

LAAJASALON KORTTELEIDEN NRO 49040–49045 JA 49093–49095 YM.
ALUEIDEN ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN SEKÄ KORTTELIN NRO
49057 JA KATUALUEEN (BORGSTRÖMINMÄKI) ASEMAKAAVAN
MUUTTAMINEN (NRO 12000)

HEL 2011-001173

Kaupunkisuunnitteluvirasto (4.11.2011)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.6.2011 lähettää 2.12.2010 päivätyn ja 9.6.2011 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12000 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Tämän jälkeen kaupunkisuunnitteluvirasto on havainnut ehdotuksen kaavakartassa ja kaavamääräyksissä epätasällisyyksiä, jotka koskivat pihojen käsittelyä (kaavamerkintä ph) ja autopaikkojen sijoittamista LPA-korttelialueille. Kaavakarttaa on korjattu niin, että se on yhdenmukainen kyseisten kaavamääräysten kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt kaavakarttaan seuraavat korjaukset:

- Korttelien 49043 ja 49095 LPA-tontin merkintöjä, jotka osoittavat ne korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa, on tarkistettu kaavakartassa olevien korttelien ja tonttien numeroiden mukaisiksi.
- Kaavamerkintä "ph" on lisätty tonteille 49040/1, 49042/1, 49094/1. Määräys koskee ohjeellisia rajattuja pihvoja ja niitä rajaavien muurien korkeuksia ja materiaaleja.

Tehdyt korjaukset ovat teknisluonteisia tarkistuksia eivät muuta asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen sisältöä, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (9.6.2011)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 2.12.2010 päivätyn ja 9.6.2011 muutetun 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti ja Tullisaari) kortteleita 49040–49044, 49093–49096, osaa korttelista 49057 ja virkistys- ja katualueita koskevan asemakaavaehdotuksen sekä korttelia 49057 ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12000 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti

Lausuntojen ja kirjeen johdosta tehdyt muutokset

- Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon johdosta asemakaavamääräystä " Koirasaarentien ja Henrik Borgströmin tien varrella olevien asuinrakennusten kadun puoleiset parvekkeet tulee lasittaa" on täydennetty lauseella " siten, että ulkomelun ohjearvot saavutetaan". Selvitys yömelusta ja julkisivujen melutasosta on liitetty kaavaselostukseen
- Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta selostuksen meluarviointia on täydennetty raitioliikenteen osalta. Päiväkotikorttelin ulkoseinärakenteille annetaan asemakaavassa 35 dB ääneneristävyysmääräys.
- Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta Koirasaarentien varren rakennusten ilmanvaihtoa koskeva määräys on lisätty koskemaan myös Koirasaarentien ja Henrik Borgströmin tien kulmatonttia 49057/5.
- Yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta puurivimerkintä on jätetty pois Henrik Borgströmin tien varresta. Koirasaarentien rakennussuunnitelmassa määritellyt puistokäytävät Vuorilahdenpolulta Koirasaarentielle on esitetty Borgströminmäen liikennesuunnitelmassa ja ne on lisätty kaavaehdotukseen. Kaavaan on lisätty merkintä huoltoajoyhteydestä pumppaamolle. Merkintä suojeltavasta jalopuusta Koirasaarentien varressa korttelin 49093 eteläpuolelta on poistettu. Yleiselle jalankululle varattu puistokäytävä on johdettu tontin 49057/5 takaa puistosta suoraan Koirasaarentielle. Asemakaavamerkintää yleiselle jalankululle varattua likimääräisestä alueen osasta, jolla pelastusajo on sallittu, on muutettu. Uusi asemakaavamerkintä on "Yleiselle jalankululle varattu likimääräinen alueen osa, jolla pelastusajo tontille 49040/1 on sallittu. Tontin 49040/1 tulee huolehtia alueen osan rakentamisesta ja kunnossapidosta. Pelastusajoneuvon paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa."
- Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta selostuksen meluarviointia on täydennetty raitioliikenteen osalta. Päiväkotikorttelin ulkoseinärakenteille annetaan asemakaavassa 35 dB ääneneristävyysmääräys.
- Kirjeen perusteella kaavaselostuksen tekstiä kohdassa "ympäristöhäiriöt" on täydennetty niin, että teksti käsittää

myös alueen sivuitse tapahtuvat rajavartioston lento-
konelennot.

Muut muutokset

- 1 295 m² suuruinen kaavoittamaton alue on lisätty kaava-
alueen länsiosaan. Alue on merkitty lähivirkistysalueeksi
kaavamerkinnällä "VL".
- Korttelinumero 49045 on muutettu numeroksi 49096.
- Asemakaavakarttaan on lisätty ääneneristävyyttä koskeva
määräys (32dB) pelastusaseman tontille 49044/1.
- Määräys "alueen osa, joka on kivettävä" muutettu määrä-
ykseksi "Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka on
kivettävä".
- Asemakaavakarttaan Jurmonkujalle on lisätty 3 puuta lii-
kennesuunnitelman mukaisesti.
- Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia,
jotka eivät muuta kaavan sisältöä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan
muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityk-
sestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin pe-
rusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.6.2011 lähettää 2.12.2010 päi-
vätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti ja Tullisaari)) kortte-
leita 49040–49044, 49093–49096, osaa korttelista 49057 ja virkistys- ja
katualueita koskevan asemakaavaehdotuksen sekä korttelia 49057 ja
katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhalli-
tukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Koirasaarentien pohjoispuolelle Henrik Borgströmin tiestä länteen ra-
kennetaan uusia asuinkortteleita. Asuinkorttelit on sijoitettu katujen var-
sille ja alueen sisäosissa sovitettu vaihtelevaan ja kallioiseen maas-
toon. Alueelle on suunniteltu kerrostaloja. Koirasaarentien varressa ka-
tuja rajaavat kerrostalot, joiden kerrosluku on pääosin kuusi. Suunnitte-
lualueen sisäosissa on uusien katujen Rosalankujan ja Föglönkujan
varrella kuusi korttelia, joissa kussakin neljä pistetaloa rajaa keskeistä

pihaa. Asuinkortteleiden välissä on havupuuvaltaista kallioista metsäaluetta.

Alueelle on sijoitettu 61 505 k-m² asuntoja, mikä tarkoittaa noin 1 500–1 700 uutta asukasta. Jurmonkujan varteen tulee päiväkotijä ja pelastusasema. Henrik Borgströmin tien ja Koirasaarentien kulmaan on osoitettu liiketilaa.

Alueella suoritetun jalopuuinventoinnin tuloksena asemakaavaehdotuksessa on rajattu kaksi yhtenäistä jalopuiden kasvualuetta virkistysalueella.

