



11

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 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti, Tullisaari, Yliskylä) kortteleiden nro 49040–49044 ja 49093–49096, korttelin nro 49057 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan sekä korttelin nro 49057 ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 2.12.2010 päivätyn ja 9.6.2011 ja 3.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12000 mukaisena.

Tiivistelmä

Suunnittelualueeseen kuuluu Henrik Borgströmin tien ja Koirasaarentien rajaama alue Kaitalahden pientaloalueeseen asti.

Koirasaarentien pohjoispuolelle Henrik Borgströmin tiestä länteen rakennetaan uusia asuinkortteleita. Asuinkorttelit on sijoitettu katujen varsille 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 havupuuvaltaista kallioista metsäaluetta.

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

Alueella suoritetun jalopuuinventoinnin tuloksena asemakaavaehdotukseen on virkistysalueelle rajattu kaksi yhtenäistä jalopuiden kasvualuetta (sj).

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



14.12.2011

Kaj/11

rakennusliikkeiden ja rakennuttajien kanssa 10 läntisimmän asuntotontin osalta kevään ja syksyn 2010 aikana.

Esittelijä

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 muutosluonnoksen jatkosuunnittelun 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 Kruunuvuorenrannassa.

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.

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 Kruunuvuorenrantaa koskeva merkintä: "Yleiskaava osoittaa suunnittelualan maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella." Mainittu merkintä mahdollistaa siten aluerajausten tarkistukset asemakaavassa.

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaavoittamatonta.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



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 ja pysäköintialue, joille sijoittuu kadun toisella puolella olevien kiinteistöjen autopaikkoja. Kaava-alueita rajaavat etelässä öljysatama-alueelle johtava Koirasaarentie ja 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 sovittamaan topografialtaan vaihtelevaan

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



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 pääosin kuusi kerrosta.

Alueen sisäosissa Rosalankujan ja Föglönkujan varsilla pistetalot rajaavat neliönmuotoisia pihvoja, rakennusten korkeus on kolme - kuusi kerrosta. 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 ovat yhteydet myös kaava-alueen ulkopuolella oleville virkistysalueille. Kaitalahdenkurun ja suunniteltujen asuinalueiden väliin jää korkeita kallioita. Asuinkortteleiden välissä on havupuuvaltaista kallioista metsäaluetta.

Autopaikkojen korttelialueet (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 ajoneuvoa/vrk ja Henrik Borgströmin tiellä noin 4 000 ajoneuvoa/vrk. Jurmonkujan Koirasaarentien puoleisessa päässä liikennemäärä on alueen rakennuttua noin 1 100 ajoneuvoa/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, Jurmonkuja, Rosalankuja ja Föglönkuja. Nimet tulevat keskiaikaisen meritien satamapaikoista, mitä aihepiiriä on aiemmin käytetty nimistöissä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



Suunnitelma täydentää Laajasalon rakennetta ja luo uutta asuntorakentamista olemassa olevan 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, Laajasalontietä 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 (esimerkiksi raideliikenneyhteydellä). Sen kustannuksia, kuten myöskään kaava-alueen ulkopuolella katuverkossa 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 %): palvelurakentaminen (pelastusasema 6,0 milj. euroa, päiväkotit 3,5 milj. euroa) ja kunnallistekniikka (kadunrakentaminen 1,1 milj. euroa, vesihuoltoverkko 0,5 milj. euroa, kaukolämpöverkko 0,2 milj. euroa, sähkönjakeluverkko 0,6 milj. euroa) eli yhteensä 11,9 milj. euroa.

Erittelyssä ei ole mukana kaavan lähivirkistysalueiden rakentamista.

Toteutus

Kaava toteutetaan Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin osana mahdollisimman pikaisesti heti kaavan tultua voimaan.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



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. kumppanuuskaavoitusmenettelynä.

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 luontotyypin 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, kun asemakaavakarttaan on asemakaavamerkinnoin rajattu kaksi mahdollisimman yhtenäistä jalopuiden kasvualuetta.

Esitetyt mielipiteet ja kannanotot

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



Kaavam muutoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapui 21 mielipidekirjettä ja 3 kannanottoa Gunillankallion, Borgströminmäen, Koirasaarentien ja korttelin 49056 yhteisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Turvatekniikan keskuksella ja sosiaalivirastolla ei ollut huomautettavaa. Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto huomautti katutilan mitoituksesta.

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

Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

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

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

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että rakentamista on tiivistetty, jotta virkistysalueista muodostuisi isompi yhtenäinen kokonaisuus. Tonttien väleistä on avattu yhteydet laajemmille virkistysalueille.

Viranomaisten kannanotot, mielipiteet ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Asukkaat löysivät kaava-alueelta vuonna 2009 jalopuumetsikön, joka täytti luonnonsuojelulain tarkoittaman suojeltavan luontotyypin edellytykset. Asemakaavaehdotuksessa on kaksi yhtenäistä jalopuiden kasvualuetta merkitty sj-merkinnällä. Tonteilla, joilla kasvaa tammi, on asemakaavamerkintä yksittäisten jalopuiden säilyttämisestä: "Suojeltava puu."

