

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12016
PÄIVÄTTY 25.11.2010

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti)
kortteleita 49177–49179 sekä katu-, puisto-,
lähivirkistys- ja erityisalueita.

Kaavan nimi: Kaitalahden eteläosa
Hankennumero: 1087_1
HEL 2011-001618

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 29.12.2008
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 25.11.2010
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 14.1.–14.2.2011
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 4.11.–5.12.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 31.1.2012
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti: Alue sijaitsee Laajasalossa Tahvonlahden osa-alueella.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Asemakaavan muutos, pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta

Kaitalahden eteläosan liittyminen Kaitalahden laajennukseen ja Hopea-
laaksoon, havainnekuva
Rakennettu ympäristö
Maaperä
Vesihuolto
Energiahuolto ja tietoliikenne
Tulvasuojelu
Liikennesuunnitelmaluonnos

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kruunuvuorenrannan pohjoisosan ja Kaitalahden eteläosan yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma, Ksv / Ramboll Finland Oy, 10.3.2010.
Suunnitelma sisältää yhdyskuntatekniikan yleissuunnitelmat ja tulvaris-
kitarkastelun.

Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus, asemakaava- ja asemakaavan
muutosehdotus 17.12.2009

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö, arkkitehti Kari Piimies
arkkitehti Petteri Erling
suunnitteluavustaja Jaana Collanus
diplomi-insinöörit Jouni Kilpinen ja Kaarina Laakso (teknistaloudellinen
suunnittelu)
diplomi-insinööri Heikki Palomäki (liikennesuunnittelu)
arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)

1

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Päätien, Hopeakaivoksentien ja Hakku-kujan varrella olevia pientalotontteja sekä katu-, puisto-, lähivirkistys- ja erityisalueita. Asemakaavan muutos luo edellytyksiä pientaloalueen maankäytön tehostamiselle. Alueen kortteleiden nykyisiä rakennusalan rajoja on väljennetty ja rakennusoikeutta nostettu. Päätien ja Hopea-kaivoksentien kulmaan on osoitettu uusi erillispientalojen tontti yhdis-tämällä katualuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennus-ten ja laitosten alue (ET) sekä liikerakennusten korttelialue (KL). Ase-makaavan muutoksessa osoitettu tehokkuusluku $e = 0.25$ nostaa alu-een yhteenlaskettua rakennusoikeutta n. 6 000 k-m². Voimassa ole-vassa asemakaavassa rakennusoikeus on 7 009 k-m², kun muutok-sessa se on 13 253 k-m². Päätien katualuetta on levennetty sen länsi-reunalle rakennettavan aluekuivatusta ja tulvasuojelua palvelevan avo-ojan sekä kadun itäreunalle rakennettavan jalkakäytävän vuoksi. Ym-päristön kannalta arvokas rakennus korttelissa 49178 on suojeltu.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallis-tumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelmaa sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilai-suudessa 15.1.2009. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 10 mielipidettä.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päivätty 13.9.2010). Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kau-punkisuunnitteluvirastossa 20.9.–11.10.2010. Luonnosta koskeva ylei-sötilaisuus on pidetty 27.9.2010. Luonnoksesta esitettiin 6 mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.11.2010 lähettää 25.11.2010 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puol-taen sen hyväksymistä ja antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vasti-neet esitettyihin mielipiteisiin.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 14.1.–14.2.2011, jolloin sii-tä saatiin kolme muistutusta ja seitsemän lausuntoa. Nähtävilläoloajan jälkeen saapui yksi kirje. Luonnosvaiheen nähtävänäolosta tiedottami-ssa ilmenneiden puutteiden vuoksi asemakaavan muutosehdotus oli

uudelleen nähtävillä 4.11.–5.12. 2011, jolloin siitä saatiin neljä muistutusta ja kaksi lausuntoa.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Alueen täydennysrakentaminen toteutunee vaiheittain, koska sen aikataulusta päättävät yksityiset maanomistajat.

Laaditun tulvasuojelun toimenpideluettelon, joka on tämän selostuksen liitekarttana, kaupungille toimeen pantaviksi tulevien toimien toteutusta koordinoi Helsingin talous- ja suunnittelukeskus.

Päätien ja Hopeakaivoksentien kulmaan osoitettu uusi erillispientalojen tontti voidaan toteuttaa vasta, kun Päätien julkisen liikenteen kääntöpaikka on korvattu muilla järjestelyillä.

2

LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutosta koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-vaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on keskeisen kehityksen mukaista.
- on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan kohdassa 4, Asemakaavan muutoksen kuvaus ja kohdassa 5, Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista asunto- aluetta.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston 10.12.2008 hyväksymässä Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa alue on merkitty pientaloalueeksi (AP). Välittömästi alueen itäpuolelle on merkitty uusia pientaloalueita, joihin ajoyhteys järjestetään jatkamalla Hopeakaivoksentietä itään päin.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava sai lainvoiman 23.6.2011 lukuun ottamatta Stansvikinnummen A-varausta, jonka osalta korkein hallinto-oikeus kumosi osayleiskaavapäätöksen. Nyt laadittu asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Suurimmalla osalla Kaitalahden eteläosaa on voimassa asemakaava nro 9320 (vahvistettu 2.8.1988). Kaavaan on sen vahvistamisen jälkeen tehty seitsemän tonttikohtaista kaavamuutosta. Voimassa olevissa asemakaavoissa tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeus on merkitty tonteille kerrosalaneliömetreinä rakennusaloille. Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,13$. Alueella on yksi suojeltu asuinrakennus (sr-2) sekä useita välillisesti suojeltuja rakennuksia, jotka rakennusoikeuden estämättä voidaan säilyttää ja kunnostaa. Päätien ja Hopeakaivoksentien kulmassa on liikerakennusten korttelialue, jolla on rakennusoikeutta 60 k-m^2 .

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Osa alueesta on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja osa on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Ramboll Finland Oy on laatinut kaupunkisuunnitteluviraston teknista-loudellisen toimiston toimeksiannosta Kruunuvuorenrannan pohjois-osan ja Kaitalahden eteläosan yhdyskuntateknisen yleissuunnitelman. Toimeksiannon tavoitteena oli selvittää Kruunuvuorenrannan pohjois-osien jätevesien johtamisen tekniset edellytykset ja Päätien alueen vesihuollon järjestäminen sekä laatia Hopealaakson ja Kaitalahden tulvariskitarkastelu.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 21.9.2011.

Maanomistus

Kaitalahden eteläosan korttelialueet ovat yksityisomistuksessa, muu osa alueesta on kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Laajasalon länsiosassa, Tahvonlahden osa-alueella. Luonnonkauniin merenlahden (Kaitalahti) ympärillä on pientaloalue, jonka pohjoisosa on rakentunut jyrkkäpiirteiseen kallioiseen maastoon ja eteläosa alavaan laaksoon. Kaitalahden eteläosan pientalokorttelit erottaa merenlahdesta Kaitalahden puisto, jonka pohjoisreunalla on tulvapato.

Kaitalahden eteläosa on väljästi rakennettu pientaloalue. Alueella on sekä vanhaa että uutta rakennuskantaa.

Päätie yhdistää pientaloalueen suunnittelualueen pohjoispuolella olevaan Kaitalahden pientaloalueeseen. Kaitalahden eteläosa rajautuu etelässä suunnitteilla olevaan Hopealaakson asuinalueeseen, joka on osa tulevaa Kruunuvuorenrannan kaupunginosaa. Vireillä olevassa Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaava- ja asemakaavan muutoksessa Hopeakaivoksentietä suunnitellaan jatkettavaksi Kaitalahden eteläosasta kohti Kruunuvuorenrantaa. Hopeakaivoksentien varteen suunnitellaan Kaitalahden eteläosaan rajautuvia pientalokortteleita.

Palvelut

Kaitalahden eteläosa tukeutuu Laajasalon keskuksen ja Herttoniemen palveluihin, tulevaisuudessa myös Kruunuvuorenrannan palveluihin.

Luonnonympäristö

Kaitalahden eteläosa sijaitsee laaksossa, jyrkkäpiirteisten kallioselänteiden välissä. Luonnonympäristön muodostavat pientalojen piha-alueet ja rakennetut puistot.

Suojelukohteet

Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla 49178/23 on yksi sr-2 merkinnällä suojeltu pientalo. Korttelin 49178 kaakkoisosassa sijaitsee muinaismuistolain (295/63) mukaan muinaisjäännökseksi katsottava 1700-luvulta peräisin oleva kaivoskuilu. Pieni kaivoskuilu ei ole merkitty voimassa olevaan asemakaavaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueelle on rakennettu tavanomaiset yhdyskuntateknisen huollon verkostot kaukolämpöä lukuun ottamatta. Päätien eteläosassa ei ole sadevesiviemärintiä.

Maaperä

Kaava-alue sijaitsee Kaitalahden ja Tahvonlahden välisessä maastopainanteessa, jonka pohjan maaperä kaava-alueella on savikkoa, paksuimmillaan 8–12 m. Saven alla ja painanteen kalliorinteillä on kitkamaita.

Kuivatus ja tulvasuojelu

Kaitalahdenpuistosta pohjoiseen Kaitalahden kuivatusjärjestelmänä on normaali katu- ja tonttialueiden putkikuivatus. Kaitalahdenpuistosta etelään sijaitsevalla alueella kuivatusjärjestelmä perustuu hulevesien johtamiseen Päätien varressa sijaitsevaan avo-ojaan. Hulevedet kootaan Kaitalahdenpuiston tulva-altaaseen ja pumpataan sieltä Kaitalahteen. Kuivatusjärjestelmän toimintahäiriötilanteissa kaava-alueella on esiintynyt ajoittaista hulevesitulvimista.

Kaava-alueen maanpinta on Päätien kulkusuunnassa hyvin tasaista ja sijaitsee matalimmillaan korkeustasolla +0,4 ... +0,9 m. Alueen suo-

jaamiseksi merivesitulvilta Kaitalahti on suljettu tulvapadolla, jonka harjan korkeus on + 2,3 ... +2.7.

Ympäristöhäiriöt

Alueen toimintahistorian perusteella arvioituna ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

3

TAVOITTEET

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytyksiä hyödyntää tehokkaammin olemassa olevaa, osittain rakennettua tonttimaata nostamalla alueen rakennusoikeutta ja väljentämällä rakennusalojen rajoja.

Ympäristön laatu

Tavoitteena on myös luoda kaavalliset edellytyksiä pientaloalueen aluekuivatusta ja tulvasuojelua palvelevien toimenpiteiden toteuttamiselle. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa jalkakäytävän rakentaminen Päätien varteen.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Laajasalossa on laajoja omakotialueita, joiden tonttitehokkuus on $e = 0.2$ tai alempi. Yksi väljimmin rakennetuista pientaloalueista on Kaitalahden eteläosa, jossa keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0.13$. Osana Kruunuvuorenrannan kaupunginosan suunnittelua on Kaitalahden eteläosan asemakaavoja syytä muuttaa siten, että olemassa olevaa tonttimaata hyödynnetään nykyistä tehokkaammin pientalorakentamiseen. Olemassa oleva infrastruktuuri ja tulevat yhteydet Kruunuvuorenrantaan puoltavat täydennysrakentamista.

Tonttitehokkuuden nostamisen lisäksi katsottiin valmisteluvaiheessa tarpeelliseksi selvittää tarvittavat aluekuivatukseen ja tulvasuojeluun liittyvät toimenpiteet ja muuttaa asemakaavaa myös näiden tietojen pohjalta.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on n. 6,6 ha. Alueella on 34 tonttia, joiden pinta-alat vaihtelevat suuresti. Nykyinen keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,13$. Asemakaavan muutoksessa tonttitehokkuus on $e = 0,25$, joka tarkoittaa rakennusoikeuden lisääystä yhteensä 6 244 kerrosalaneliömetriä.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta, jossa tonttitehokkuus on $e = 0,25$. Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti. Kuitenkin, jos tontti on 600–799 m², saa rakentaa kaksi asuntoa.

Tontille saa asemakaavakartassa tehokkuusluvulla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autotalleja ja -katoksia, varastotiloja, lasikuisteja ja kasvihuonetilaa yhteensä enintään 20 % sallitusta asuntokerrosalasta kuitenkin siten, että lasikuistien ja kasvihuoneiden kerrosala ei ylitä 5 % sallitusta asuntokerrosalasta.

Enintään 20 % asemakaavakartassa tehokkuusluvulla osoitetusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotilaksi tai ympäristölle haittaa tuottamattomaan liiketoimintaan, edellyttäen, että tonttia käytetään myös asumiseen.

Suurin sallittu kerrosluku on kaikissa kortteleissa kaksi.

Rakennuksen kattomuodon tulee olla pulpetti- tai harjakatto. Asuinrakennusten ulkoseinät tulee käsitellä pääasiassa vaalein värisävyin.

Tonttia ei kadun puolelta saa aidata muutoin kuin pensasaidoin tai pensasaidoilla peitetyin matalin verkkoaidoin. Pihateitä ei saa päällystää kovin pintamateriaalein kuten asfaltilla tai betonikivin. Tonteilla tulee mahdollisimman suuressa määrin imeyttää maaperään pinta- ja kattovesiä ja hidastaa niiden virtausta.

Puisto (VP)

Kaitalahden rannassa nykyinen lähivirkistysalue muutetaan puistoksi.

Asemakaavan muutoksessa todennetaan tulva-altaan nykyinen laajuus ja määrätään, että tulva-allas tulee ottaa huomioon puiston suunnittelussa.

Puistoalueille osoitetaan yhdyskuntateknisen yleissuunnitelman pohjalta tarvittavat rakennusalat pumppaamoille. Lisäksi sallitaan huoltoajo tulvapadon vieressä sijaitsevalle pumppaamolle.

Liikenne

Alueen katuverkko säilyy ennallaan.

Liikenneturvallisuutta parannetaan rakentamalla Päätien varteen jalkakäytävä. Päätien Kaitalahdenpuiston ja kääntöpaikan välistä katualuetta on levennetty 2,5 metriä. Jalkakäytävän lisäksi mitoitukseseen vaikuttavat kadun varren avo-oja ja ajoradan leventäminen. Päätien varren tonteista kortteleissa 49178 ja 49179 muutetaan kyseisellä osuudella siksi 1,25 metriä leveä kaistale katualueeksi.