Borgströminmäen alueesta järjestettiin 28.4.–30.10.2009 tontinvarauskilpailu kymmenen asuinkerrostalotontin varaamiseksi ns. kumppanuuskaavoitusta ja asuntorakentamista varten. Asemakaava- ja asemakaavaluonnos oli kilpailun lähtökohtana. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu yhteistyössä rakennusliikkeiden ja rakennuttajien kanssa 10 läntisimmän asuintontin osalta kevään ja syksyn 2010 aikana.

Muistutus, kirjeet ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.1.2011–14.2.2011

Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus ja lähetetty kaksi kirjettä. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa pelastuslautakunta, kiinteistölautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Muistutus ja kirjeet

Muistutus ja kirjeet kohdistuivat Borgströminmäen säilyttämiseen luonnontilaisena, valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja maakunta-kaavan huomioon ottamiseen, luontoarvoihin sekä kaavoituksen laillisuuteen, vuorovaikutukseen, alueen nimeämiseen ja Kaitalahden alueen lentomeluun.

Lausunnot

Lausunnot kohdistuivat Koirasaarentiestä aiheutuvaan meluun, pelastusreitillä lähivirkistysalueella, suojeltaviksi merkittyihin puihin, katujen linjaukseen, tontin lävitse kulkevalle yleiselle jalankululle varattuun puistokäytävään ja tulvasuojelutoimenpiteenä tehtävään Kaitalahdenkurun avo-ojan kääntämiseen. Alueelliset lumenkasauspaikat tulisi esittää asemakaavassa. Rosalankujan ja Föglönkujan katualueita pyydet-

tiin levennettävän, päiväkodin läheisyyteen tulee esittää saattoliikenteen kääntymismahdollisuus. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi tutkia yhteiskerhotilojen sijoittamista eri tontille päiväkodin kanssa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoi, että normaalit parvekelasitukset eivät riitä ohjearvojen edellyttämien melutasojen saavuttamiseen, vaan tarvittaisiin tiivis viherhuone. Selvitys yömelusta tulee liittää kaavaselostukseen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto on otettu huomioon siten, että selostukseen on lisätty kartta yömelutasoita ja julkisivujen melutasosta. Asemakaavamääräystä "Koirasaarentien ja Henrik Borgströmin tien varrella olevien asuinrakennusten kadun puoleiset parvekkeet tulee lasittaa" on täydennetty lauseella "siten, että ulkomelun ohjearvot saavutetaan. Selostuksen meluarviointia on täydennetty raitoliikenteen osalta. Päiväkotikorttelin ulkoseinärakenteille annetaan asemakaavassa 35 dB ääneneristävyydsmääräys.

Koirasaarentien varren rakennusten ilmanvaihtoa koskeva määräys on lisätty koskemaan myös Koirasaarentien ja Henrik Borgströmin tien kulmatonttia 49057/5. Yleiselle jalankululle varattu puistokäytävä on johdettu tontin 49057/5 takaa puistosta suoraan Koirasaarentielle. Puuvivimerkintä on jätetty pois Henrik Borgströmin tien varresta. Koirasaarentien rakennussuunnitelmassa määritellyt puistokäytävät Vuorilahdenpolulta Koirasaarentielle on esitetty Borgströminmäen liikennesuunnitelmassa ja ne on lisätty kaavaehdotukseen. Kaavaan on lisätty myös merkintä huoltoajoyhteydestä pumppamolalle. Merkintä suojeltavasta jalopuusta Koirasaarentien varressa korttelin 49093 eteläpuolelta on poistettu. Asemakaavamerkintää yleiselle jalankululle varatusta likimääräisestä alueen osasta, jolla pelastusajo on sallittu, on muutettu. Uusi asemakaavamerkintä on "Yleiselle jalankululle varattu likimääräinen alueen osa, jolla pelastusajo tontille 49040/1 on sallittu. Tontin 49040/1 tulee huolehtia alueen osan rakentamisesta ja kunnossapidosta. Pelastusajoneuvon paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa."

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksesta, kirjeistä ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Muut tehdyt muutokset

Eri asemakaavojen väliin on jäänyt kolmionmuotoinen 1 295 m² suuruinen kaavoittamaton alue, joka on lisätty kaava-alueen länsiosaan. Alue on merkitty lähivirkistysalueeksi kaavamerkinnällä "VL". Kaavoittamaton 6 m² suuruinen alue on lisätty asemakaava-alueeseen Koirasaarentien ja Jurmonkujan kulmaan ja merkitty katualueeksi. Korttelinumero 49045 on muutettu numeroksi 49096. Asemakaavakarttaan on lisätty ääneneristävyyttä koskeva määräys (32dB) pelastusaseman tontille 49044/1. Korttelin 49057 tonttiin kuuluva kivetty piha on muutettu

katualueella sijaitsevaksi aukioksi. Määräys "alueen osa, joka on kivetävä" muutettu määräykseksi "Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka on kivetävä." Asemakaavakarttaan Jurmonkujalle lisätty 3 puuta liikennesuunnitelman mukaisesti.

Asianomaisten kuuleminen

Asemakaava-aluetta on laajennettu 1 295 m² suuruisella kolmionmuotoisella alueella. Kaitalahden olemassa olevan omakotitaloalueen ja sen suunnitellun laajennuksen välissä oleva alue on metsäistä kallio- maastoa ja rajoittuu koillisosaltaan Kaitalahdenkuruun. Asiasta on tiedotettu alueen asukkaita kirjeellä ja kannanottoja ei ole tullut. Alue on kaavoittamaton ja merkitään asemakaavamerkinnällä VL, joka tarkoittaa lähivirkistysaluetta.

Merkittiin tiedoksi, että esittelijä muutti esitystään siten, että kaavaselostuksen sivulla 5 kolmas kappale muutetaan muotoon:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.3.2010 suunnittelualueen eteläpuolella olevan Koirasaarentien asemakaavan nro 11820 välillä Tahvonlahti–Reiherintie. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on tehty neljä valitusta hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt valitukset 14.2.2011. Päätöksestä on haettu valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Asian käsittely on kesken.

sekä selostuksen viimeiselle sivulle lisätään seuraava kappale:

Selostusta on tarkistettu lisäämällä siihen maininta Tahvonlahden–Reiherintien asemakaavaa koskevasta Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä (24.2.2011) ja sen sisällöstä.

Jatkotoimenpiteet

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12000 kartta, päivätty 2.12.2010, muutettu 9.6.2011
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12000 selostus, päivätty 2.12.2010, muutettu 9.6.2010
- vuorovaikutusraportti 2.12.2010, täydennetty 9.6.2011
- lausuntopyyntöasiakirjat

Pöytäkirjanote, vuorovaikutusraportti ja muutoksenhakukielto niille muistutuksen ja kirjeen lähettäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Pöytäkirjanote sekä kartat ja selostukset (5kpl) hallintokeskukselle (Vartiainen)

Kiinteistölautakunta (8.3.2011)

Lautakunta päätti antaa Laajasalon Borgströminmäen alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12000 kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Maanomistus ja -hallinta

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt ja kaava-alue on jäljempänä mainittuja autopaikkatontteja lukuun ottamatta kaupungin suorassa hallinnassa.

