.4.2021 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 hyväksymistä. Asemakaava koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) kortteleita 31150, 31151, 31156–31163, 31207–31210, osaa kortteleista 31164, 31165, 31173 ja 31174 sekä katu-, puisto-, liikenne-, venesatama- ja vesialueita ja asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) katu-, puisto-, venesatama- ja vesialueita (muodostuvat uudet korttelit 31164–31178).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksen-  
teko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Koivusaaren maa- aluetta, 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 joukkoliikennenyhteyden varrella tarjoaa erinomaisen mahdollisuuden täydentää kaupunkirakennetta. Tavoitteena on, että Koivusaareen rakennetaan uusi asunto- ja työpaikka-alue metroaseman ympärille. Kaupunkirakenteen lähtökohtana on uuden tehokkaan joukkoliikennenyhteyden ohella ympäröivä saaristomaisema ja meri.

Suunnittelun tavoitteena on hyödyntää merellistä ympäristöä ja maise-  
maa mahdollisimman monipuolisesti asuin ympäristön, 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 78 750 k-m<sup>2</sup> ja julkista rakentamista 12 200 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.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on kaksi suurehkoa venesatamaa ja saarella sijaitsevat raken- nukset liittyvät enimmäkseen veneilytoimintaan. Rakennuksista merkittävim- mät ovat NJK:n pursiseuran puusta rakennettu rakennusryhmä kerho-, koulutus ja varastotiloineen, veneilyalan liikkeen käytössä oleva vanha rappausjulkisivuinen teollisuusrakennus saaren itäreunalla ja



punatiilinen edustushuvila rantasaunoineen Länsiväylän pohjoispuolisella 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 Koivusaaren voi toteuttaa metrotunnelin ja Koivusaaren aseman Lauttasaa- ren puoleisen sisäänkäyntirakennuksen sekä ilmastovaihtoa, paloturvalli- suuden ja huollon kannalta välttämättömät rakenteet Koivusaarella.

Länsiväylän pohjoispuolella oleva osa Koivusaaresta on asemakaavoit- tamaton.

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia il- man arvonlisäveroa seuraavasti (03/2021):

Esirakentaminen	45–50 milj. euroa
Ranta-alueet ja -rakenteet	35–40 milj. euroa
Kadut ja aukiot	15–20 milj. euroa
Puistot ja virkistysalueet	10 milj. euroa
Länsiväylän siltakansi	15 milj. euroa
Julkiset rakennukset	30 milj. euroa
Länsiväylän järjestelyt	20 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>n. 170–185 milj. euroa</b>



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

Länsiväylän alueen rakennustöiden kustannukset täsmentyvät erikseen laadittavassa tiesuunnitelmassa ja kustannusten jakoperusteista sovi- taan erikseen valtion ja kaupungin kesken.

Kokonaisuudessaan kustannuksia on arvioitu aiheutuvan noin 175–185 miljoonaa euroa. Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden aiheutuu kus- tannuksia noin 650 euroa/k-m<sup>2</sup>.

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

#### Muut kustannukset

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää myös uusien kunnallisteknisen huollon verkostojen rakentamista. Näistä kustannuksista pääsääntöi- sesti vastaavat verkonhaltijat. Kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

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

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa- van valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallis- ten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt siinä esitetyt mielipiteet ja kannanotot 25.4.2017 hyväksyessään Koivusaaren asemakaavaluon- noksen ja 2.6.2020 hyväksyessään Koivusaaren asemakaavaehdotuk- sen.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.6.–19.8.2020

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 19.5.2020 ja lautakunta päätti 2.6.2020 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 52 muistutusta.



Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Koivusaaren asemakaavan lainmukaisuuteen, rakentamisen määrään ja mittakaavaan, rakentamisen suhteeseen ympäristöönsä, meritäyttöjen laajuuteen, luontoarvoihin, maisemaan ja kaupunkikuvaan, rakentamisen talouteen, veneilyn edellytyksiin Koivusaareissa ja liikenteen toimivuuteen ja Länsiväylän jatkosuunnitteluun (kaupunkibulevardi). Useassa muistutuksessa on yhdytty Lauttasaari-Seuran muistutuksessa esittämiin kannanottoihin.