Päätien varrella lisääntyvä kerrosala kasvattaa kadun liikennemäärää. Tästä syystä Päätien itäreunalle rakennetaan jalkakäytävä ja ajorata levennetään 5,0 metriin nykyisestä noin 4 metristä.

Hopeakaivoksentie yhdistyy Koirasaarentiehen Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaavassa. Hopeakaivoksentiellä kulkee tulevaisuudessa linja-autoliikenne, joten Kaitalahden asemakaavamuutoksessa Hopeakaivoksentie on mitoitettu linja-autoille. Hopeakaivoksientien katuluokitus muuttuu päätyvästä tonttikadusta paikalliseksi koojakaduksi. Myös pysäkkijärjestelyt muuttuvat Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaavasta johtuen. Nykyisen linjan 88 päätepysäkki poistuu käytöstä, kun linja-autoliikenne Hopeakaivoksentiellä alkaa. Korvaava pysäkipari rakennetaan Päätien ja Hopeakaivoksientien liittymän lähelle.

Alueen pysäköinti tapahtuu pääosin tonteilla. Pientalotonteilla, joilla on enintään kaksi asuntoa, autopaikkoja tulee olla vähintään 1 autopaikka/100 kerrosneliömetriä sekä tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten kutakin asuntoa kohti. Pientalotonteilla, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa, autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,25 ap/asunto. Vieraspysäköinti tapahtuu kadun varressa.

Pyöräilijät kulkevat alueella pääosin ajoradalla, koska liikennemäärät ovat vähäisiä. Kävelijöille ja pyöräilijöille rakennetaan reitti Päätien kääntöpaikalta Hopeakaivoksentielle.

Luonnonympäristö

Asemakaavan muutos luo edellytyksiä täydennysrakentamiselle olemassa olevilla korttelialueilla. Luonnonympäristön muutokset kohdistuvat siksi pääosin oleville piha-alueille.

Suojelukohteet

Vuonna 1939 valmistuneen pientalon nykyinen suojelumerkintä sr-2 muutetaan inventoinnin pohjalta muotoon sr-3.

Helsingin kaupunginmuseolta saatujen tietojen pohjalta korttelin 49178 kaakkoisosassa sijaitseva muinaismuistolain (295/63) mukaan muinaisjäännöksi katsottava 1700-luvulta peräisin oleva kaivoskuilu merkitään asemakaavaan sm-merkinnällä.

Kuivatus ja tulvasuojelu

Asemakaavoituksen rinnalla laaditun yhdyskuntateknisen yleissuunnitelman pohjalta luodaan edellytykset parantaa alueen aluekuivatusta ja tulvasuojelua.

Yhdyskuntateknisen yleissuunnitelman ja tulvariskitarkastelun toimenpideluettelo on esitetty asemakaavaselostuksen liitekarttana (liite tulvasuojelu). Merkittävimmät muutokset nykytilanteeseen nähden ovat tulvapadon korottaminen merivesitulvien varalta, tulvapumppaamon varustaminen varavoimakoneella sekä Kaitalahdenkurun avo-ojan kääntäminen virtaamaan Tahvonlahteen. Päätien eteläpään avo-ojaa kunnostetaan, tulva-allasta syvennetään ja tulvapumppaamon käyntirajoja muutetaan, jotta maksimoidaan kuivatusjärjestelmän tasaustilavuus hulevesitulvatilanteessa.

Asemakaavassa on määryksiä Päätien eteläpään avo-ojasta, tulva-allasta, tulvapadon harjakorkeudesta, uusien rakennusten alimman asuinkerroksen lattiakorkeudesta sekä hulevesien maaperäimeyttämisestä ja virtauksen hidastamisesta tonteilla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavaehdotuksen osoittaman lisärakentamisen edellyttämä ainoa muutos kaava-alueella on keskijännitemuuntamon rakentaminen Kaitalahdenpuiston pohjoisreunaan Päätien kääntöpaikalla olevan muuntajan tilalle. Lisärakentamiselle on eduksi alueen kuivatuksen ja tulvasuojelun tehostaminen. Alueen yhdyskuntateknisen huollon verkostot yhdistetään jatkossa Päätien eteläpään ja Hopeakaivoksentien kautta Kruunu-

vuorenrannan verkostoihin. Tämä mahdollistaa kaukolämpöverkon laajentamisen Kaitalahteen, mikäli liittyjiä on tarpeeksi.

Pohjarakentaminen

Alueen uudet rakennukset perustetaan paaluille Päätien läheisellä vyöhykkeellä, joka on savikkoa. Alueen reunoilla rinnealueilla voidaan käyttää anturaperustuksia. Kellarirakentamisen suunnittelussa ja toteutamisessa on kiinnitettävä huomiota pohjaveden hallintaan.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Tulvariskitarkastelun toimenpideluettelon toimien ja kaavan toteuttaminen vähentää ja tasaa hulevesien virtausta kaava-alueella. Lisärakentaminen vaikuttaa vesitasapainoon vain vähän, sillä se sijoittuu pääasiassa huonosti vettä imevälle savikkoalueelle. Kaavamääräykset pihateiden kovien päällysteiden kieltämisestä sekä hulevesien tonttikohtaisesta maaperäimeytyksestä ja virtauksen hidastamisesta edesauttavat vesitasapainon säilymistä.

Alueen aluekuivatukseen ja tulvasuojeluun liittyvät toimet parantavat asumisolosuhteita. Toimien toteuttaminen pienentää merivesi- ja hulevesitulvien riskin niin pieneksi, että lisärakentaminen alueella on perusteltua ottaen huomioon Kaitalahden sijainti Kruunuvuorenrannan viressä.

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Alue säilyy omakotialueena, jossa on eri-ikäistä rakennuskantaa. Omakotikorttelit tiivistyvät vähitellen. Päätien varren harvinaisen syville erillispientalojen kortteleille ominaiset pitkähköt ajoyhteydet korostuvat, kun pitkänomaisille tonteille rakennetaan uusia erillispientaloja. Päätien levenyttäminen avo-ojalla ja jalkakäytävällä sekä kadun varren täydennysrakentaminen muuttaa katutilan ilmettä. Nykyinen kapea katu muuttuu kaupunkimaisemmaksi.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Täydennysrakentaminen kasvattaa alueen liikennemäärää noin 100 ajoneuvolla vuorokaudessa. Päätiellä Kaitalahdentiestä etelään liikennemäärä kasvaa noin kaksinkertaiseksi.

Alueen joukkoliikennepalvelut paranevat, kun Laajasalon raideyhteys toteutetaan. Lisäksi linja-autoyhteydet ja palvelutaso paranevat, kun Kruunuvuorenranta rakentuu.

Hopeakaivoksentie muuttuu päätyvästä tonttikadusta kokoojakaduksi, kun katu jatketaan Koirasaarentielle asti. Hopeakaivoksentien liikennemäärä kasvaa, koska osa Kaitalahden liikenteestä kulkee jatkossa Hopeakaivoksentien kautta Koirasaarentielle.

Jalankulkijoiden turvallisuus paranee Päätiellä, kun kadulle rakennetaan jalkakäytävä.

Kaavamuutos luo edellytyksiä normaalien korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden toteuttamiselle alueella.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaitalahden eteläosan laakson täydennysrakentaminen muuttaa maisemaa mutta vain paikallisesti. Kaitalahden puiston tulvapadon korottaminen keskimäärin 0,5 metrillä muuttaa merenlahden maisemaa vähäisesti. Kaitalahdenpuiston tulva-altaan toteuttaminen osana puiston suunnittelua johtaa todennäköisesti ilmeeltään hoidetumpaan puistoympäristöön. Päätien katualueen leventäminen jalkakäytävää ja nykyistä tilavampaa avo-ojaa varten vaikuttaa katuun rajautuvien tonttien kasvillisuuteen kadun varressa. Katualueen puusto joudutaan kaatamaan muutostöimenpiteiden takia.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asumisolosuhteet alueella muuttuvat joiltakin osin. Merkittävin muutos on täydennysrakentamisen myötä asukasmäärän kasvu. Alueelle muuttaa arviolta 120 uutta asukasta, joka tarkoittaa liikennemäärien kasvua. Asumisväljyys kasvaa tonttikohtaisesti rakennusoikeuden noston seurauksena. Päätien leventäminen ja jalkakäytävän rakentaminen parantaa liikenneturvallisuutta. Kaitalahden rannan uusi jalankulkuyhteys tuo jatkuvuutta rantojen kevyen liikenteen verkostoon. Rakentamisen aika-

na tilapäiset melu- ja liikennehaitat aiheuttavat häiriötä alueen asukkaille.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa kaupungille seuraavat rakentamiskustannukset (alv 0 %, hintataso 9/2010):

Päätie ja avo-oja	0,5 Me
tulvapumppaamon varavoimakone	0,5 Me
tulvapadon korotus	0,1 Me
Kaitalahdenkurun ojan kääntö	0,1 Me
keskijännitemuuntamon korvaaminen uudella	0,2 Me
Yhteensä	1,4 Me

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Alueella suoritettavia kaupungin rakentamistoimia koordinoi talous- ja suunnittelukeskuksen Kruunuvuorenranta-projekti.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 29.12.2008).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 15.1.2009.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 13.9.2010).

Asemakaavan muutosluonnos, havainnekuva sekä selostusluonnos olivat nähtävänä Laajasalon kirjastossa ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 20.9.–11.10.2010 ja viraston internetsivuilla.

Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 27.9.2010.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, HSY Veden, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, Helsingin kaupunginmuseon ja kiinteistöviraston tontti-osaston kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 16 mielipidettä, joista 6 koski asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Hopealaakson ja Kaitalahden eteläosan suunnittelua koskevassa keskustelutilaisuudessa 15.1.2009 toivottiin Kaitalahden eteläosan tonteille yhtenäistä rakennusoikeutta. Kysymyksiä esitettiin alueen tulevan rakennusoikeuden määrästä, rakennustavasta sekä siitä määrätäkö tarkat rakennuspaikat kaavassa. Keskustelua herättivät Päätien viereisen patoaltaan sekä nykyisen risukkoisen puiston kunnostaminen. Katujen ja tonttien viemäröintiongelmien ratkaisussa toivottiin yhteistyötä.

Kaitalahden eteläosan suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui 2.2.2009 mennessä neljä kirjettä. Kirjeissä puututtiin alueen viemäriverkon puutteellisuuteen sekä toivottiin rakennusoikeuden lisäämistä, jotta tontit olisi mahdollista jakaa ja uudisrakentaa. Tehokkuusluvaksi toivottiin 0,2–0,25.

Asemakaavan muutosluonnosta koskevassa keskustelutilaisuudessa 27.9.2010 kysymyksiä herätti mm. Päätien levennämisen vaikutus tonttien kokoon ja rakennusoikeuteen, liikenteen lisääntyminen alueella, aputilojen määrä niillä tonteilla joille ei voi rakentaa kellaria sekä venepaikkojen riittävyys Kaitalahdessa.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat tonttikohtaisiin lisärakentamismahdollisuuksiin, aputilojen rakennusoikeuteen, AO-kaavamerkinneen sisältöön ja tonttiliittymiin. Lisäksi yhdessä mielipiteessä esitettiin, että Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaa koskevat valitukset tulevat vaikuttamaan olennaisesti Kaitalahden eteläosan kaavamuutokseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon nostamalla erillispien-
lokortteleiden tonttitehokkuutta tasapuolisesti, määrittelemällä yhden-
mukaiset aputilojen rakentamista koskevat määräykset omakotitonteil-
la.

Muistutukset, kirje ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.1.–14.2.2011.

Osallisia tiedotettiin asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen aset-
tamisesta nähtäville (kirje päivätty 20.10.2011), ja asemakaavan muu-
tosehdotus oli uudelleen toisen kerran nähtävillä 4.11.–5.12.2011.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset liittyivät Kaitalah-
den pohjukan kävelyreittiin, muutosluonnoksen osallisille tiedottamisen
puutteellisuuteen kaavan valmisteluvaiheessa, Kruunuvuorenrannan
osayleiskaavan lainvoimaisuuden puuttumiseen sekä maapoliittisiin
neuvotteluihin. Lisäksi HSY:n vesihuolto totesi, että avo-ojaa varten tu-
lee kaavaan merkitä johtokuja Päätien varteen korttelin 49179 kohdalla,
koska katualuetta levennetään ja kyseinen oja siirtyy katualueen reu-
naan, korttelin 49179 tonttien alueelle, vesilaitostoiminnan ulkopuolisel-
la rahoituksella toteutettavaksi. Yleisten töiden lautakunnan lausunnos-
sa huomautettiin, että uudisrakennusten sijoittamista tulvasuojeluoh-
jeistusta alempaan korkeustasoon ei tulisi sallia. Turvallisuus- ja kemi-
kaalivirasto TUKES totesi lausunnossaan, että kaavamuutokselle ei ole
estettä edellyttäen, että aiemmin antamassaan lausunnossa Laajasa-
lon öljyhuoltoalueen turvallisuudesta esitettyä suojavyöhykettä uudisra-
kennusten ja käytössä olevien öljysäiliöiden välillä noudatetaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 31.1.2012 muistutusten ja kirjeen
johdosta poistaa asemakaavan muutosehdotuksen rajauksesta Kaita-
lahden rannan suuntaisen puistoalueen (VL) yleisine jalankululle varat-
tuine alueen osineen.

Lausuntojen johdosta ei ehdotukseen ole tehty muutoksia. Asemakaa-
van muutosehdotuksessa on kaavamerkintä avo-ojasta määräyksi-
neen, joiden perusteella katualueen poikkileikkaus on mitoitettu. Kaita-
lahden tulvantorjunnan rakentamiskustannusten jako ratkaistaan toteut-
tamissuunnittelun yhteydessä. Selostuksen liitteessä esitettyjen kuiva-
tusta ja tulvasuojelua koskevien toimien toteuttamisen jälkeen tulvariski
on niin pieni, että uusien asuinrakennusten asuinkerroksia koskevan
kaavamääräyksen mukainen vähimmäiskorko +2,0 on mahdollinen.
Polttonesteiden laajamittainen varastointi on päättymässä Laajasalon
öljyhuoltoalueella, joka tulee kokonaisuudessaan rakentumaan asuin-
ja toimitilakäyttöön. Kaitalahtea lähimpänä sijainneilta öljyhuoltoalueilla

on toiminta jo päättynyt. Etäisyys Kaitalahden asuinalueen ja käytössä olevien öljysäiliöiden välillä täyttää TUKESin vähimmäisetäisyydelle asettaman vaatimuksen.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 25.11.2010 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 31.1.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta muistutusten ja kirjeen johdosta.