Kaava-alueen länsiosaan sijoittuu tällä hetkellä asemakaavassa nro 10191 pysäköintitarkoituksiin osoitetut autopaikkatontit (LPA) 49057/2 ja 3. Tonteille on sijoitettu Henrik Borgströmin tien länsipuolelle sijoittuvien asuinkerrostalotonttien (AK) velvoiteautopaikkoja. Tontilla 49057/2 sijaitsee maanpäällinen kaksikerroksinen pysäköintilaitos ja tontilla 49057/3 on maantasoisia autopaikkoja. Helsingin kaupunki on vuokrannut tontin 49057/2 Asunto Oy Kumianpää 1:lle pitkäaikaisin 31.12.2025 päättyvin maanvuokrasopimuksin velvoitepysäköintiä varten. Tontti 49057/3 on puolestaan vuokrattu Bostads Ab Henrik Borgströms Väg 5:lle pysäköintitarkoituksiin toistaiseksi voimassa olevalla maavuokrasopimuksella 3 kuukauden irtisanomisajoin.

Nyt käsiteltävällä asemakaavan muutoksella po. autopaikkatontit on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön ja niistä on osoitettu muodostettavaksi asuinkerrostalotontit (AK) 49057/4 ja 5. Kaavamutoksen toteuttaminen edellyttääkin tältä osin, että autopaikkatonttien 49057/2 ja 3 vuokralaisten kanssa sovitaan nykyisten maanvuokrasopimusten päättämisestä ja, että poistuville autopaikoille osoitetaan korvaavat autopaikat. Korvaaville autopaikoille on osoitettu tontit erillisellä asemakaavan muutoksella nro 11873, joka on tullut voimaan huhtikuussa 2010. Vuokrasopimusjärjestelyjen yhteydessä tullaan kaupunginvaltuuston hyväksymien vuokratonttien täydennysrakentamista edistävien periaatteiden mukaisesti maksamaan siihen oikeutetuille vuokralaisille täydennysrakentamiskorvauksia ja korvausinvestointeja. Näitä asioita koskevat päätökset ja esitykset tullaan tuomaan myöhemmin erikseen kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi.

Tontinvaraukset ja kumppanuuskaavoitus

Kiinteistövirasto järjesti huhti-lokakuun 2009 aikana yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa Borgströminmäen alueen tontinvarauskilpailun, joka käsitti korttelia nro 49057 lukuun ottamatta kaikki kaava-alueen asuinkerrostalotontit. Kilpailun tavoitteena oli löytää tonteille varaajat, jotka osallistuvat ns. kumppanuuskaavoitusmenettelyyn ja toimivat myöhemmin tonttien toteuttajina. Kiinteistölautakunta päätti kilpailun ratkaisemisesta ja tontti-

en varaamisesta maaliskuussa 2010. Kaavamuutosalueen tontit on kiinteistölautakunnan varauspäättöksen mukaisesti varattu eri rakentajille seuraavasti (nykyisen tonttijaon mukaisin tontein):

Tontti	Varaaja(t)	Rahoitus- ja hallintamuoto
49040/1	NCC Rakennus Oy	OO, OV
49093/1	YIT Rakennus Oy	OO,OV
49045/2	YIT Rakennus Oy ja S-asunnot Oy	AV
49045/3	NCC Rakennus Oy	VM
49041/1	YIT Rakennus OY	AV
49042/1	Peab Oy	OO, OV
49094/1	NCC Rakennus Oy	VM
49043/1	YIT Rakennus Oy ja S-asunnot Oy	ASO
49045/1	Lujatalo Oy	OO, OV
49045/4	NCC Rakennus Oy	OO, OV

OO = vapaarahoitteinen omistus, OV = vapaarahoitteinen vuokra
 AV = valtion tukema vuokra, ASO = asumisoikeus, VM = välimuodon asuntotuotanto

Asuinkerrostalotontteja 49057/4 ja 5 ei siis ole vielä varattu. Näiden tonttien varaaminen edellyttää edellä selostettuja vuokrasopimusjärjestelyjä tonttien vapauttamiseksi kaupungin hallintaan.

Kumppanuuskaavoituksen tarkoituksena on mahdollistaa tonttien tulevien toteuttajien (tontinvaraajien) osallistuminen asemakaavasuunnitteluun ja tällä tavoin hyödyntää rakennusalan toimijoiden kustannus-, toteutus- ja markkinatietoutta. Kiinteistöviraston tonttiosaston tarkoituksena on järjestää syksyn 2011 aikana Borgsröminmäen alueen tontinvaraajille kysely, jolla kartoitetaan tontinvaraajien kokemuksia ja jatkokehitysideoita kumppanuuskaavoituksesta.

Huomiot asemakaavan muutosehdotuksesta

Borgsröminmäen alueen maaston jyrkkäpiirteisyys luo omat haasteensa talonrakentamiselle. Toisaalta jyrkkäpiirteinen maasto luo myös mahdollisuuksia omaleimaisen asuntoalueen toteutukselle.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu kaksi autopaikkatonttia (LPA) (tontit 49043/2 ja 49095/1) maanpäällisille pysäköintilaitoksille.

le, joihin on tarkoitus sijoittaa osa alueen asuntotonttien velvoiteauto-paikoista. Maanpäällinen pysäköintilaitosratkaisu luo edellytyksiä koh-tuuhintaiselle asuntotuotannolle. Pysäköintilaitosten rakentamista var-ten tulisi perustaa pysäköintiyhtiöt joko kaupungin tai tontinvaraajien toimesta.

Perustettavan (pysäköinti)yh-tiön olisi todennäköisesti tarkoituksenmu-kaista huolehti myös asemakaavamääräysten edellyttämän erillisen kaikkia alueen AK-tontteja palvelevan yhteiskerhotilan rakentamisesta, joka on osoitettu kaavamääräyksin yleisten rakennusten tontille (YL) 49044/1 (yht 300 k-m²). Lautakunnan mielestä yhteiskerhotilojen toteut-tamisen ja hallinnoinnin yksinkertaistamiseksi voitaisiin kaavamuu-tosehdotuksen jatkosuunnittelun yhteydessä tutkia mahdollisuutta osoittaa po. tiloille oma tontti. Muussa tapauksessa yhteistilojen raken-taminen on vahvasti liitoksissa niin aikataulullisesti kuin rakennustekni-kestikin YL-tontille suunnitellun päiväkodin rakentamiseen. Jos yhteis-kerhotilat sijoitetaan päiväkotirakennukseen, jouduttaisiin todennäköi-esti käytännössä tilanteeseen, jossa kiinteistöviraston tilakeskuksen tulisi suunnitella ja toteuttaa tilat sekä vuokrata tilat alueen asuntoyhti-öille. Tämä saattaa olla tilojen rahoituksen ja hallinnon järjestämisen kannalta haastavaa.