Muistutuksissa nousevat esille enimmäkseen samat asiat ja aihepiirit kuin asemakaavaprosessin aikaisemmissa vaiheissa. Näihin asioihin ja aihepiireihin on vastattu vuorovaikutusraportissa

Joissakin muistutuksissa on kuitenkin todettu asemakaavan olevan erinomainen ja parantavan myös Lauttasaaren lounais- ja länsiosan palveluiden saatavuutta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen metroliiikenteen varteen vastaa hyvin Helsingin strategiaan tavoitteisiin ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästä kaupungista. Olemassa olevan infran hyödyntämisen ansioista voidaan säästää suurempia yhtenäisiä viheralueita ja nykyisten Koivusaaren hiekka- ja asfalttikenttien muuttuminen kaupunkimaiseksi ympäristöksi on myönteistä, kunhan alueen eteläosan luontoarvot säilytetään. Rantojen tulee olla asemakaavaehdotuksen mukaisesti avoimia kaikille eikä niiden tule olla pelkästään yksityisten venekerhojen käytössä. Rakennukset ovat osassa aluetta Koivusaaren sopivia ja pienimittakaavaisia. Koulu- ja päiväkotitilojen riittävä mitoitus on huomioitu asemakaavassa. Mikäli kaupunkibulevardit olisivat toteutuneet, olisi kaavasta mahdollista saada vielä parempi, mutta Koivusaaren toteuttamista ei pidä lykätä niin kauaksi tulevaisuuteen. Kaavan mitoitusavoitteita ei pidä pienentää niin, että toteuttaminen muuttuu epärealistiseksi.

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Länsiväylän tilanvarauksiin, meluun ja ilmanlaatuun, rakennettuun kulttuuriympäristöön, kaupan mitoitukseen, pintavesien hallintaan ja luonnonympäristöön, vesihuollon tilanvarausten riittävyyteen ja vesihuollon yleissuunnitelman tarkentamiseen jatkosuunnittelussa, joukkoliikenteen järjestelyihin rakentamisen aikana, varautumiseen pienkalustolinjan liikennöintiin Koivusaareissa, luontevan ja saumattoman seudullisen pyöräilyreitien varmistamiseen muuttuvassa ympäristössä Koivusaareissa ja Katajaharjussa, metroaseman teknisten reunaehtojen huomioon ottamiseen asemakaavassa ja rakentamisessa, metroaseman rakennusoi-keuteen ja palveluiden mahdollistamiseen metroaseman yhteydessä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

– Helen Oy



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Länsimetro Oy
- Espoon kaupunki
- Museovirasto
- kaupunginmuseo

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen järjestettiin viranomaisneuvottelu 10.12.2020 klo 10–11.20. Viranomaisneuvottelu järjestettiin Uudenmaan Ely-keskuksen lausunnossa esitetystä ehdotuksesta.

Viranomaisneuvottelun muistio on esitetty vuorovaikutusraportissa ja viranomaisneuvottelun ja Ely-keskuksen lausunnon perusteella kaavaan on tehty tarkistuksia.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Miika Vuoristo, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37192  
miika.vuoristo(a)hel.fi  
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280  
olga.veikkolainen(a)hel.fi  
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi





Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, 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, muutettu 20.4.2021
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 selostus, päivätty 19.5.2020, muutettu 20.4.2021
- 5 Havainnekuva, 20.4.2021
- 6 Liittyminen kaupunkirakenteeseen, ympäristön rakeisuuskaavio
- 7 Näkymäkuvia, IKEA:n viitesuunnitelman materiaalia, Julkisen ulkotilan yleissuunnitelman materiaalia
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7054)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Tehdyt muutokset
- 11 Vuorovaikutusraportti 31.1.2017, täydennetty 19.5.2020 ja 20.4.2021 sekä asukastilaisuuden (12.4.2016) muistio
- 12 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 11

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Rämö, Hakola

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 6.7.2020

Kaupunkiympäristölautakunta 02.06.2020 § 327