Helsingissä 31.1.2012

Olavi Veltheim

LAAJASALO, KRUUNUVUORENRANTA, HOPEALAAKSO ASEMAKAAVA

LAAJASALO, KAITALAHTI, KAITALAHDEN ETELÄOSA ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

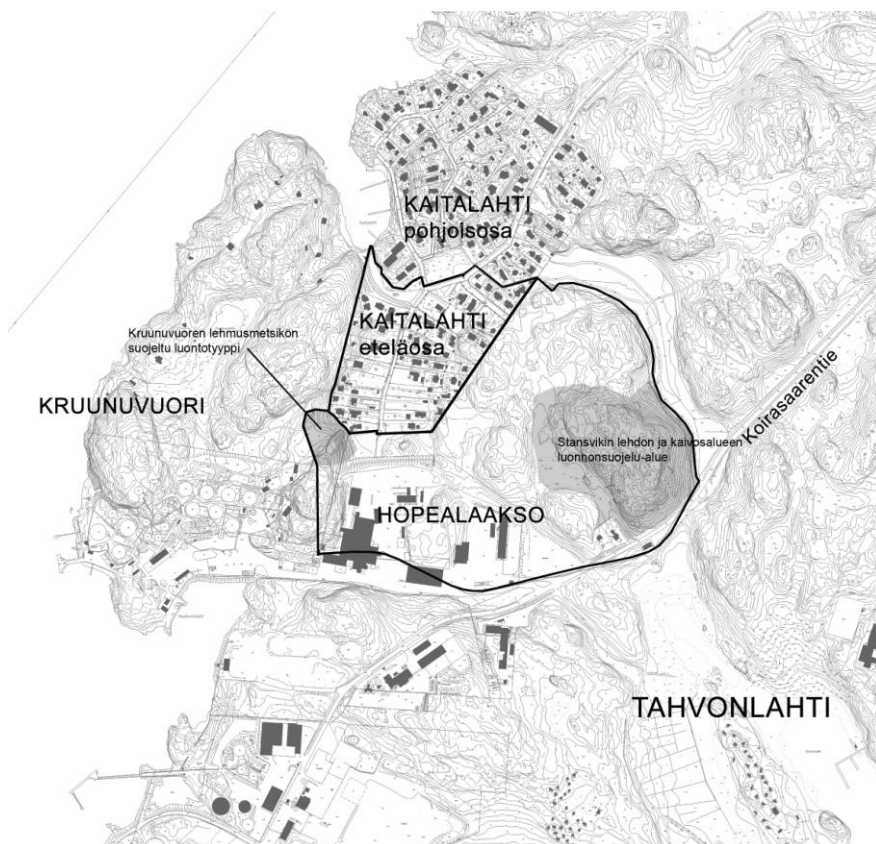
Suunnittelualue

Hopealaakson ja Kaitalahden eteläosan suunnittelualueet sijaitsevat Laajasalossa (49. kaupunginosa) Tahvonlahden osa-alueella.

Hopealaakso

Suunnittelualueeseen kuuluu Laajasalon nykyisen öljysatama- ja öljynhuoltoalueen pohjoisosa, Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue ympäristöineen, Kaitalahden omakotialueen eteläosan itäpuoleinen alue sekä Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi. Alue rajoittuu eteläpuolella nykyiseen Haakoninlahden- ja Koirasaarentiehen. Pohjois- ja länsipuolella alue rajoittuu Kaitalahden omakotialueeseen.

Suunnittelualueen eteläinen osa kuului ennen suunnitteilla olevaan HAAKONINLAHTI 1 JA HOPEALAAKSO asemakaava-alueeseen (Oas 815-00/08) mutta on nyt liitetty samaan kaavaan Kaitalahden laajennuksen kanssa.



Kaitalahden eteläosa

Kaitalahden eteläosaan laaditaan erillinen asemakaavan muutos, joka koskee Päätien, Hopeakaivoksentien ja Hakukujan varrella olevia omakotitontteja sekä katu- ja puistoalueita.



Nykytilanne

Hopealaakso

Alue on osittain öljysatama- ja öljyhuolto- aluetta, jossa sijaitsee erilaisia öljyn jalostukseen ja toimitukseen liittyviä huolto-, varasto-, toimisto- ja tehdasrakennuksia. Alueella on tehty runsaasti louhintaa ja muokkausta teollisuustoiminnan tarpeisiin. Haakoninlahdentiehen rajautuva alue on tasainen lukuun ottamatta metsäistä kumpareita alueen keskiosassa.

Suunnittelualueen länsiosassa on Kruunuvooren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi.

Koirasaarentien varrella on alueeseen kuuluva 5,5 hehtaarin suuruinen Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue, joka rajautuu suunnitelmissa muilta osiltaan virkistysalueisiin. Suunnittelualueen keskellä on 7,7 hehtaarin suuruinen Stansvikin kaivoskallion alue, joka kattaa koko Stansvikin luonnonsuojelualueen ja lisäksi 2,2 hehtaarin alan sen länsipuolelta. Alueen arvo perustuu sen kasvillisuuteen. Kohde on tunnettu rikkaasta kallio-, lehto ja lehtokorpikasvistostaan. Kaitalahden kuusikko sijaitsee Stansvikin kaivoskallionalueella ja tästä alueesta pohjoiseen sijaitsevalla noin 6,2 hehtaarin metsäalueella. Kaitalahden kuusikko on linnustollisesti arvokas alue. Alue on topografialtaan vaihtelevaa ja se liittyy Kaitalahden omakotialueeseen.

Kaitalahden eteläosa

Kaitalahden eteläosa on omakotialuetta, jossa on sekä vanhaa että uutta rakennuskantaa.

Mitä alueelle suunnitellaan

Hopealaakso

Alueen eteläosaan sijoittuu kerrostalovaltainen asuinkortteli ja koulu - päiväkotiyksikkö sekä liikuntapuisto, jonne tulee urheilukenttiä, koululiikuntapaikka sekä huoltorakennus.

Pohjoisosaan suunnitellaan pientaloalue, joka liittyy olevaan Kaitalahden omakotialueeseen.

Nykyistä Hopeakaivoksentietä jatketaan uuden pientaloalueen kautta Koirasaarentielle.

Alueelle rakennetaan noin 25 000–30 000 k-m² asuntoja kerrostalovaltaiseen asuinkortteliin, noin 7 000 k-m² pientaloja ja noin 4 000–6 000 k-m² toimitiloja.

Kaitalahden eteläosa:

Kaitalahden eteläosan tontit ovat nykyisin väljästi rakennettuja. Tonttien rakennusoikeuksia on tarkoitus nostaa mutta kuitenkin siten, että ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset säilytetään. Kaavoituksen yhteydessä selvitetään tonttien rakennettavuus, tulvan torjunta sekä katuverkon parantaminen.

Aloite

Hopealaakso ja Kaitalahden eteläosa

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Hopealaakso

Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan alueesta. Suunnittelualueen länsilaidalla oleva Kruunuvooren lehmusmetsikkö (luonnonsuojelulain mukainen suo-





jeltu luontotyyppi) on yksityisomistuksessa.

Kaitalahden eteläosa

Kaitalahden eteläosan korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet.

Kaavatilanne

Hopealaakso

Yleiskaava 2002:ssa Laajasalon öljysatama on varattu kerrostalovaltaiselle asumiselle ja pientalovaltaiselle asumiselle.

Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue ja Kruunuvuoren lehmuksimetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi on varattu luonnonsuojelualueeksi.

Koirasaarentien varressa Tahvonlahden pohjukassa sijaitsevat huvilat pihapiireineen on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Kaupunginvaltuuston 10.12.2008 hyväksymässä Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa alueen eteläiset osat, jotka liittyvät Koirasaarentiehen ja sen suunnitteluun jatkeeseen, on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Näihin alueisiin liittyy pohjoispuolella urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alueen länsireunassa kulkee katuvaraus, joka jatkaa nykyistä Hopeakaivoksenkatua ja liittyy eteläosassa Koirasaarentien jatkeeseen.

Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue on merkitty luonnonsuoje-

lualueeksi ja sen ympäristö virkistysalueeksi.

Alueen itäpuolella Koirasaarentien varressa sijaitsevat osayleiskaavassa suojellut rakennukset ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila. Niiden ympäristö on merkitty virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää.

Voimassa olevassa Tahvonlahden asemakaavassa vuodelta 1988 on suojaviheralueeksi merkitty alue, joka kuuluu suunnittelualueeseen.

Kaitalahden eteläosa

Kaitalahden eteläosa on yleiskaava 2002:ssa merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Alue kuuluu Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaan. Osayleiskaavassa alue on merkitty asuinalueeksi (AP). Välittömästi alueen itäpuolelle on merkitty uusia asuinkortteleita, joihin ajoyhteys järjestetään jatkamalla Hopeakaivoksentieä itään päin.

Kaitalahden eteläosassa on voimassa asemakaava vuodelta 1988. Kaavaan on tehty seitsemän tontikohtaista kaavamuutosta. Voimassa olevissa asemakaavoissa tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeus on merkitty tonteille kerrosalaneliömetreinä rakennusaloille. Keskimääräinen tonttitehokkuusluku on $e = 0,13$. Alueella on yksi suojeltu asuinrakennus sekä useita välillisesti suojeltuja rakennuksia, jotka rakennusoikeuden estämättä voidaan säilyttää ja kunnostaa.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Hopealaakso





Kaupunginvaltuusto on 18.9.1996 hyväksyessään yleiskaava 1992:n toteuttamissuunnitelman tarkistamisen päättänyt, että öljysataman muuttaminen asuntoalueeksi ajoittuu vuoteen 2010.

Kaupunginhallitus päätti 7.5.2007 myöntää suunnittelutarveratkaisun Oy Esso Ab:n (nykyisin St1 Oy), Neste Markkinointi Oy:n ja Oy Shell Ab:n nykyisten vuokra-alueiden rakenteiden pitämiseksi paikallaan 31.12.2009 asti ehdolla, että purkutyöt sekä maaperän ja ympäristön puhdistus- ja kunnostustyöt suoritetaan riittävän ajoissa niin, että koko alue on vuokrasopimusehtojen ja ympäristölupien edellyttämässä kunnossa vuokra-ajan päättymiseen 31.12.2010 mennessä.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, Laadukkaan asumisen edellytykset Kruunuvuorenrannassa, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Teknistaloudellinen suunnittelu, Ksv 2008.

Vaikutusten arviointi

Hopealaakso

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehtyjä vaikutusarvioita (mm. Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön

sekä Teknistaloudellinen suunnittelu) täydennetään tarvittaessa.

Kaitalahden eteläosa

Kaitalahden eteläosan omakotikorttelit tiivistyvät vähitellen. Alue säilyy omakotialueena, jossa on eri-ikäistä rakennuskantaa. Kaavaa valmisteltaessa arvioidaan täydennysrakentamisen vaikutuksia asumisolosuhteisiin.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloituvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 2.2.2009.

Keskustelutilaisuus on 15.1.2009 klo 18.00–20.00 Tahvonlahden koululla, Gunnillantie 12. Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muuta valmisteluaineistoa, liitteenä oleva osayleiskaava ja sen havainnekuva ovat esillä 12.1.2009–2.2.2009:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnokset laaditaan alkuvuoden 2009 aikana. Luonnosten nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asian tuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe





Kaavaluonnosten ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotukset. Tavoitteena on, että ehdotukset esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2010.

Lautakunnan puoltamat ehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville ja niistä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotukset ovat kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä alkuvuodesta 2011.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset: Oy Shell ab, Neste Oil Oyj, Aarne Aarnio ja Saara Aarnion perikunta, Kaitalahden eteläosan tontinomistajat
- asukkaita edustavat seurakunnat ja yhdistykset: Helsingin kaupunginosayhdistysten liitto ry, Laajasalo - Degerö Seura ry, Laajasalotoimikunta, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry, Kaitalahden yhteisalueiden hoitokunta
- Muut yhdistykset ja seurakunnat: Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin Yrittäjät ry
- Helsingin kaupungin hallintokunnat: Asuntotuotantotoimisto, Helsingin Energia, Helsingin Vesi, talous- ja suunnittelukeskus sekä sen kehittämisosasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, liikennelaitos, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, sosiaalivirasto, ter-

veyskeskus, ympäristökeskus, kaupunginmuseo

- muut asiantuntijaviranomaiset: Turvatekniikan keskus, Uudenmaan ympäristökeskus, YTV:n jätehuoltolaitos ja Museovirasto.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.
- Helsingin Uutisissa.

Asemakaavaehdotuksien julkisesta nähtävillä olostä tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 310 37378

tai sähköposti [kaupunkisuunnittelu\(a\)hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi)

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.