Mikäli Kruunuvuorenrannan alueelle päätetään perustaa oma alueelli-nen palveluyhtiö, voitaisiin mainittujen pysäköintilaitosten ja yhteisker-hotilojen toteutus ja hallinnointi harkita osoitettavaksi po. palveluyhtiön vastuulle.

Borgströminmäen alueen asemakaavan muutosehdotus tuottaisi uutta asuinrakennusoikeutta yhteensä 61 505 k-m², joka mahdollistaa asun-tojen rakentamisen noin 1 500-1 700 asukkaalle. Asunnot rakennettaisiin asumiseen erittäin hyvin soveltuvalla luonnonläheisellä ja viihtyisäl-le alueelle. Lautakunta pitää positiivisena, että kaavoituksessa on kiin-nitetty erityistä huomiota alueen luontoarvojen säilyttämiseen. Myös tehdyissä tontinvarauksissa on tontinvaraajille asetettu vaatimus ole-massa olevan puuston mahdollisimman laajalle säilyttämiselle. Lautakunta puoltaa asemakaava muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomioin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Yleisten töiden lautakunta (1.3.2011)

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraav-an lausunnon:

Rakennusviraston toiveena on, että vastaisuudessa kaavoitusyhteistyö tiivistyy virastojen välillä myös Kruunuvuorenrannan projektialueella.

Lähivirkistysalueet

Muutamit suojeltavaksi merkityt puut sijaitsevat niin lähellä katualueen leikkausta, etteivät ne voi säilyä (esimerkiksi Koirasaarentielle pl 1350). Korttelin nro 49093 itäkulmalla suojeltavaksi merkitty puu ei myöskään mahdollisesti säily. Puu kasvaa 5 metriä tontin rajasta ja 7 metriä rakennusalasta. Tontin ja puun kohdalla olevan maanpinnan korkeusero on noin 5 metriä.

Tonttien piha-alueiden luiskat ja muut rakenteet eivät saa ulottua puiston puolelle. Rakennusala on useassa paikoin erittäin kaltevassa maaston kohdassa liian lähellä tontin ja viheralueen välistä rajaa. Jopa talon rakentaminen voi paikoittain olla mahdotonta vaurioittamatta viheralueen kasvillisuutta.

Asemakaava tulee suunnitella niin, että pelastusreitit saadaan mahtumaan tontille. Kaupunki ei rakenna eikä kunnossapidä yleisille alueille rakennettuja tonttien tarpeisiin suunniteltuja pelastusreittejä. Mikäli reittejä poikkeustapauksessa on pakko sijoittaa viheralueelle, on se kaavamerkinnällä osoitettava tontin rakennettavaksi ja kunnossapidettäväksi.

Kyseessä oleva asemakaavaehdotus sijaitsee alueella, missä tontin laajuus on määriteltävissä siten, että pelastusreitit, mahdolliset luiskat ja lasten leikkipaikat on mahdollista sovittaa tonttien rajojen sisäpuolelle.

Yleiselle jalankululle varattu puistokäytävä on osoitettu kulkemaan tontin 49057/5 lävitse kivetylle pihalle. Puistokäytävä on johdettava tontin takaa puistosta suoraan Koirasaarentielle.

Koirasaarentien rakennussuunnitelmassa määritellyt puistokäytävät Vuorilahdenpolulta Koirasaarentielle puuttuvat kaavaehdotuksesta. Myös Vuorilahdenpolun Koirasaarentien puoleisessa päässä sijaitsevalle pumppaamolle on osoitettava huoltoajoyhteys.

Vuorilahdenpolun ruotsinkielinen nimi tulee korjata. Oikea nimi on Bergviksstigen.

Katualueet

Henrik Borgströmin tien varteen esitetty puurivimerkintä tulee jättää pois, koska kyseisellä alueella sijaitsee kaukolämpöjohto.

Pyöräilijät ohjataan Borgströminmäellä kadun ajoradalle, joten kadut tulee linjata niin, että ne voidaan rakentaa pyöräilijöiden kannalta esteettömiksi.

Esteetön kulku katualueessa kiinni olevaan rakennukseen tulee järjestää tontin puolelta, koska jalkakäytävälle ei voida sijoittaa portaita tai luiskia katujen ylläpidon vuoksi.

Katujen alle on muun kunnallistekniikan ohella suunniteltu imujätejärjestelmän putki. Kaikki kunnallistekniikka ei sovi asemakaavaluonnoksessa esitetyn mitoituksen mukaan uusien katujen, Rosalankujan ja Föglönkujan alle, vaan näitä katualueita on levennettävä vähintään metrillä.

Katualueiden lumitilojen lisäksi tulee asemakaavassa esittää varaukset myös alueellisia lumenkasauspaikkoja varten. Kaavan valmistelun yhteydessä tulee laatia suunnitelma, mihin aurauslumet kuljetetaan. Näin pystytään varautumaan tuleviin lumitalviin ja varmistamaan kaupunkiliikenteen toimivuus.

Jurmonkujan ajoradan mitoitus ja istutusjärjestelyt tulee suunnitella siten, että ajoyhteys pelastusaseman tontille voidaan sijoittaa tontin järjestelyjen kannalta optimaaliseen paikkaan.

Föglönkujan katusuunnitelmassa tulee esittää päiväkodin saattoliikenteelle turvallinen kääntymismahdollisuus päiväkodin välittömässä läheisyydessä.

Autopaikkojen rakentamisvaatimusta tulee voida keventää tehokkaan joukkoliikenteen kehittymisen myötä.

Kustannukset

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta aiheutuu katujen rakentamiskustannuksia noin 1 100 000 euroa. Katujen ylläpidon vuosittaiset kustannukset kasvavat noin 7 200 eurolla vuodessa.

Viheralueiden rakentamisen kustannukset ovat noin 280 000 euroa. Viheralueisiin kohdistuvat ylläpitokustannukset kasvavat noin 2 000 eurolla vuodessa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavaehdotusta nro 12 000 edellä mainituin huomautuksin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

Ympäristölautakunta (22.2.2011)

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Koirasaarentien ajoneuvo- ja raitiotieliikenteen haitat

Koirasaarentien ja Henrik Borgströmintien liikenteen aiheuttamia melutasoja kaava-alueelle on arvioitu laskentamallilla. Katuun rajautuvien asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvia melutasoja ei ole erikseen arvioitu. Kaavaselostuksen liitteenä olevan melun leviämistä kuvaavan melukartan perusteella Koirasaarentien puoleisiin julkisivuihin kohdistuvan päivääjan keskiäänitason (L_{Aeq}) voidaan arvioida olevan n. 60–65 dB. Tällöin olisi suositeltavaa, että asunnot avautuisivat myös hiljaisemman julkisivun puolelle.