Tilastotiedot

Kaava-alueen pinta-alat (m²) ja kerrosalat (k-m²) ovat seuraavat: asuin- ja kerrostalojen korttelialue (AK) 59 566 m² ja 61 505 k-m², julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) 2 892 m² ja 1 500 k-m², pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YPA) 4 078 m²



ja 2 000 k-m², lähivirkistysalue (VL) 147 474 m², autopaikkojen korttelialue (LPA) 4 878 m² ja katu 7 313 m² eli alueen pinta-ala on yhteensä 220 655 m² ja kerrosala 65 005 k-m².

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutus, kirjeet ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 14.1. - 14.2.2011, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotusta vastaan on tehty yksi muistutus. Lisäksi on saatu kaksi kirjettä.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa pelastuslautakunta, kiinteistölautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Muistutus ja kirjeet

Muistutus ja kirjeet kohdistuvat Borgströminmäen säilyttämiseen luonnontilaisena, valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja maakuntakaavan huomioon ottamiseen, luontoarvoihin sekä kaavoituksen laillisuuteen, vuorovaikutukseen, alueen nimeämiseen ja Kaitalahden alueen lentomeluun.

Lausunnot

Lausunnot kohdistuvat Koirasaarentiestä aiheutuvaan meluun, pelastusreittiin 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 pyydetään leventämään ja päiväkodin läheisyydessä tulee olla saattoliikenteen kääntymismahdollisuus. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi tutkia yhteiskerhotilojen sijoittamista eri tontille päiväkodin kanssa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo, 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 yömelutasoista ja julkisivujen melutasosta. Asemakaavamääräystä "Koirasaarentien ja Henrik Borgstömin tien varrella olevien asuinrakennusten kadun puoleiset parvekkeet tulee lasittaa" on täydennetty lauseella" siten, että ulkomelun ohjearvot saavutetaan.



Selostuksen meluarviointia on täydennetty raitioliikenteen osalta. Päiväkotikorttelin ulkoseinärakenteille annetaan asemakaavassa 35 dB ääneneristävyysmääräys.

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. 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 myös merkintä huoltoajoyhteydestä pumppamolle. 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."

Muistutus, kirjeet ja lausunnot ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Muut muutokset

Eri asemakaavojen väliin on jäänyt kolmionmuotoinen 1 295 m²:n suuruinen kaavoittamaton alue, joka on lisätty kaava-alueen länsiosaan. Alue on merkitty lähivirkistysalueeksi kaavamerkinnällä "VL". Kaavoittamaton 6 m²:n suuruinen alue on lisätty kaava-alueeseen Koirasaarentien ja Jurmonkujan kulmaan ja merkitty katualueeksi. Korttelinumero 49045 on muutettu numeroksi 49096. Asemakaavakarttaan on lisätty ääneneristävyttä koskeva määräys (32dB) pelastusaseman tontille 49044/1. Korttelin 49057 tonttiin kuuluva kivetty piha on muutettu katualueella sijaitsevaksi aukioksi. Määräys "alueen osa, joka on kivettävä" muutettu määräykseksi "Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka on kivettävä." Asemakaavakarttaan Jurmonkujalle on lisätty neljä puuta liikennesuunnitelman mukaisesti.

Asianomaisten kuuleminen

Kaava-aluetta on laajennettu 1 295 m²:n suuruisella kolmionmuotoisella alueella. Kaitalahden olemassa olevan omakotitaloalueen ja sen suunnitellun laajennuksen välissä oleva alue on metsäistä kalliomaastoa ja rajoittuu koillisosaltaan



Kaitalahdenkuruun. Asiasta on tiedotettu alueen asukkaille kirjeellä ja kannanottoja ei ole tullut. Alue on kaavoittamaton ja merkitään asemakaavamerkinnällä VL, joka tarkoittaa lähivirkistysaluetta.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausuntojen ja kirjeen johdosta tehdyt muutokset

- Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon johdosta asemakaavamääräystä "Koirasaarentien ja Henrik Borgstömin 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 puurivi-merkintä 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 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."
- Kirjeen perusteella kaavaselostuksen tekstiä kohdassa "ympäristöhäiriöt" on täydennetty niin, että teksti käsittää myös alueen sivuitse tapahtuvat rajavartioston lentokoneolennot.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



Muut muutokset

- 1 295 m²:n 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 (32 dB) pelastusaseman tontille 49044/1.
- Määräys "alueen osa, joka on kivettävä" on muutettu määräykseksi "Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka on kivettävä".
- Asemakaavakarttaan Jurmonkujalle on lisätty neljä puuta liikennesuunnitelman mukaisesti.
- Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisuonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta kaavan sisältöä.

Lisäksi on selostukseen lisätty maininta Koirasaarentien asemakaavan nro 11820 välillä Tahvonlahti - Reiherintie valtuustokäsittelystä ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä (24.2.2011) ja sen sisällöstä. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 24.2.2011 valitukset. Päätöksestä on haettu valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Asian käsittely on kesken.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.6.2011 kokouksen jälkeen on huomattu kaavakartassa ja kaavamääräyksissä epätasällisyyksiä, minkä vuoksi kaavakarttaan on tehty vielä seuraavat korjaukset.

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

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



14.12.2011

Kaj/11

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 12000
- 2 Havainnekuva
- 3 Vuorovaikutusraportti
- 4 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin Energia -liikelaitos
Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Pelastuslautakunta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566