Kaavaa valmistelee

Hopealaakso

Arkkitehti Tyko Saarikko

puhelin 310 37 441

sähköposti tyko.saarikko(a)hel.fi

Maisemasuunnittelu:

Maisema-arkkitehti Mervi Nicklén

puhelin 310 37221

sähköposti mervi.nicklen(a)hel.fi

Liikennesuunnittelu:

Diplomi-insinööri Hannakaisu Turunen

puhelin 310 37146

sähköposti: hannakaisu.turunen(a)hel.fi

Teknistaloudellinen suunnittelu:

Diplomi-insinööri Jouni Kilpinen

puhelin 310 37251

sähköposti jouni.kilpinen(a)hel.fi

Kaitalahden eteläosa

Kaitalahden eteläosan asemakaavan
muutos:

teknikko Arja Asikainen

puhelin 310 37318

sähköposti arja.asikainen(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	20.01.2012
Kaavan nimi	Kaitalahden eteläosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.11.2010
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.12.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112016
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,6333	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,6333

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,6333	100,0	13253	0,20	0,0000	6184
A yhteensä	5,3012	79,9	13253	0,25	0,0468	6244
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0302	-60
T yhteensä						
V yhteensä	0,6990	10,5			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6331	9,5			-0,0067	
E yhteensä					-0,0099	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä	1			

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,6333	100,0	13253	0,20	0,0000	6184
A yhteensä	5,3012	79,9	13253	0,25	0,0468	6244
AO	5,3012	100,0	13253	0,25	0,0468	6244
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0302	-60
KL					-0,0302	-60
T yhteensä						
V yhteensä	0,6990	10,5			0,0000	
VP	0,1997	28,6			0,0250	
VL	0,4993	71,4			-0,0250	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6331	9,5			-0,0067	
Kadut	0,6331	100,0			-0,0067	
E yhteensä					-0,0099	
ET					-0,0099	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

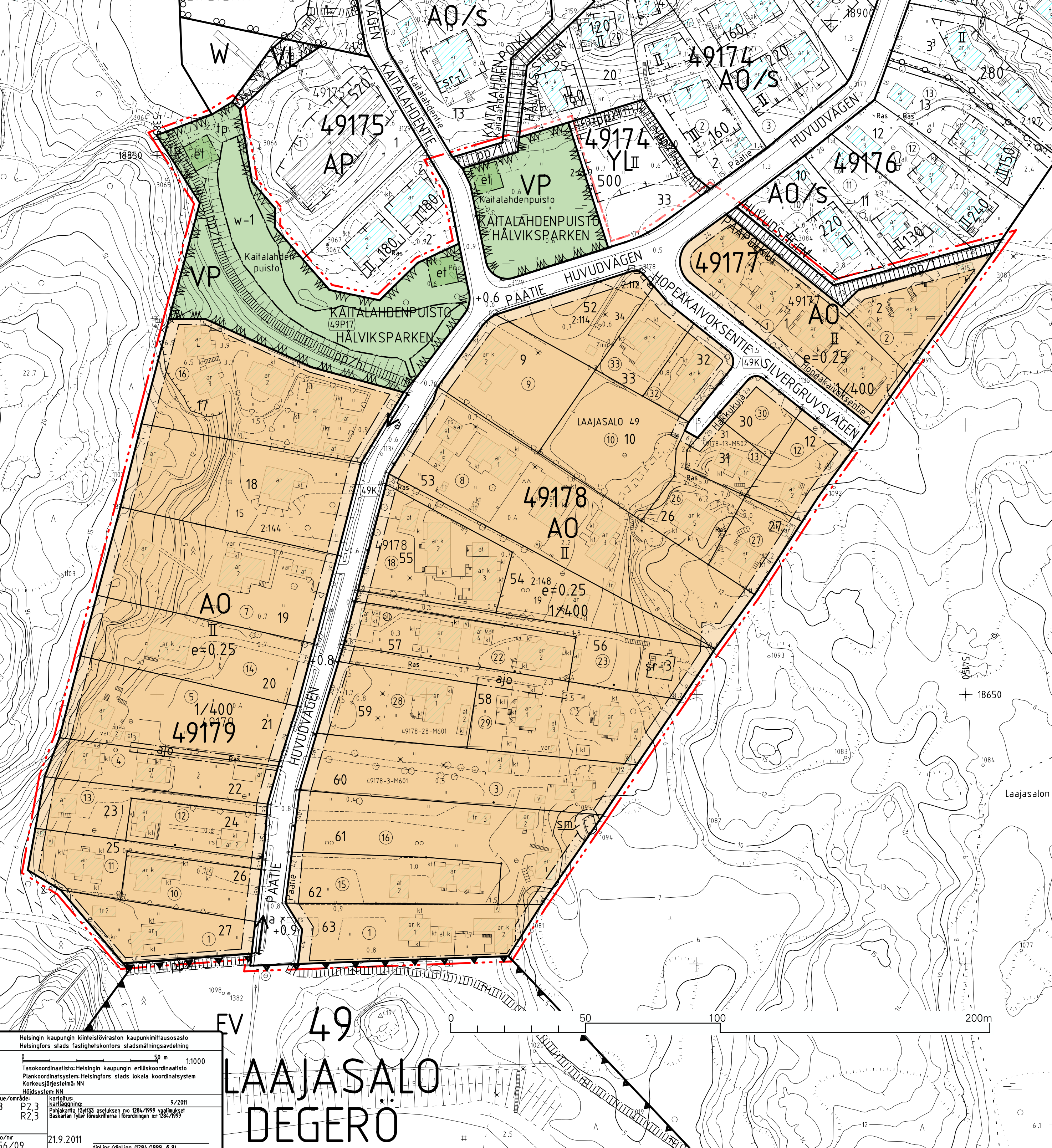
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset				Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]		
Yhteensä	1					
Asemakaava	1					



Sijaintikartta

Laajasalo, Tahvonlahti, Kaitalahden eteläosa





Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

050 m1:1000

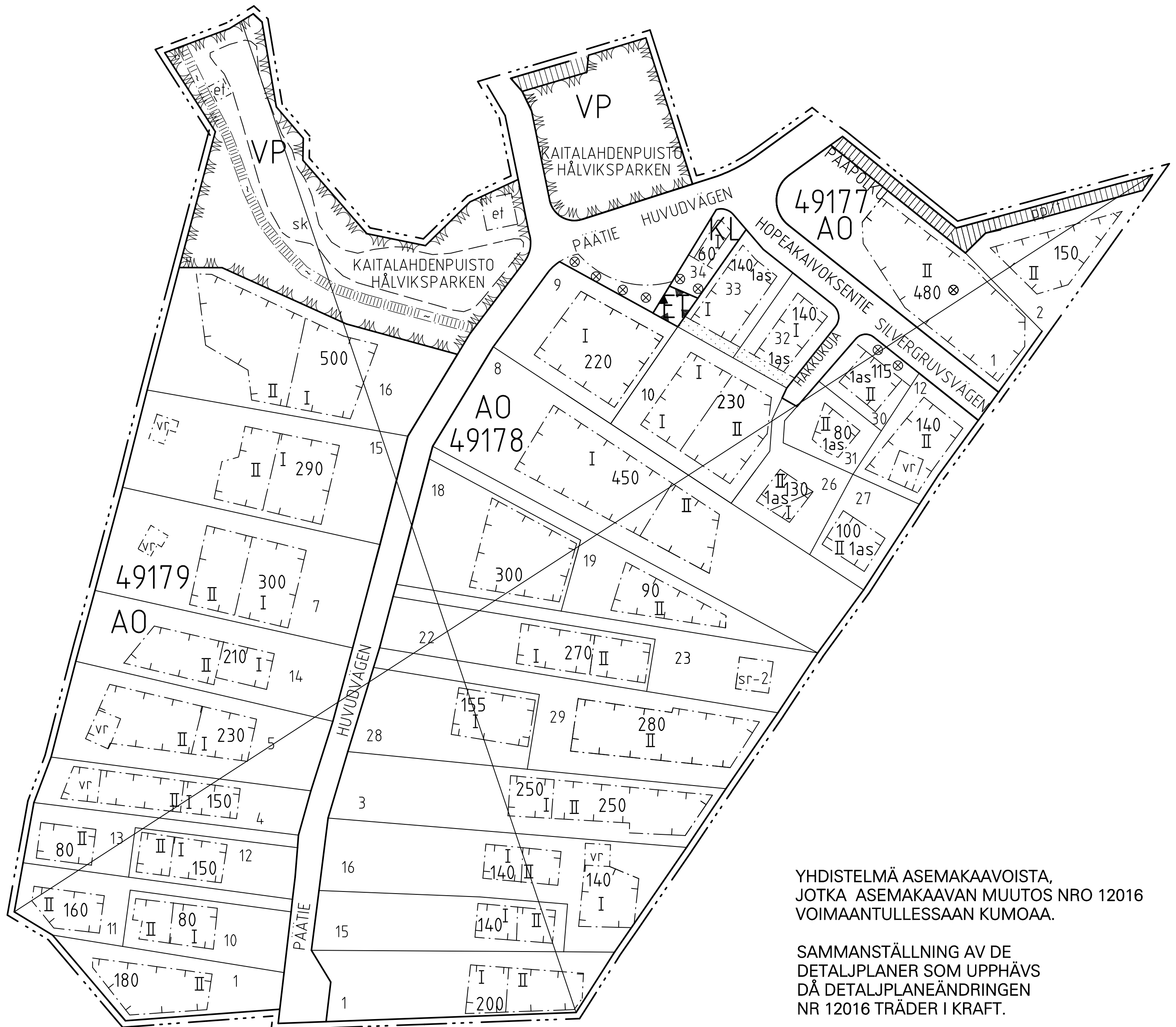
Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
Plankoordinaatist: Helsingfors stads lokala koordinatsystem
Korkeusjärjestelmä: NN
Häidsystem: NN

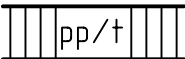
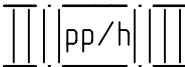
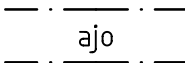
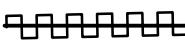
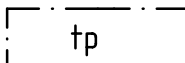
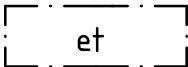
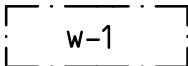
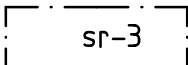
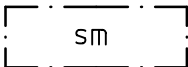
ue/område:
P2,3
R2,3

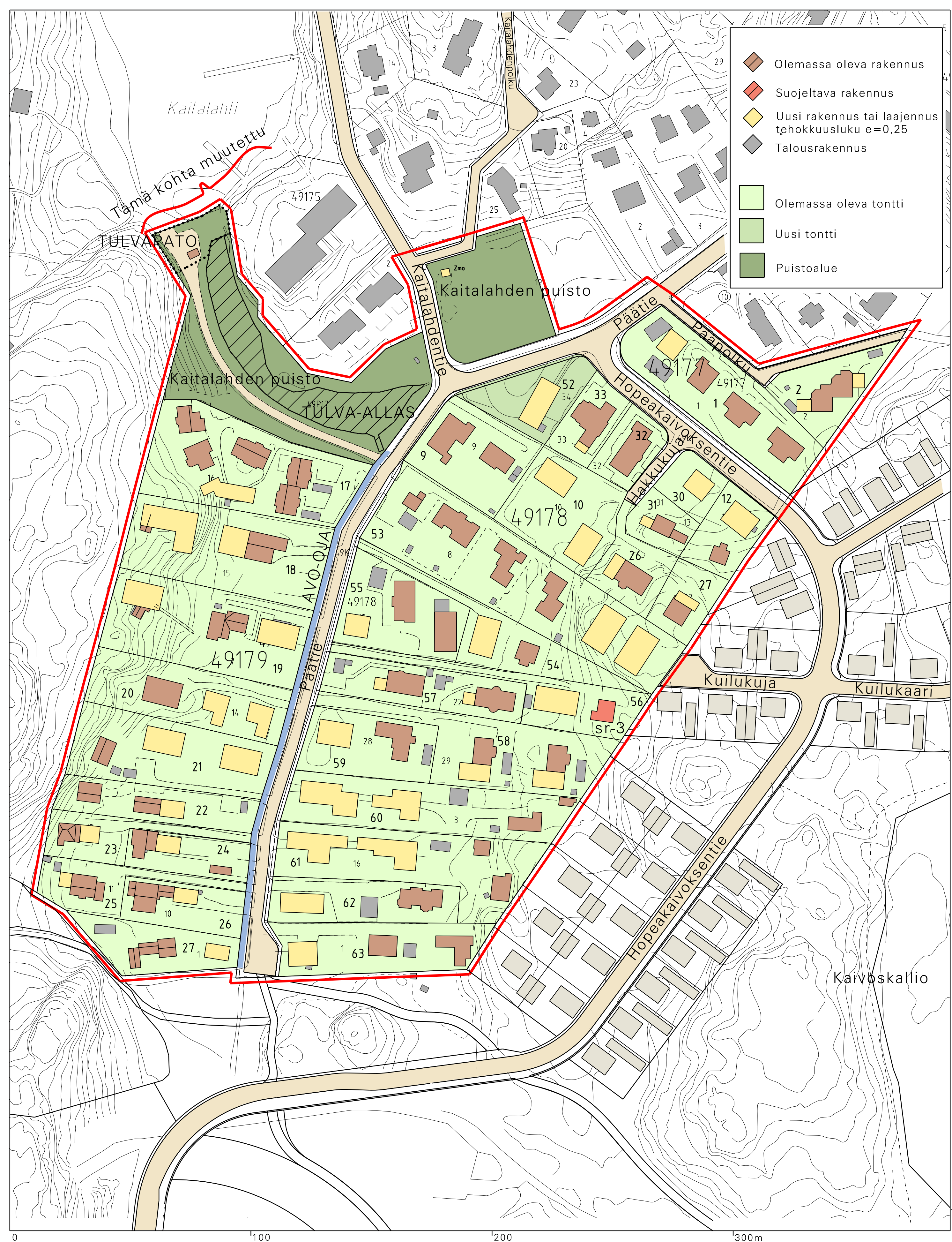
9/2011
Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset
Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999