Koirasaarentielle on suunniteltu raitiolinja. Kaavaselostuksen mukaan raitioliikenteen mahdollisesti aiheuttama tärinä otetaan huomioon raitioradan suunnittelussa ja rakentamisessa. Tärinähaittojen lieventäminen onkin tarkoituksenmukaisinta tehdä radan rakentamisen yhteydessä. Raitioliikenne aiheuttaa myös liikennemelua (ilmäääni), jonka arviointi puuttuu. Kaavaselostuksen meluarviointia tulee tältä osin täydentää.

Kaavamääräysten mukaan Koirasaarentien varren rakennuksissa tulee olla koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto ja tuloilman ottokohta tulee sijoittaa sisäpihan puolelle. Sama ilmanvaihtoa koskeva määräys on tarpeellinen myös Koirasaarentien ja Henrik Borgströmin tien kulmatontilla 49057/5, ja se tulee lisätä kaavaan.

Pelastusaseman mahdolliset haitat

Kaava-alueen keskellä on kortteli, johon on suunniteltu sijoitettavaksi päiväkotia ja pelastusasema. Kaavaselostuksesta ei ilmene, onko pelastusaseman hälytysliikenteen mahdollisia haittoja päiväkodin lepo- ja ulkoilu-aikoihin selvitetty. Päiväkodit luetaan ns. herkkiin kohteisiin, koska lapset ovat tavallista alttiimpia liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitoille. Suunnitellun pelastusasematoiminnan soveltuvuus päiväkodin viereen tulee arvioida.

Vaikutukset luontoarvoihin

Borgströminmäen asemakaava-alueen luontoarvot arvioitiin Kruunuvooren osayleiskaava-alueen kaavoituksen yhteydessä. Luontotietojärjestelmän (LTJ) arvokkaimpia kohteita on kaavavalmistelu yhteydessä onnistuttu säilyttämään. Asemakaavan selostuksessa ei ole enää yksityiskohtaisesti selostettu LTJ:n kohteiden ja rakennettavien alueiden päällekkäisyyksiä. Rakentaminen koskettaa Laajasalon arvokasta kallioaluetta (I arvoluokka), kasvikohtetta Tullisaaren laaksosuo (II arvoluokka) ja lintukohtetta Koirasaarentien pohjoismetsät (III arvoluokka). Kasvikohta Tullisaaren kalliojyrkäne ja sen aluslehto (I arvoluokka) jää virkistysalueeksi.

Kaavoituksen aikana asukkaat löysivät noin hehtaarin laajuiselta kallioiselta sekametsäalueelta tammia ja vaahteroita, joiden yhteismäärä täyttää luonnonsuojelulain mukaisen suojellun jalopuumetsikön kriteerit

(rinnankorkeuslöpimitaltaan yli 20-senttisten tammien ja yli 7-senttisten muiden jalopuiden yhteismäärä vähintään 20 ja tiheys yli 20 kpl/ha).

Tämän alueen ulkopuolella on harvemmassa yksittäisiä runkotammia ja -vaahteroita sekä paikoin runsaastikin tammien taimia. Rakennusvirasto ja ympäristökeskus ovat tehneet alueella jalopuuinventoinnin.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja ympäristöministeriön mukaan tämä jalopuumäärä sekapuustona ei vaadi luonnonsuojelulain mukaista rajausta. Koska kalliomaastossa on vaikea siirtää suunniteltuja tielinjoja ja tontteja ilman suuria kallioleikkauksia, kaupunkisuunnitteluvirasto on neuvotellut ELY-keskuksen kanssa kompromissin, jossa osa jalopuista voidaan kaataa rakentamisen tieltä. Vastaavasti jäljelle jäävät runkopuut merkitään kaavaan suojeltaviksi, ja lupaavan taimikon alueet on merkitty siihen sj-merkinnällä ” aluetta tulee hoitaa siten, että puiden elinolosuhteet säilyvät”.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle (PL 1) sekä ympäristönsuojelu- ja tutkimusyksikölle (Pitkänen).

Merkittiin, että Alhojärvi esitti esityksen ensimmäisen kappaleen viimeisen virkkeen kuulumaan ”Tällöin asuntojen täytyy avautua myös hiljaisemman julkisivun puolelle.” Esitystä ei kannatettu, joten asia raukesi.

Pelastuslautakunta (22.2.2011)

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Asuntojen varateiden suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Helsingin Energia -liikelaite ja Helen Sähköverkko Oy (15.2.2011)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (10.2.2011)

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sille asetetut vaatimukset pääosin.

Meluntorjunnan ja hiukkaspäästöjen osalta se toteaa seuraavaa: Asuintalot on esitetty rakennettavaksi Koirasaarentien (ja Henrik Borgströmin tien) varteen niin, että oleskelupihat jäävät niiden suojaan. Näin päivämelutaso saadaan niillä riittävän alhaiseksi.

Meluserelvityksen mukaan päivämelutaso on Koirasaarentien varressa olevien asuinrakennusten julkisivuilla yli 65 dB. Kun lisäksi yömelu on tällaisilla uusilla asuinalueilla yleensä meluntorjuntaa mitoittava tekijä, ei näille sivuille tule sijoittaa parvekkeita. Näin kovan melun alueella eivät normaalit parvekelasitukset riitä ohjearvojen edellyttämien melutasojen saavuttamiseen, vaan tarvittaisiin tiivis viherhuone. Selvitys yömelusta tulee liittää kaavaselostukseen. Asuintalot sopivat myös liikenteen ilmanpäästöjen takia huonosti näin lähelle Koirasaarentietä, sillä vain sijoittamalla raittiin ilman otto rakennusten pihan puolella päästään juuri ja juuri YTV:n julkaisussa ”Liikenteen jäljet, Tietoa liikenteen ilmanlaatu- ja meluvaikutuksista asuinympäristössä” suosituksetäyksiin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (3.2.2011)

49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti ja Tullisaari) kortteleita 49040–49045, 49093–49095, osaa korttelista 49057 sekä virkistys- ja katualueita koskevan asemakaavaehdotus ja 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelia 49057 ja katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kaupunginhallitukselle 2.12.2010 osoittamassa kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Koirasaarentien pohjoispuolelle Henrik Borgströmin tiestä länteen rakennetaan uusia asuinkortteleita. Asuinkorttelit on sijoitettu katujen varsilta ja alueen sisäosissa sovitettu vaihtelevaan ja kallioiseen maastoon. Alueelle on suunniteltu kerrostaloja. Koirasaarentien varressa katuja rajaavat kerrostalot, joiden kerrosluku on pääosin kuusi. Suunnittelualueen sisäosissa on uusien katujen Rosalankujan ja Föglönkujan varrella kuusi korttelia, joissa kussakin neljä pistetaloa rajaa keskeistä pihaa. Asuinkortteleiden välissä on havupuuvälitaista kallioista metsäaluetta.