21.9.2011

EV
49
LAAJASALO
DEGERÖ



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET				
	Erillispientalojen korttelialue.		Jalankululle varattu katu, jolla polku-pyöräily ja tontilleajo on sallittu.	Korttelin 49179 itäreunaan rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa yleistä tarvetta palvelevan avo-ojan tai sen osan.
	Puisto.		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto-ajo on sallittu.	Rakennuksen kattomuodon tulee olla pulpetti- tai harjakatto. Asuinrakennusten ulkoseinät tulee käsitellä pääasiassa vaalein värisävyin.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Alueella oleva ajoyhteys.	Tonttia ei kadun puolelta saa aidata muutoin kuin pensasaidoin tai pensasaidoilla peitetyn matalin verkkoaidoin.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Tonttia 49178/52 ei saa toteuttaa ennen kuin Päätien julkisen liikenteen kääntöpaikka on korvattu muilla järjestelyillä.
	Osa-alueen raja.	+0.9	Kadun likimääräinen korkeusasema. Tulvapadon, jonka harjan korkeuden tulee olla vähintään +2,7, likimääräinen sijainti.	Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on, ellei rakennusrajoin toisin osoiteta:
	Ohjeellinen tontin raja.		Katualueelle tulee merkinnän osoittamalle välille rakentaa aluekuivatusta ja tulvasuojelua palveleva avo-oja.	- 2 m tontin rajan osalla, jolla viereisen tontin leveys on enintään 6 m.
49179	Korttelin numero.	a ←		- muista tontin rajoista 4 m. Autotallin tai -katoksen ja talousrakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 2 m. Naapurin suostumuksella ne saa rakentaa myös rajaan kiinni.
27	Ohjeellisen tontin numero.			
PÄÄTIE	Kadun nimi.			
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		AO- korttelialueilla:	Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat:
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.		Tontille saa asemakaavakartassa tehokkuusluvulla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autotalleja, -katoksia, varastotiloja, lasikuisteja ja kasvihuonetilaa yhteensä enintään 20 % sallitusta asuntokerrosalasta, kuitenkin siten, että lasikuistien ja kasvihuoneiden kerrosala ei ylitä 5 % sallitusta asuntokerrosalasta.	- autosuoja tai talousrakennus 3,5 m
1/400	Merkintä osoittaa, että tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m2 kohti. Kuitenkin, jos tontin pinta-ala on 600 - 799 m2, saa rakentaa kaksi asuntoa.		Enintään 20 % asemakaavakartassa tehokkuusluvulla osoitetusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotilaksi tai ympäristölle haittaa tuottamattomaan liiketoimintaan, edellyttäen, että tonttia käytetään myös asumiseen.	- 1-kerroksinen asuinrakennus 5,5 m
	Rakennusala.			- 2-kerroksinen asuinrakennus 7,5 m
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia.		Kortteleissa 49178 ja 49179 alimman asuin-kerroksen lattian korkeusaseman tulee tulvasuojelun takia olla vähintään + 2.00.	Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on:
	Tulva-altaana käytettävä alueen osa, joka tulee ottaa huomioon puiston suunnittelussa.		Tonteilla tulee mahdollisimman suuressa määrin imeyttää maaperään pinta- ja kattovesiä ja hidastaa niiden virtausta.	- asuntojen lukumäärän tontilla ollessa enintään kaksi, 1 ap / 100 m2 asuinkerrosalaa ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.
	Paikallishistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin sopivalla tavalla. Rakennuksen tai sen osan saa purkaa vain, jos siihen on pakottava syy.		Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kul-kuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava käyttäen puita ja pensaita tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.	- asuntojen lukumäärän tontilla ollessa suurempi kuin kaksi, 1 ap / 80 m2 asuinkerrosalaa, kuitenkin vähintään 1,25 ap / asunto.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/63) mukaan muinaisjäännökseksi katsottava 1700-luvulta peräisin oleva kaivoskuilu.		Pihateitä ei saa päällystää kovin pinta-materiaalein kuten asfaltilla tai betonikivin.	Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.
	Katu.			

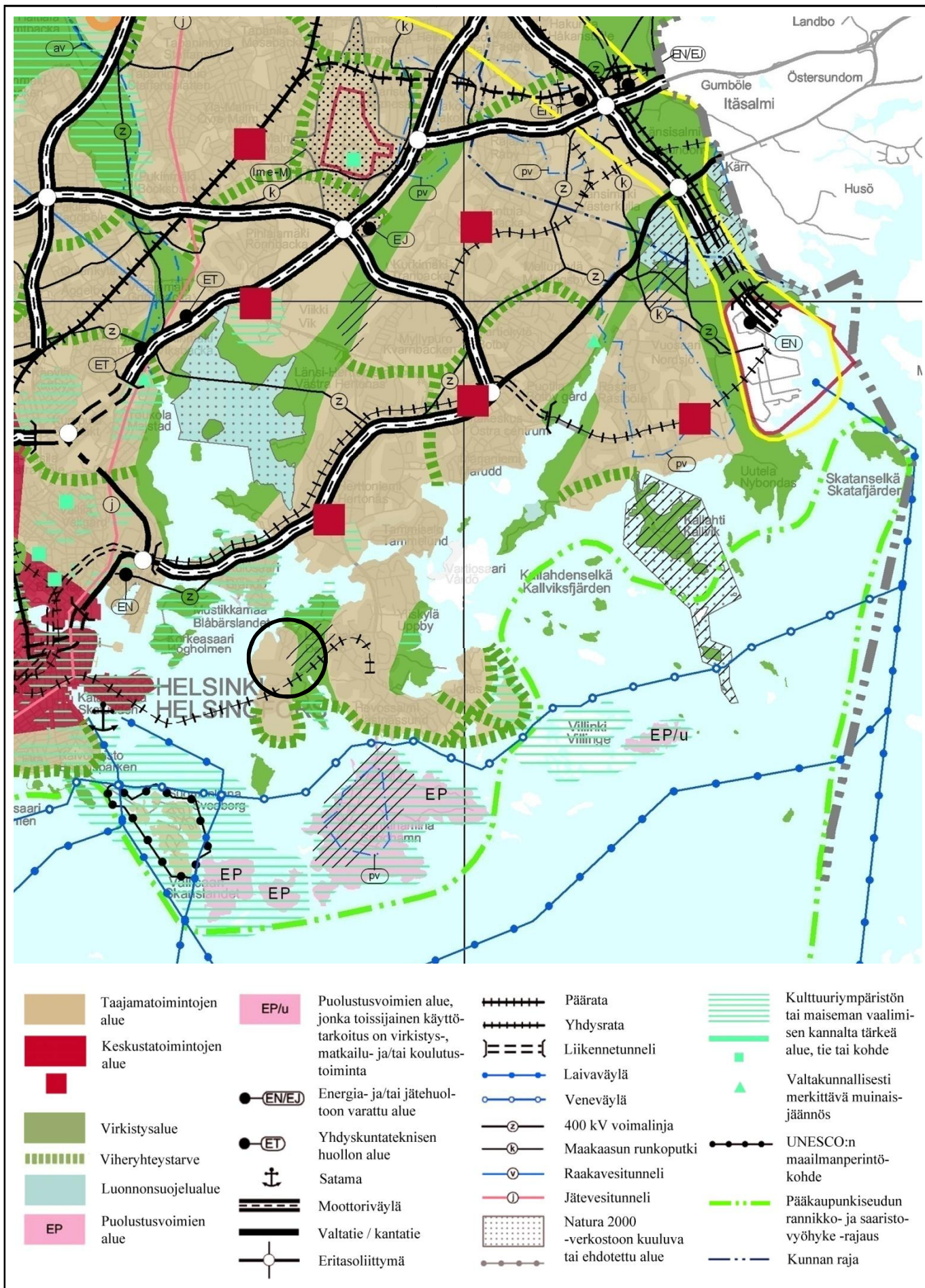


KAITALAHDEN ETELÄOSA
Laajasalo Tahvonlahti
Havainnekuva

Asemakaavan muutos kslk 25.11.2010, 31.1.2012

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Itäinen tsto
A Asikainen, D Mollgren, P Erling / J Collanus