Alueelle on sijoitettu 61 505 k-m² asuntoja, mikä tarkoittaa noin 1 500–1 700 uutta asukasta. Jurmonkujan varteen tulee päiväkotia ja pelastusasema. Henrik Borgströmin tien ja Koirasaarentien kulmaan on osoitettu liiketilaa.”

Vesihuollon osalta HSY esittää seuraavaa:

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa ja jätevesiviemäriä noin 500 metriä ja uutta hulevesiviemäriä noin 540 metriä sekä Koirasaarentien varteen sijoittuva jätevedenpumppaamo. Asemakaavaselostuksessa vesihuollon rakentamiskustannuksiksi on arvioitu 500 000 euroa (alv 0 %), joka on noin 7,7 euroa/k-m². Kustannustalo on keskimääräistä tasoa alhaisempi. Kustannusarvio saattaa olla liian alhainen ja se tullaan tarkistamaan suunnittelun yhteydessä.

Tulvasuojelutoimenpiteenä tehtävä Kaitalahdenkurun avo-ojan kääntäminen tulee toteuttaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella.

Borgströminmäen alueen vesihuolto liitetään Koirasaarentielle suunniteltuihin vesijohtoihin ja viemäriin. Alueen liittäminen on mahdollista vasta kun Koirasaarentien vesijohtot ja viemärit pumppaamoinen on rakennettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (2.12.2010)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 2.12.2010 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti ja Tullisaari) kortteleita 49040–49045, 49093–49095, osaa korttelista 49057 sekä virkistys- ja katualueita koskevan asemakaavaehdotuksen ja 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelia 49057 ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12000 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Merkittiin, että esittelijä muutti ehdotustaan siten, että kohdan "luonnonympäristö ja suojelukohteet" viimeisen lauseen loppuosa muutettiin kuulumaan "..., jonka säilyminen on turvattu osoittamalla se pääosin virkistysalueeksi."

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Laajasalon saaren lounaisosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu Henrik Borgströmin tien ja Koirasaarentien rajaama alue Kaitalahden pientaloalueeseen asti.

Tiivistelmä

Koirasaarentien pohjoispuolelle Henrik Borgströmin tiestä länteen rakennetaan uusia asuinkortteleita. Asuinkorttelit on sijoitettu katujen varrille ja alueen sisäosissa sovitettu vaihtelevaan ja kallioiseen maastoon. Alueelle on suunniteltu kerrostaloja. Koirasaarentien varressa katuja rajaavat kerrostalot, joiden kerrosluku on pääosin kuusi. Suunnittelualueen sisäosissa on uusien katujen Rosalankujan ja Föglönkujan varrella kuusi korttelia, joissa kussakin neljä pistetaloa rajaa keskeistä pihaa. Asuinkortteleiden välissä on havupuuvältaista kallioista metsäaluetta.

Alueelle on sijoitettu 61 505 k-m² asuntoja, mikä tarkoittaa noin 1 500–1 700 uutta asukasta. Jurmonkujan varteen tulee päiväkotit ja pelastusasema. Henrik Borgströmin tien ja Koirasaarentien kulmaan on osoitettu liiketilaa.

Alueella suoritetun jalopuuinventoinnin tuloksena asemakaavaehdotuksessa on rajattu kaksi yhtenäistä jalopuiden kasvualuetta virkistysalueella.

Borgströminmäen alueesta järjestettiin 28.4.–30.10.2009 tontinvarauskilpailu kymmenen asuinkerrostalotontin varaamiseksi ns. kumppanuuskaavoitusta ja asuntorakentamista varten. Asemakaava- ja asemakaavaluonnos oli kilpailun lähtökohtana. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu yhteistyössä rakennusliikkeiden ja rakennuttajien kanssa 10 läntisimmän asuintontin osalta kevään ja syksyn 2010 aikana.

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 28.2.2008 Koirasaarentien varsia (Borgströminmäki ja Gunillankallio) koskevan 14.2.2008 päivätyn maankäyttösuunnitelman.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 20.11.2008 Gunillankallion ja Borgströminmäen 13.11.2008 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosuunnittelun pohjaksi.

Päätös asiassa syntyi kahden äänestyksen jälkeen.

Jäsen Helistö jäsen Slätisin kannattamana teki esityksen, että asia tulisi palauttaa uudelleen valmisteltavaksi siten, että Borgströminmäen AK-korttelit (6 x neljän talon ryhmät) poistetaan kaava-alueelta ja samalla tutkitaan Koirasaarentien reunan AK-alueiden kerroskorkeuden nostamista aina 8 kerrokseen asti esitetystä viidestä kerroksesta. Mahdollisesti menetettävä rakennusoikeus voidaan korvata muualla Kruunuvoorenrannassa.

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 (Lahti, Palmroth-Leino, Salonen, Närö, Anttila) – 4 (Helistö, Kolbe, Buttler, Slätis).

Jäsen Helistö jäsen Buttlerin kannattamana teki esityksen, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että YPA-tontille etsitään uusi paikka muualta Laajasalosta.

Merkittiin, että esittelijän ehdotus voitti äänin 6 (Kolbe, Lahti, Palmroth-Leino, Salonen, Närö, Anttila) – 2 (Helistö, Buttler) jäsen Slätisin äänestäessä tyhjää.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin kerrostalovaltaista asumista ja osittain virkistysaluetta. Yleiskaavassa on Kruunuvuoren-rantaa koskeva merkintä: "Yleiskaava osoittaa suunnittelualueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella." Mainittu merkintä mahdollistaa siten aluerajausten tarkistukset asemakaavassa.

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaavoittamatonta.

Suunnittelualueen itäreunalla Henrik Borgströmin tien ja Koirasaarentien kulmassa on voimassa asemakaava nro 10191 (vahvistettu 31.8.1994). Kaavan mukaan alue on autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta. Suunnittelualueen koilliskulmassa Henrik Borgströmin tien varrella on pienellä alueella voimassa asemakaava nro 15677 (vahvistettu 13.10.1999). Kaavan mukaan alue on katualuetta.

Kaupunki omistaa maan koko kaava-alueella.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsää. Kallioisten metsäselänteiden lakialueilla kasvaa harvaa matalakasvuista männikköä. Paikoin maastossa on avokalliorinteitä. Alueelle tunnusomaista ovat jalot lehtipuut, erityisesti tammi, joita esiintyy metsäkasvillisuuden lomassa.

Alueen pohjoisosassa Koirasaarentien ja Kaitalahden omakotialueen välimaastossa on maakuntakaavaan arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue. Suunnittelualueen ulkopuolella (alueen eteläpuolella) on luonnonsuojelualuetta.

Henrik Borgströmin tien itäpuolella Koirasaarentien varressa sijaitsee matala kaksikerroksinen pysäköinti-/varastokiinteistö sekä pysäköinti-

alue, jolle sijoittuu kadun toisella puolella olevien kiinteistöjen auto-paikkoja. Kaava-alueetta rajaavat etelässä öljysatama-alueelle johtava Koirasaarentie sekä idässä Henrik Borgströmin tie. Aluetta vastapäätä Koirasaarentien sekä Reiherintien kulmauksessa sijaitsee 1970–1980-lukujen taitteessa rakennettuja nelikerroksisia tiilielementtipintaisia pistetaloja.

Ympäristöhäiriöt

Koirasaarentien ja Henrik Borgströmin tien moottoriajoneuvoliikenne aiheuttaa alueella melua. Katuliikenne lisää myös ilman epäpuhtauksia. Ns. suositusetaisyys pakokaasuhaittojen torjunnan kannalta on noin 20 metriä Koirasaarentien ennusteliikennemäärällä. Alueella ei ole harjoitettu maaperän pilaantumista aiheuttavaa toimintaa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Tavoitteena on Koirasaarentien varsien maankäyttösuunnitelman mukaisesti toteuttaa Laajasalon kortteleihin liittyvä uusi luonnonläheinen asuinalue Koirasaarentien pohjoispuolelle. Rakentaminen pyritään soveltamaan topografialtaan vaihtelevaan kallioiseen maastoon. Lähtökohtana on ollut kallioiden säilyminen ja korostaminen siten, että ne liittyvät osaksi rakennettua ympäristöä.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Alueen suunnitelma koostuu kahdesta korttelityypistä. Koirasaarentien varressa katuja rajaavat kerrostalot, joiden korkeus on kerrosluvultaan pääosin kuusi.

Alueen sisäosissa Rosalankujan ja Föglönkujan varsilla pistetalot rajaavat neliönmuotoisia pihvoja, rakennusten korkeus vaihtelee kolmen ja kuuden kerroksen välillä. Puolet pysäköinnistä on kansipihojen alla.

Lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Tontti on varattu enintään kaksikerroksista päiväkotia varten, jonka rakennusoikeus on 1 200 k-m². Lisäksi tontille on varattu rakennusoikeutta 300 k-m² asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloja varten.

Pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YPA)

Koirasaarentien varresta on varattu tontti pelastuslaitosta varten, jonka rakennusoikeus on 2 000 k-m².

Lähivirkistysalue (VL)

Virkistysalueiden kokonaispinta-ala on noin 14,7 ha (n. 65 % kaava-alueesta). Alueen asuinkortteleiden ulkopuolelle jäävät viheralueet ovat metsäistä lähivirkistysaluetta ja niittyä. Kaava-alueen länsireunalla olevaa laaksoa, Kaitalahdenkurua, pitkin on yhteydet myös kaava-alueen ulkopuolella oleville virkistysalueille. Kaitalahdenkurun ja suunniteltujen asuinalueiden väliin jää korkeita kallioita. Asuinkortteleiden välissä on havupuuvaltaista kallioista metsäaluetta.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialueilla Rosalankujan ja Föglönkujan varrella p1-merkityt rakennusalat on varattu maastoon sovitetuille pyöreille pysäköintitaloille. Pysäköinti tapahtuu spiraalimaisesti nousevalla pysäköintirampilla.

Liikenne

Alueen joukkoliikennetarjonta perustuu tulevaisuudessa Koirasaarentien raitiotie- ja bussilinjastoihin, jotka suuntautuvat pääosin keskustaan ja Laajasalon keskuksen kautta Herttoniemen metroasemalle. Alkuvaiheessa keskustan suunnan joukkoliikenne hoidetaan liityntäbussiyhteyksin Herttoniemen metroasemalle.

Pyöräily on erotettu jalankulusta Koirasaarentiellä, mutta ulkoilureiteillä kuljetaan samassa tilassa. Tonttikaduilla pyöräily ohjataan ajoradalle.

Kruunuvuorenrannan rakennuttua liikennemäärän on arvioitu olevan Koirasaarentiellä Borgströminmäen kohdalla noin 15 000 ajon./vrk ja Henrik Borgströmin tiellä noin 4 000 ajon./vrk. Jurmonkujan Koirasaarentien puoleisessa päässä liikennemäärä on alueen rakennuttua noin 1 100 ajon./vrk.

Alueen pysäköintijärjestelmä perustuu pääosin laitospysäköintiin ja pihakansien alla tapahtuvaan pysäköintiin.

Palvelut

Alueelle on varattu tontti pelastusasemalle (2 000 k-m²), lähikaupalle (600 k-m²) ja päiväkodille (1 200 k-m²), jonka yhteydessä ovat asukkaiden harraste- ja kokoontumistilat (300 k-m²).

Luonnonympäristö ja suojelukohteet

Kaava-alueen länsiosa jää yhtenäiseksi ja luonnonmukaiseksi virkistysalueeksi, jossa kulttuurimaisema ja kallioinen metsäalue vaihtelevat. Asuinkorttelit on sovitettu jyrkkäpiirteiseen luonnonympäristöön siten,

että korkeimmat kallioalueet ja merkittävimmät jalopuuryhmät jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Alueella suoritetun jalopuuintventoinnin tuloksena asemakaavaehdotuksessa on merkitty kaksi yhtenäistä jalopuiden kasvualuetta virkistysalueella suojeltavaksi sj-merkinnällä.

Alueen luoteisosassa Koirasaarentien ja Kaitalahden omakotialueen välimaastossa on maakuntakaavaan arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue, jonka säilyminen on turvattu osoittamalla se pääosin virkistysalueeksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään Koirasaarentielle suunniteltuihin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Kaitalahdenkurun pohjan avo-oja käännetään virtaamaan Tahvonlahteen Kaitalahden alueen hulevesitulvien ehkäisemiseksi.

Nimistö

Nimistötoimikunta on 17.9.2008 esittänyt seuraavia uusia nimiä Borgströminmäen alueelle: Vuorilahdenpolku - Bergviksstigen, Jurmonkuja - Jurmogränden, Rosalankuja - Rosalagränden ja Föglönkuja - Föglögränden. Nimet tulevat keskiaikaisen merittien satamapaikoista, mitä aihepiiriä on aiemmin käytetty nimistössä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

Suunnitelma täydentää Laajasalon rakennetta ja luo uutta asuntorakentamista olemassaolevan rakenteen yhteyteen. Uusi kauppa palvelee sekä tulevia että nykyisiä asukkaita.