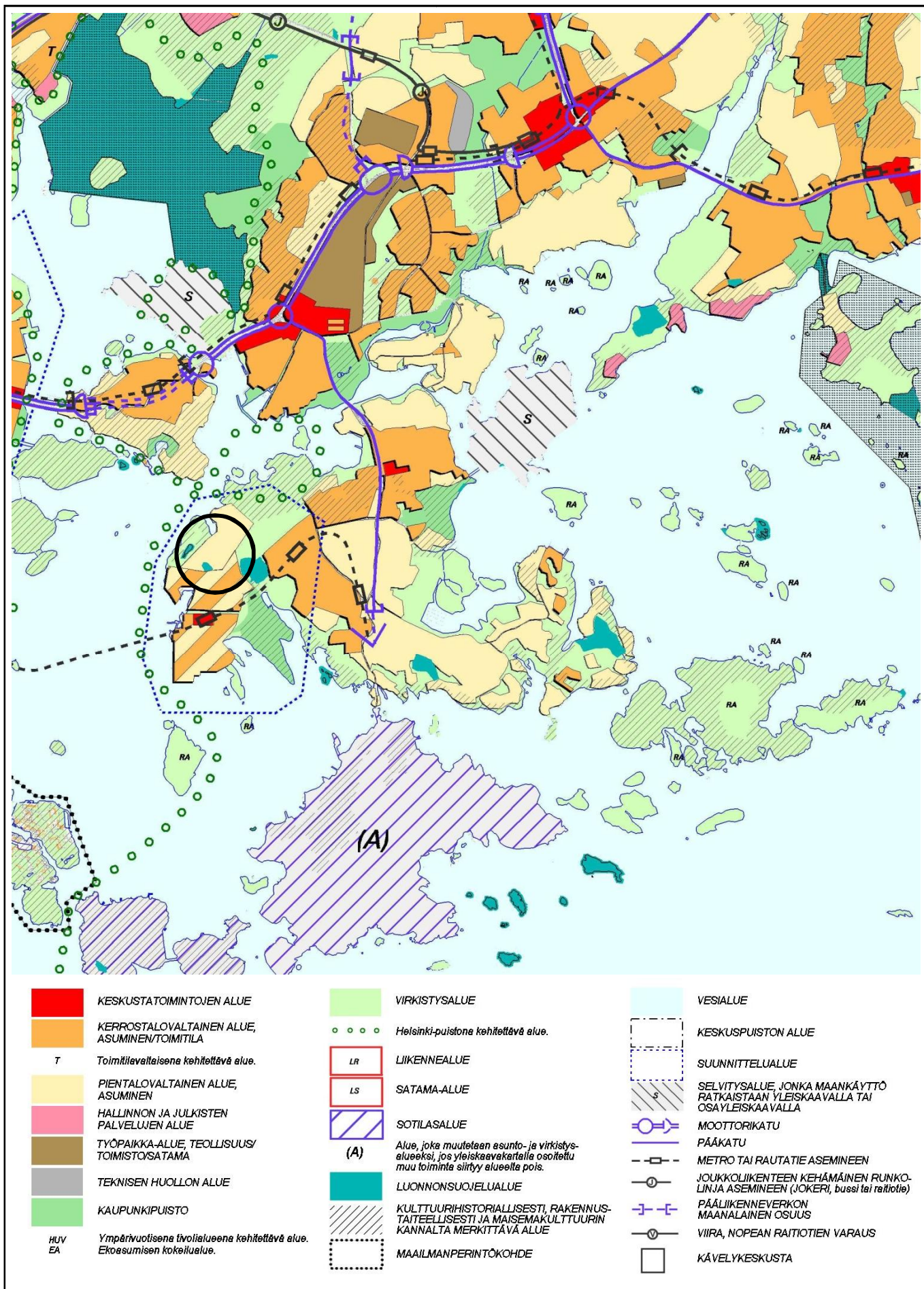
Ote maakuntakaavasta

Laajasalo Tahvonlahti

Kaitalahden eteläosa

Liite kaavaan nro 12016 / Kslk 25.11.2010 , 31.1.2012





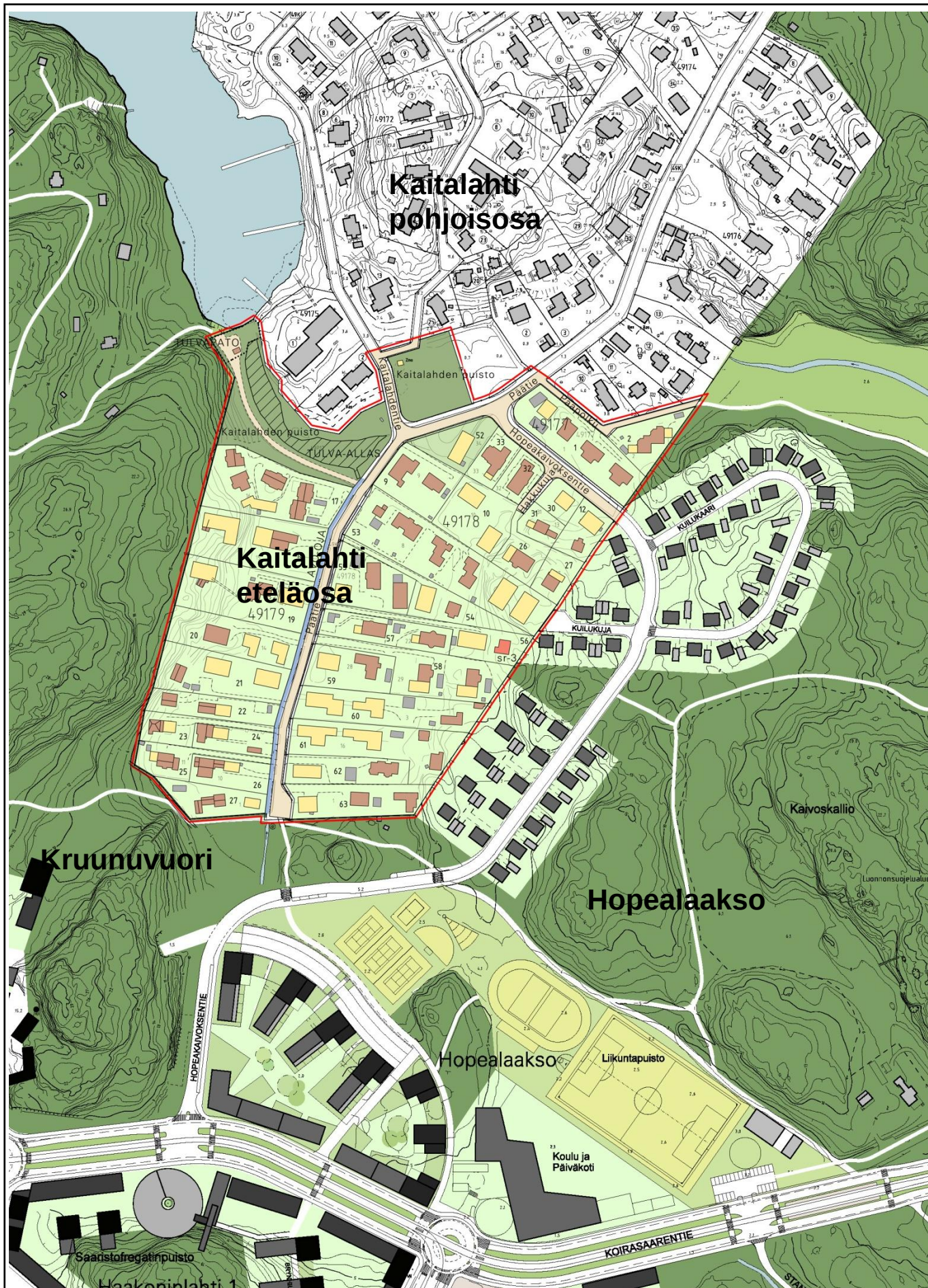
Ote Yleiskaava 2002:sta

Laajasalo Tahvonlahti

Kaitalahden eteläosa

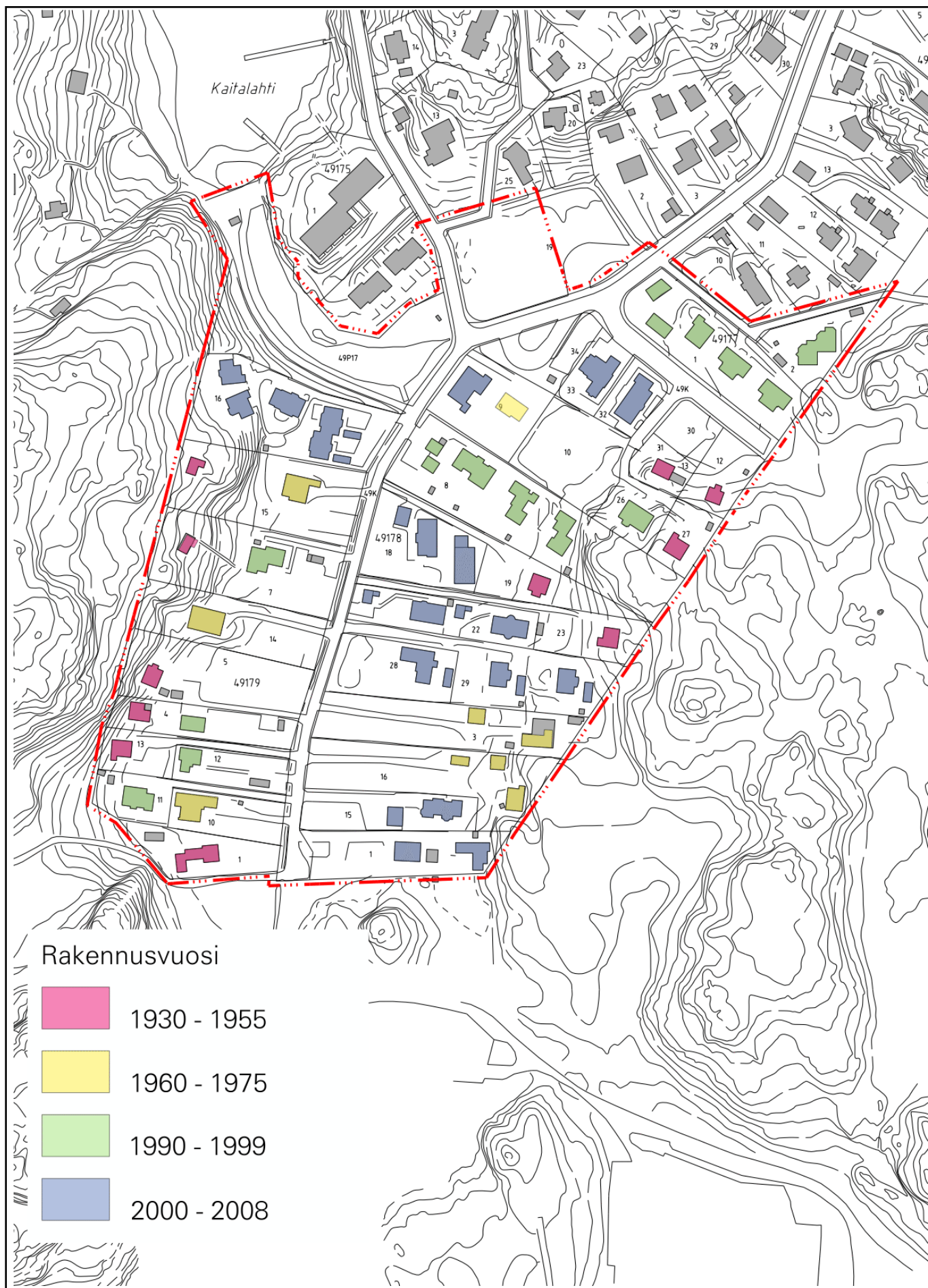
Liite kaavaan nro 12016 / Kslk 25.11.2010, 31.1.2012





Kaitalahden eteläosan liittyminen
Kaitalahden laajennukseen ja Hopealaaksoon
Havainnekuva





Rakennettu ympäristö

Laajasalo Tahvonlahti

Kaitalahden eteläosa

Liite kaavaan nro 12016 / Kslk 25.11.2010, 31.1.2012



Laajasalo Kaitalahden eteläosa
Korttelit 49177-49179
Maaperä
1 : 2000

- 

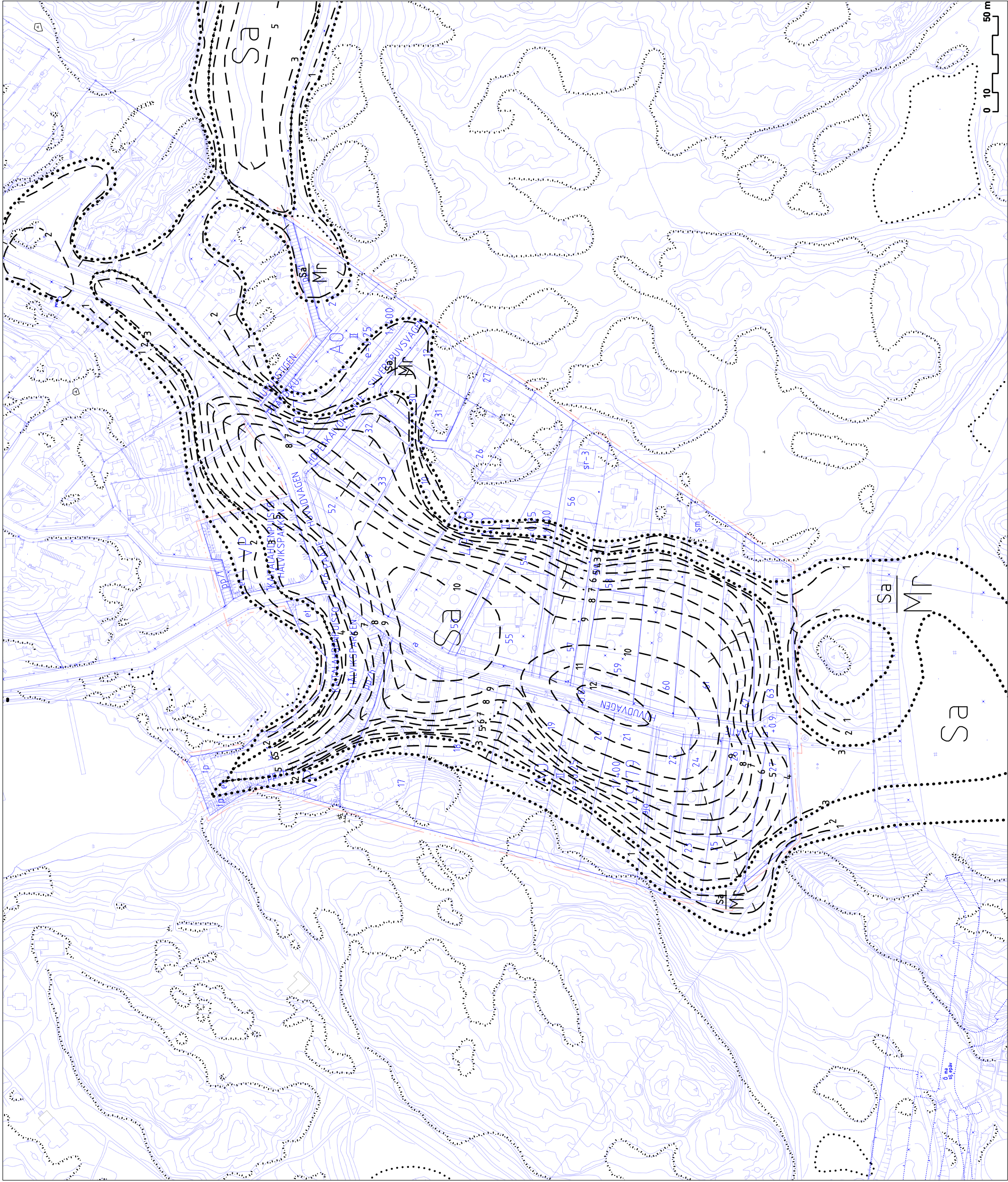
KALLIOPALJASTUMA
- 

MAALAJALUEEN RAJA
- 

—5—
SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA
- 

Sa
SAVALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS YL 3m
- 

$\frac{Sa}{Mr}$
SAVALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m



Laajasalo Kaitalahden eteläosa
Korttelit 49177-49179
Vesihuolto
1 : 2000

○ NYKYINEN JÄTEVESIPUMPPAAMO

△ NYKYINEN SADEVESIPUMPPAAMO

→ ALUEELLISENA TULVAREITTINÄ
TOIMIVA AVO-OJA

— V — NYKYINEN VESIJOHTO

— V — UUSI VESIJOHTO

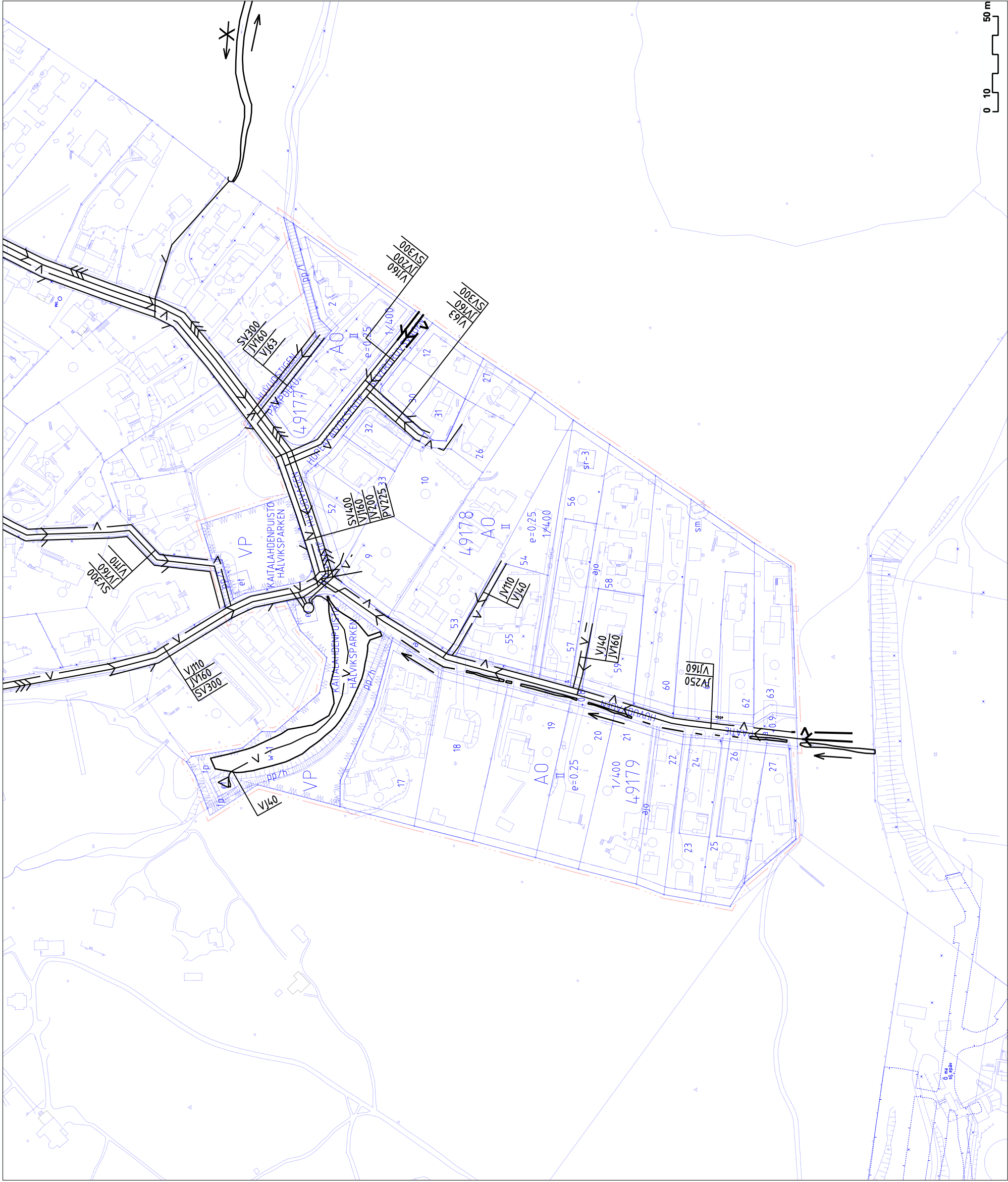
→ NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

→ UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI

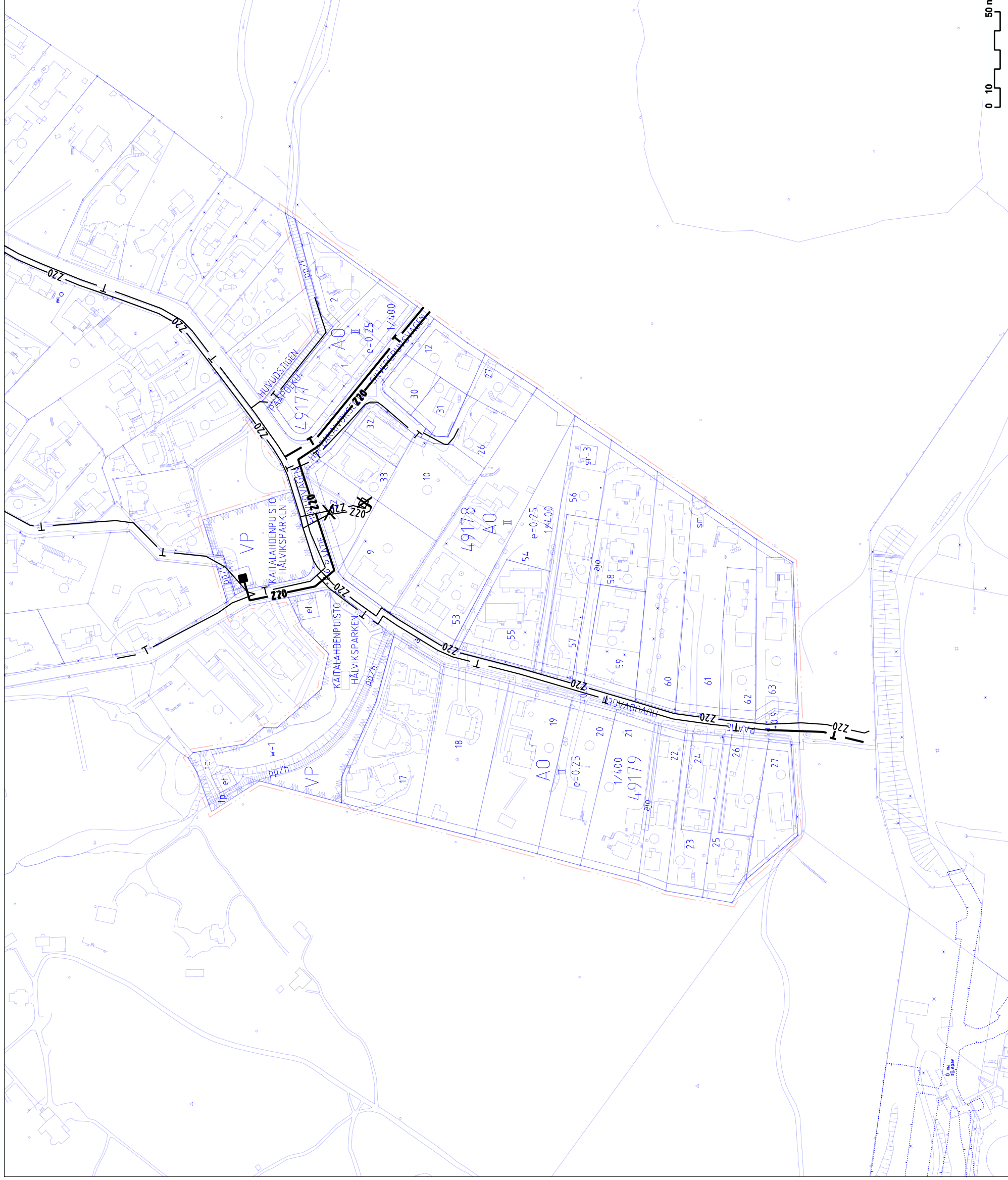
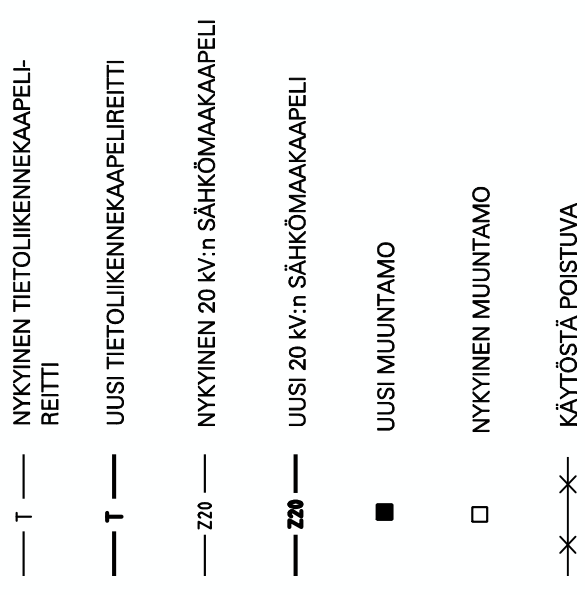
— NYKYINEN SADEVESIVIEMÄRI

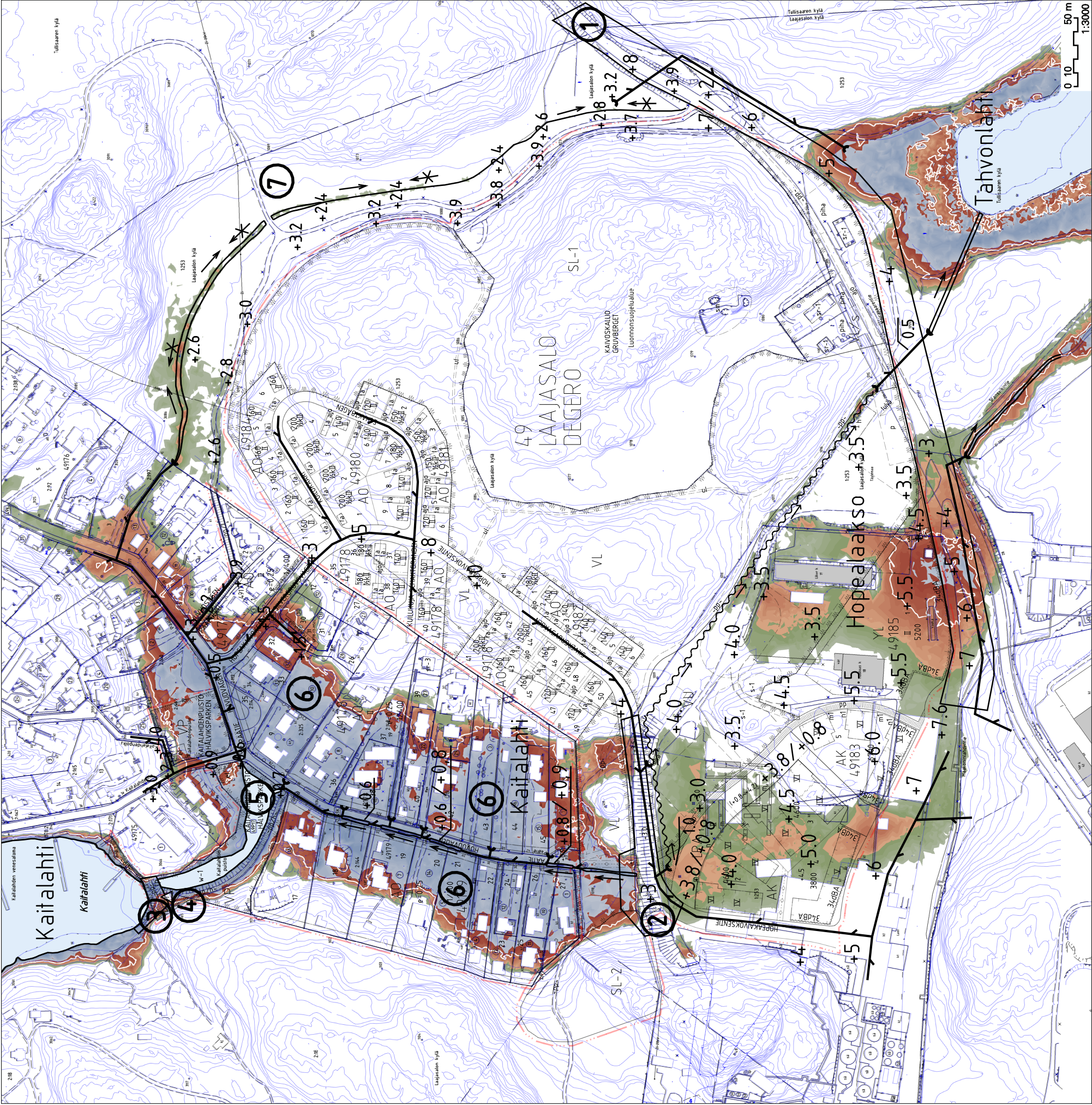
— UUSI SADEVESIVIEMÄRI

→ NYKYINEN PAINESIVIEMÄRI



Laajasalo Kaitalahden eteläosa
Korttelit 49177-49179
Energiahuolto ja tietoliikenne
1 : 2000





HOPEALAAKSO JA KAITALAHTI

Kuivatus ja tulvasuojelu

1 : 3000

- 1 Koirasaarentien muodostama tulvapato jonka alin harjan korkeus on +3m. Hopealaakson tulvareitin rumpu suunnitellaan suljettavaksi tarvittaessa.
- 2 Hopeakaivoksientien sekä nykyisen ja uuden vallin muodostama tulvapato, jonka alin harjan korkeus on +3m. Hulevesiä ei saa johtaa Hopealaaksosta Kaitalahteen pinnassa tai putkitettuna. Näiden alueiden väliset johtokaivantojen vesivirtaukset suunnitellaan katkaistaviksi.
- 3 Kaitalahden tulvapato, jonka harja korotetaan +2.7 ... +3.0m:iin.
- 4 Kaitalahden sadevesiumpupaamo, jonka käyntirajoja lasketaan n.0.5m:llä ja joka varustetaan varavoimakoneella.
- 5 Kaitalahden tulva-allas, jonka pohjaa ruopataan n.0.5m:llä ja johon etelästä tuleva ojasto kunnostetaan.
- 6 Kortteilla 49178 ja 49179 alimman asuinkerroksen lattian korkeusaseman tulee tulvasuojelun takia olla vähintään + 2.00.
- 7 Avo-oja joka käännetään virtaamaan Kaitalahden sijasta Tahvonlahteen.

— Sadevesiviemäri ja tulvareittinä toimiva katu

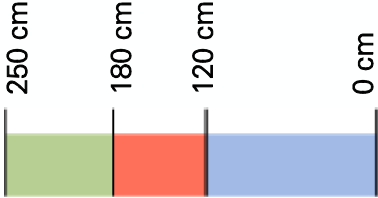
Alueellinen tulvareitti rumpuna

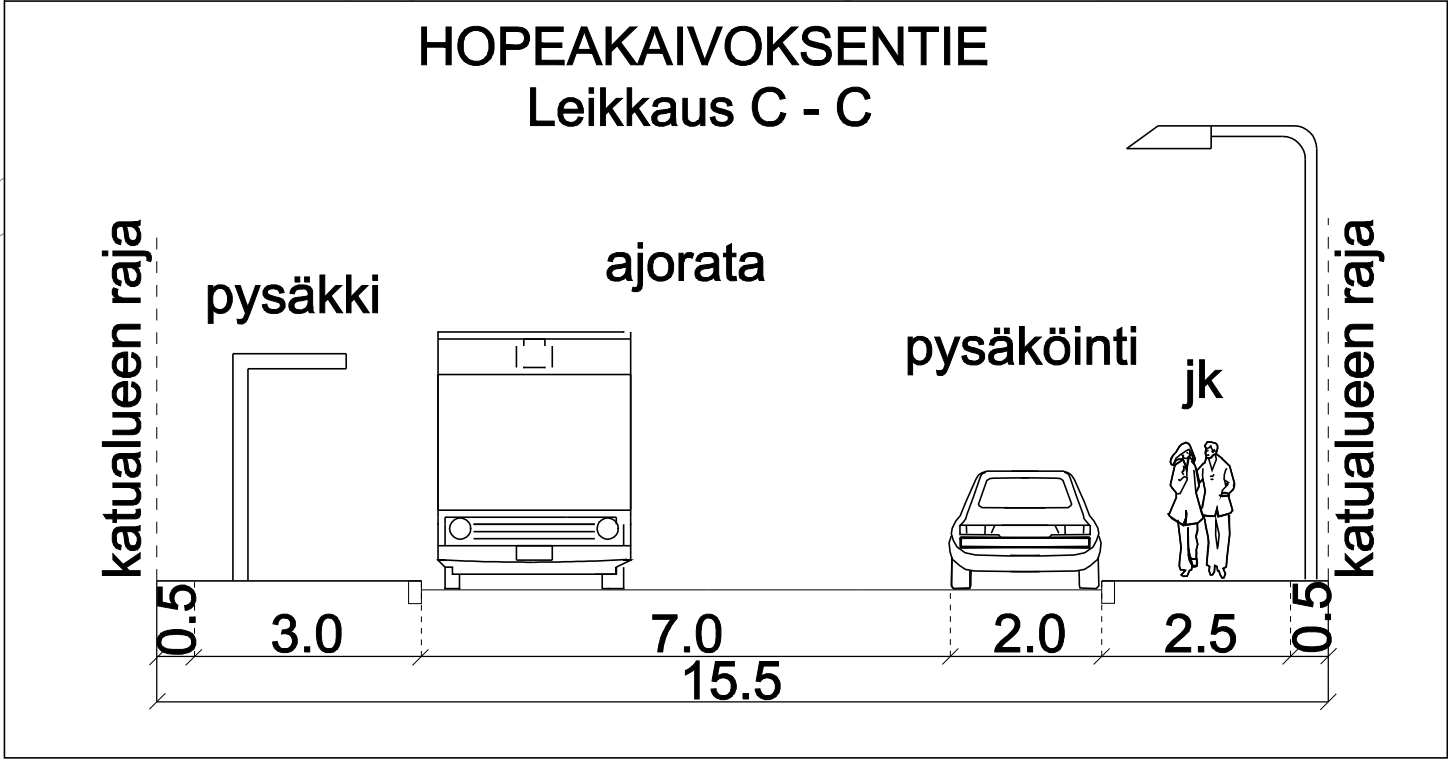
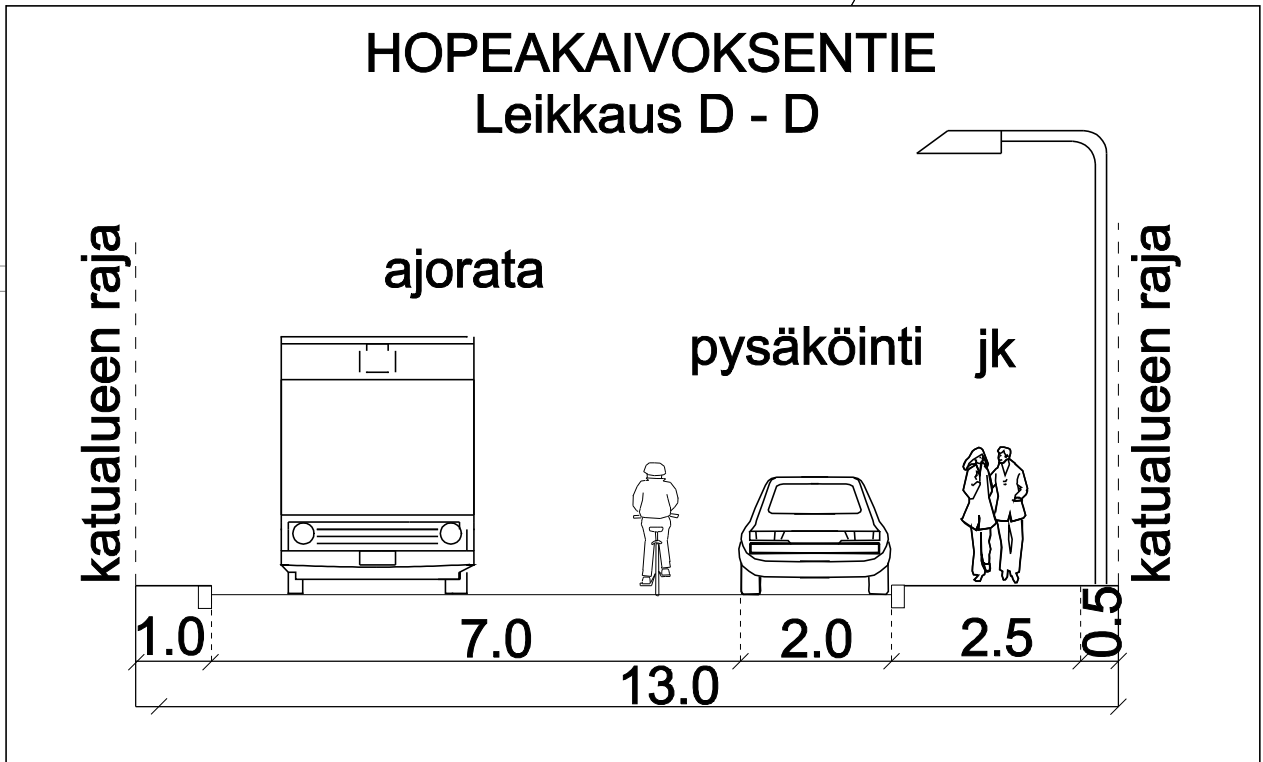
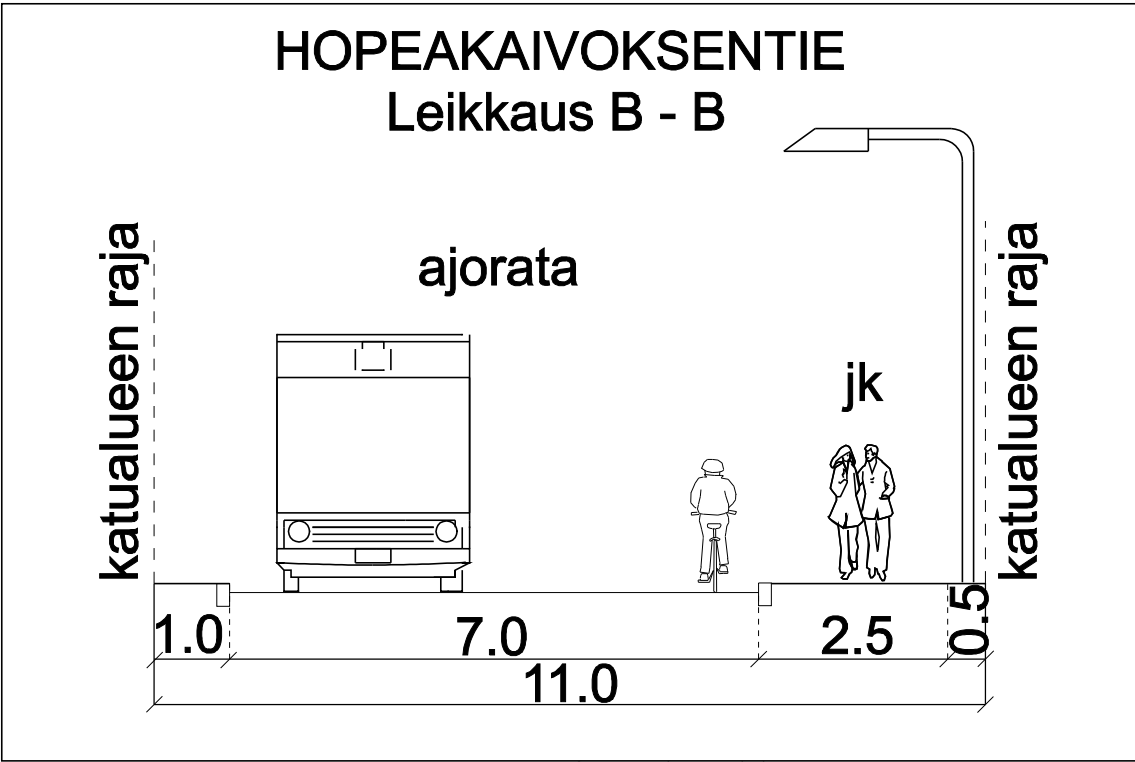
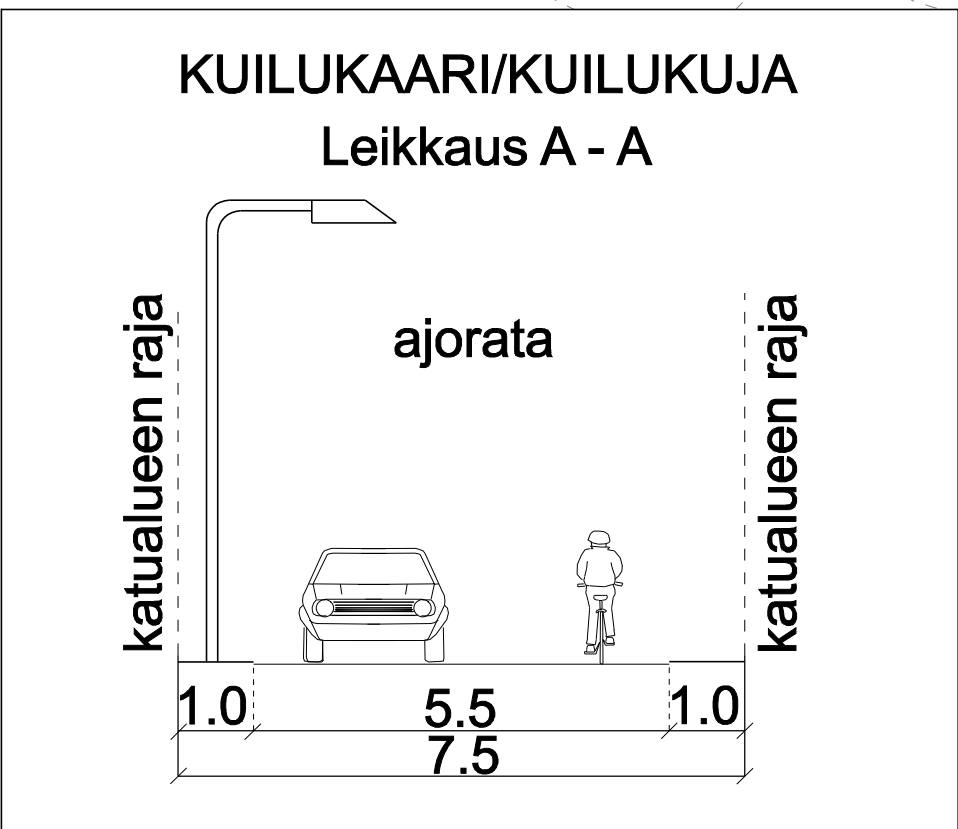
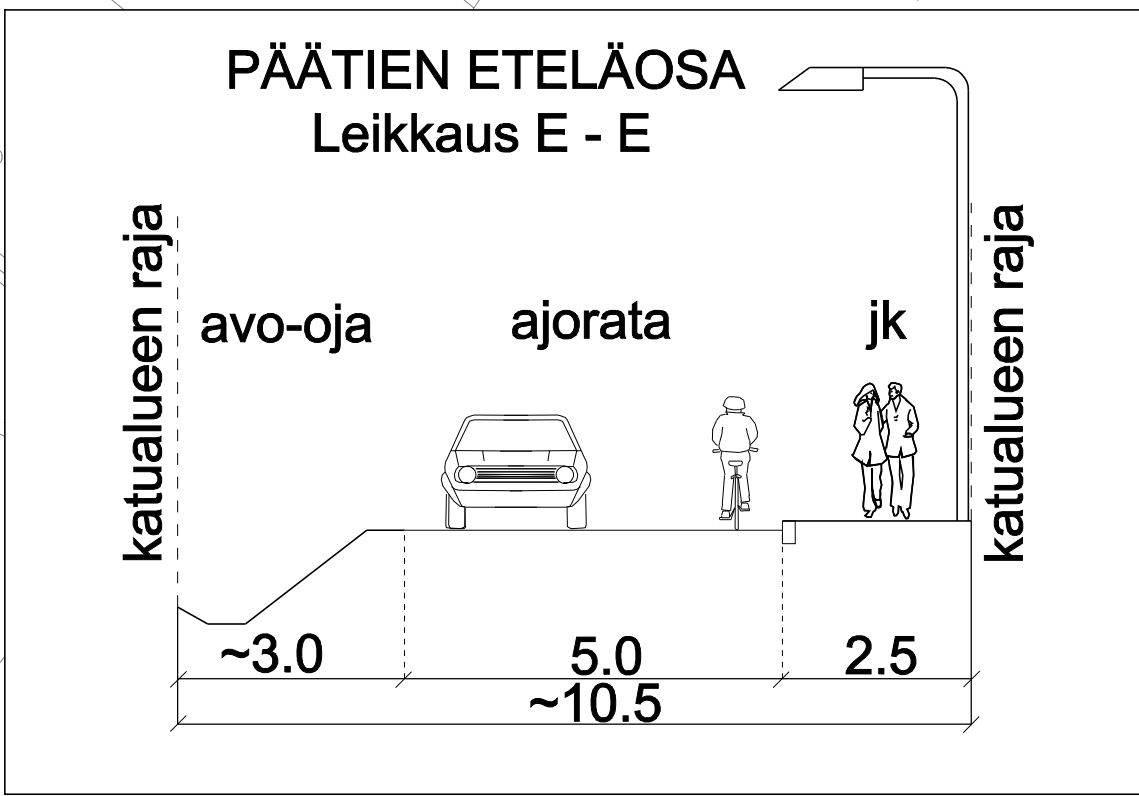
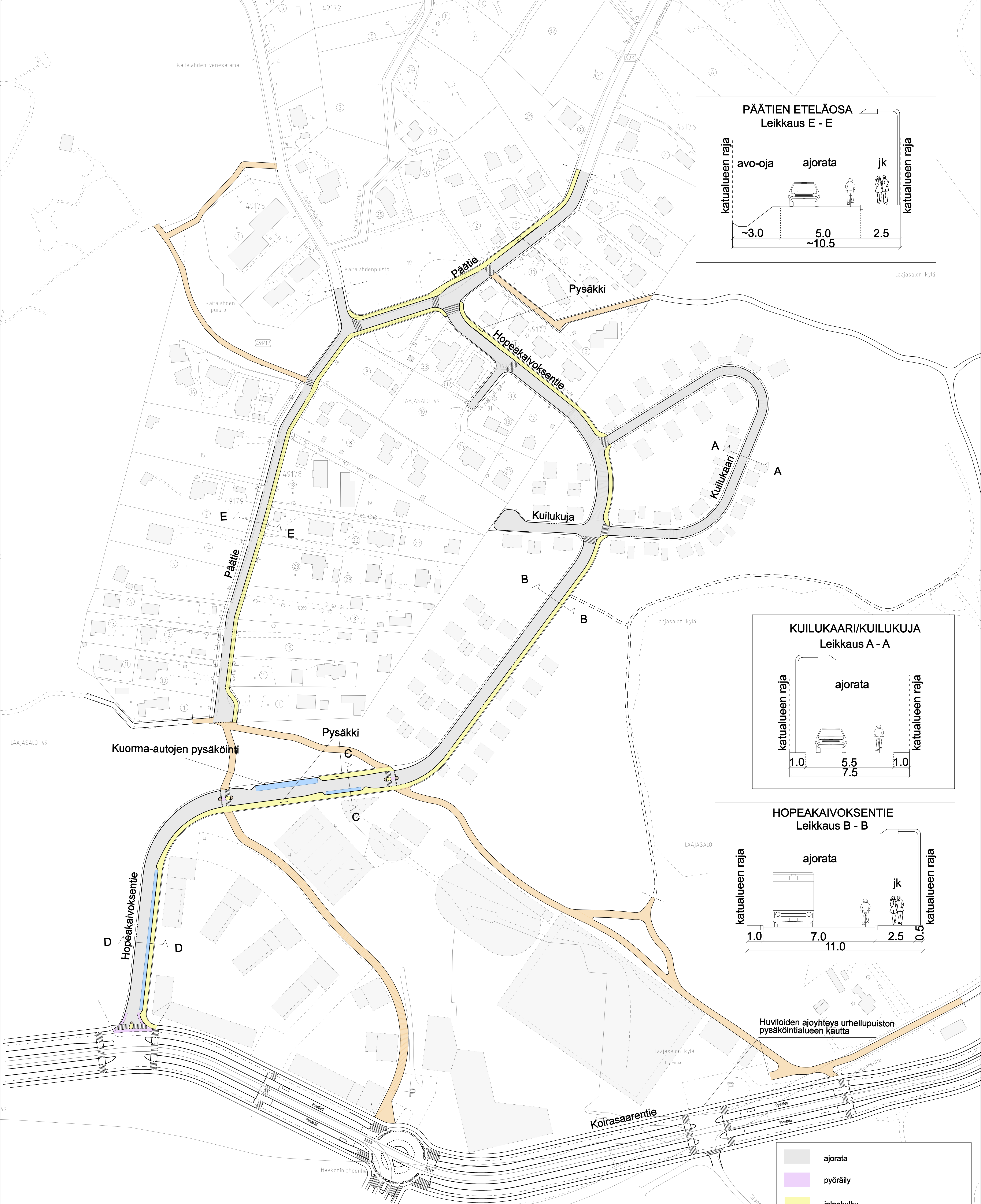
Alueellisena tulvareittinä toimiva avo-oja

+3.9 Pinnan nykyinen korkeustaso (NN)

+5 Pinnan suunniteltu likimääräinen korkeustaso (NN)

Pinnan nykyisen korkeustason vyöhykkeet (MW)





- ajorata
- pyöräily
- jalankulku
- jalankulku+pyöräily
- kadunvarsipysäköinti
- suunnitelma-alueen raja
- katualueen raja