Kaava-alue on nykyisin pääosin rakentamatonta luontoaluetta. Alueen pinta-alasta tulee olemaan rakennettua 7,9 ha ja virkistysaluetta 14,7 ha. Rakentaminen on sijoitettu katujen varsille ja alueen sisäosissa on jätetty korkeimmat kallioalueet rakentamatta. Asuinkorttelit on sijoitettu siten, että merkittävimmät jalopuuryhmät jäävät virkistysalueelle. Asemakaavaehdotuksessa on kaksi yhtenäistä jalopuiden kasvualuetta merkitty suojeltavaksi.

Ennusteen mukaan Laajasalon liikennemäärä kasvaa noin 15 000 ajoneuvolla/vrk Kruunuvuorenrannan (osayleiskaava-alue ja maankäyttösuunnitelma-alue) rakentamisen myötä. Lisääntyvä liikenne kuormittaa nykyistä katuverkkoa Itäväylältä Linnanrakentajantietä, Laajasalon tietä ja Koirasaarentietä, joka on pääliikenneyhteys Kruunuvuorenrantaan.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet paranevat, kun Koirasaarentiehen liittyvältä Jurmonkujalta erkanevat tonttikadut liittyvät nykyiseen ulkoilureittiverkostoon ja sitä täydentäviin uusiin ulkoilureitteihin.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alue kytketään Laajasalon teknisen huollon verkostoihin ja katuverkkoon. Monet kunnalliset palvelut ovat jo olemassa. Laajemmalle alueelle suunnatut liikenneyhteydet mantereelle ja Laajasalon keskukseen on tarkoitus järjestää julkisella liikenteellä (esim. raideliikenneyhteydellä). Sen kustannuksia, kuten myöskään kaava-alueen ulkopuolella katuverkoissa tehtävien töiden kustannuksia ja kaava-alueen kohdalle tulevan Koirasaarentien raitiotien kustannuksia ei ole alla olevassa erittelyssä.

Kustannusarvio kaavan toteuttamisen aiheuttamista rakentamiskustannuksista kaupungille (kustannustaso 10/2010, alv 0 %):

	milj. euroa
Palvelurakentaminen:	
– pelastusasema	6,0
– päiväkotia	3,5
Kunnallistekniikka:	
– kadunrakentaminen	1,1
– vesihuoltoverkko	0,5
– kaukolämpöverkko	0,2
– sähkönjakeluverkko	0,6
Yhteensä	11,9 milj. euroa

Erityisesti ei ole mukana kaavan lähivirkistysalueiden rakentamista.

Toteutus

Kaava toteutetaan Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin osana. Kunnallistekniikan rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2011 ja asuntorakentaminen vuonna 2012.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 14.3.2008).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Borgströminmäen ja Gunillankallion asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 6.–20.10.2008 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 8.10.2008.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen alue jaettiin kahdeksi suunnittelualueeksi, koska Borgströminmäen aluetta päätettiin suunnitella ns. kumppanuuskaavoitusmenettelyä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Veden, Helsingin Energian, rakennusviraston, pelastuslaitoksen, sosiaaliviraston, rakennusvalvontaviraston, liikennelaitoksen, kiinteistöviraston ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Kiinteistövirasto järjesti kumppanuuskaavoituksen pohjaksi tontinluovutuskilpailun.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa on käyty kolme neuvottelua asukkaiden syksyllä 2009 löytämästä jalopuumetsiköstä, joka täytti luonnonsuojelulain tarkoittaman suojeltavan luontotyyppin edellytykset.

Alueella suoritettiin jalopuiden inventaario ja suunnitelmaa kehitettiin siten, että virkistysalueella voitiin suojella kaksi jalopuumetsikköä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Helsingin kaupungin välisessä neuvottelussa 3.11.2010 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt toivottuun suuntaan ja ennakkolausunnon pyytäminen ei ole tarpeen. Asemakaavakartassa on asemakaavamerkinnoin rajattu kaksi mahdollisimman yhtenäistä jalopuiden kasvualuetta.

Esitetyt mielipiteet ja kannanotot

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 21 mielipidettä ja 3 kannanottoa Gunillankallion, Borgströminmäen, Koirasaarentien ja korttelin 49056 yhteisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Turvatekniikan keskus ja sosiaalivirasto ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa. Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto huomautti katutilan mitoitusesta.

Borgströminmäen ja Gunillankallion asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta saapui 17 mielipidettä ja 2 kannanottoa kirjeitse. YTV esitti, että kaava-alue suunnitellaan mahdollisimman tiiviiksi.

Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhe-
limitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet koskivat kal-
liomuodostelmia, virkistysalueiden menettämistä, kaavoitusprosessin
laillisuutta, lähipalveluja sekä Koirasaaren ja Henrik Borgströmin tien
risteyksessä olevaa korttelia.

Borgströminmäen ja Gunillankallion asemakaava- ja asemakaavan
muutosluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat Borgströminmäen
osalta säilyttämiseen luonnontilaisina sekä kaavoitusprosessin laillisuu-
teen. Lisäksi mielipiteitä ilmaistiin liikenteestä ja melusta, ympäröivien
alueiden arvostuksen muuttumisesta, rakentamisesta ja pelastusase-
man sijainnista.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että rakentamista on tiivistetty, jot-
ta virkistysalueista muodostuisi isompi yhtenäinen kokonaisuus. Tontti-
en väleistä on avattu yhteydet laajemmille virkistysalueille.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viran-
omaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajem-
min.

Asukkaat löysivät kaava-alueelta vuonna 2009 jalopuumetsikön, joka
täytti luonnonsuojelulain tarkoittaman suojeltavan luontotyypin edelly-
tykset. Asemakaavaehdotuksessa on kaksi yhtenäistä jalopuiden kas-
vualueita merkitty sj-merkinnällä. Tonteilla, joilla kasvaa tammi on
asemakaavamerkintä yksittäisten jalopuiden säilyttämisestä: "Suojelta-
va puu."

Asukkaiden 18.10.2009 laatima muistio jalopuumetsiköstä on liitteenä.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	4 576	0
Katualuetta	980	0
Kaavoittamatonta aluetta	215 099	0
Yhteensä	220 655	0

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	59 566	61 505
Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)	2 892	1 500
Pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YPA)	4 078	2 000
Lähivirkistysalue (VL)	147 484	0
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	4 878	0
Katu	7 313	0
Yhteensä	220 655	65 005

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa ja aluetta.

Ehdotuksesta pyydetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12000 kartta, päivätty 2.12.2010
- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12000 selostus, päivätty 2.12.2010
- vuorovaikutusraportti 2.12.2010

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa