



helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Viite: KYLK / HEL 2016-000235

Lausunto asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta, Helsinki, Koivusaari, nro 12587

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

Yhdyskuntarakenne ja yleiskaavan ohjausvaikutus

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asunto- ja työpaikka-alueen rakentamisen Koivusaareen (n. 5 000 asukasta ja n. 3 300-4 000 työpaikkaa) uuden metroaseman ympärille. Jokaisesta asunnosta ja toimistosta on kävelyetäisyys metroasemalle.

Kaavaratkaisun myötä Koivusaareen tulee uutta kerrosalaa 281 760 k-m², josta 194 560 k-m² on asuntorakentamista, 8 200 k-m² julkista rakentamista ja 79 000 k-m² toimisto- ja liikerakentamista.

Koivusaaren osayleiskaava on hyväksytty 14.1.2015 ja se on saanut lainvoiman 24.3.2017. Osayleiskaava on ollut pääosin ohjeena kaavaratkaisun laadinnassa.

Vesilain- ja ympäristönsuojelulain mukaiset lupahakemukset ovat tällä hetkellä käsittelyssä Etelä-Suomen aluehallintovirastossa. Uudenmaan ELY-keskus on antanut niistä omat lausuntonsa. Massojen kierrätys kaava-alueella on määräyksiin huomioitu.

Liikenne

Tiellä liikkujien ja tavarankuljettajien reitit kulkevat eri osapuolten hallinnoimilla liikenneverkon osilla, joten liikenneverkon palvelutason ylläpitäminen edellyttää yhteistyötä näiden toimijoiden kesken. Helsingin seudun tieverkon luokitus ja palvelutasotavoitteet selvityksessä 58/2018 on tunnistettu, että Länsiväylä (kt 51) kuuluu keskeiseen valtakunnalliseen tai pitkänmatkaisen seudullisen tavaraliikenteen reitteihin. KT 51 on tärkeä yhteys Länsisatamaan, jonka toimintavarmuudesta Uudenmaan ELY-keskuksen tulee huolehtia. Uudenmaan ELY-keskuksen on pidettävä huoli myös mm. liikenneturvallisuudesta.

Lausuntopyynnön liitteenä on toimitettu mm. kaavaselostus ja kaavakartta. Lisäksi kaavan lausuntopyynnön ulkopuolella sähköpostilla

toimitettujen aineistojen mukaan liikennealuetta olisi mahdollista varata enemmän, kuin mitä kaavakartalla on osoitettu. Koivusaaren maankäytön ja Länsiväylän toimivuuden kannalta välttämättömien tilavaraustarpeiden yhteensovittaminen ahtaasti rakennetussa ympäristössä edellyttää tarkempaa suunnittelua jo asemakaavavaiheessa. Katajajarjun sillan läheisyydessä ajoradan ja tukimuurien sekä melusteiden välinen alue tulee osoittaa kokonaan liikennealueeksi. Liikennealueen raja tulee sijoittaa niin kauas Länsiväylän (kt 51) ajoradasta kuin toteutettavien rakenteiden puitteissa on mahdollista. Kaavan liikennealueen tulee perustua Uudenmaan ELY-keskuksen hyväksymään tekniseen tarkasteluun. Tilavarauksia tarvitaan, jotta liikennealueella voidaan sijoittaa tarvittavat liikenteenhallinnan kehittämisen edellyttämään tilaan esim. kaapelit ja laitteet sekä kaiteen toimintaleveyden varmistamiseen suistumistilanteessa ja tiedotus- ja opastetauluille jätettäviin varauksiin.

Uudenmaan ELY-keskus esittää työneuvottelua, jotta voidaan suunnitella maankäyttöratkaisut ja varmistaa Länsiväylän liikennealueen riittävyys.

Meluntorjunta

Asemakaavassa on asetettu meluntorjuntaa koskevia kaavamääräyksiä. Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että asetetuista kaavamääräyksistä huolimatta terveysvaatimusten täyttyminen melun suhteen on epävarmaa. Melu voi aiheuttaa häiriötä ja terveyshaittaa myös valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia meluohjearvoja alemmilla tasoilla. Melun aiheuttamasta häiriöstä ja terveyshaitasta saadun uusimman tiedon mukaan jo melutasoilla 53 dB(LDEN)/45 dB(Lyö) melusta aiheutuu terveyshaittaa (WHO 2018 Environmental noise guidelines for the European Region).

Meluntorjunnasta on annettu kahta erilaista ääneneristävyysmerkintää, joiden taustalla lienee korttelialueille osoitettu pääkäyttötarkoitus. Asuinrakennuksille on määrätty suoraan ääneneristävyys, mutta sekoittuneita toimintoja sisältäville kohteille on käytetty julkisivuun kohdistuvaa melutasoa. Jälkimmäisen osalta on määräystä syytä täydentää selvitysvelvollisuus, kun rakennusten käyttötarkoitus sen eri osille on selvinnyt.

Kaava-alueen ääniympäristö huomioiden asuntojen avautumista koskevaa määräystä on täydennettävä muotoon ”*Asunnot eivät saa avautua ainoastaan sellaisen julkisivun suuntaan, jolle asetettu äänitasoerovaatimus on 30 dB tai enemmän. Asuntojen tulee avautua sellaisen julkisivun suuntaan, jolla alittuvat melun ohjearvot.*” Käytännössä katsoen kaavassa nyt oleva määräys tarkoittaa, että asunto voisi avautua myös ainoastaan sellaiselle meluisalle julkisivulle vielä silloinkin, kun melutaso on yli 70 dB. Suunnittelun alueen laadulliset tavoitteet huomioiden tämä on kestävä ratkaisu. Tilanne on vaikea

osalle asuinkortteleista (mm.31155-31160, 31162-31163, 31166-31168, 31174-31177), joissa melutasot ylittävät ainakin osassa kerroksia ohjearvot kaikilla julkisivuilla. Kortteliin 31177 on esitetty luhtikäytäväratkaisua niille sivuille, joilla äänieristävyysvaatimus on 35 dB tai enemmän. Määräys on tarpeellinen ja se on syytä esittää myös muihin kortteleihin heti 65 dB lähtien.

Oleskelualueille on annettu melumääräyksiä, mutta kaava-alueen meluympäristö huomioiden korttelialueiden oleskeluun ja leikkiin soveltuvat melun ohjearvot alittavat alueet on syytä merkitä kaavakartalle varsinkin kun kaava-aineistossa olevan meluselvityksen mukaan tämä on vaikeaa saavuttaa. Oleskelualueita (mm. parvekkeet ja terassit, kattopuutarhat) koskeviin määräyksiin tulee lisätä saavutettava melutaso (55 dB LAeq7-22 ja 50 dB LAeq22-7). Korkean melutason julkisivuille ei tule osoittaa parvekkeita, mutta viherhuoneiden mahdollisuus voi olla tutkittavissa.

Melusteistä annettua määräystä tulee täydentää siten, että sille annetaan suojattavalle kohteelle edellytetty ja tavoiteltu melun ohjearvotaso (LAeq 7-22 55 dB ja LAeq7-22 50 dB). Tärinä ja runkomelumääräykseen on syytä lisätä viittaus VTT:n suosituksiin.

Ilmanlaatu on pyritty huomioimaan kaavaratkaisussa, mutta lausuntoaineistossa ei ole esitetty ilmanlaatuselvitystä. Tuloilmapisteidien sijoittamisen kannalta tämä olisi tarpeen sellaisia tilanteita varten, kun ilma ei liiku. Erityisen tärkeää tämä on kaava-alueen kannalta määräysten nykyisessä muodossa, jossa parvekkeita on sallittu myös meluisille julkisivuille. Melun ja pienhiukkasten yhteisvaikutus parvekkeiden sijoittamisessa tulee huomioida kaavan määräyksissä ja vaikutusten arvioinnissa.

Meluntorjunnan jatkamisella Länsiväylän molemmille reunoille ja molempiin suuntiin voitaisiin alittaa melun ohjearvot ja saada syntymään akustisesti parempaa asuinaluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen maankäyttö tulee muuttamaan maisemakuvaa, tukeutuen kuitenkin olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Laadukkaan ympäristön näkökulmasta on hyvä, että kaavaehdotuksessa on annettu sitä koskevia määräyksiä, mitä korttelikortit täydentävät. On valitettavaa, että alueen vanhempaa kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaa rakennuskantaa ei ole huomioitu osana kaavaratkaisua.

Kauppan mitoitus

Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa asemakaavaehdotuksen liikerakentamisen korttelialueet on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja liikennealueen osaksi, jonka yläpuolelle saa sijoittaa keskustatoimintojen alueen.

Yleiskaavan keskustatoimintojen alueen merkintään liittyy MRL:n mukainen valtuutus osoittaa kyseiselle alueelle vähittäiskaupan suuryksikkö. MRL:n mukaan vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijoituspaikka on keskustatoimintojen alue. Asemakaavaehdotus toteuttaa tältä osin MRL:n vähittäiskaupan suuryksikköjen sijainninhjauksen periaatteita.

Asemakaavaehdotuksen K-korttelialueille on mahdollista osoittaa liiketilaa yhteensä noin 60 000 k-m².

Tästä valtaosa sijoittuu K-1 (26 800 k-m²) ja K-2 (7900+6100=14 000 k-m²) korttelialueille. Lisäksi em. kokonaisuuden tuntumaan sijoittuvalle K-korttelialueelle voi toteuttaa 10 000 k-m² liiketilaa.

MRL mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 4000 k-m² myymälä. Vähittäiskaupan suuryksikön asemakaavamerkintä YM:n antaman asetuksen mukaan olisi selkeintä olla KM myös yleiskaavan keskustatoimintojen alueella olevassa asemakaavassa. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että ainakin IKEA:n liikerakennuksen osalta KM-merkintä tulee kyseeseen. Kaikkien K-korttelialueiden osalta konseptia ei ole määritelty - kaikki rakennusoikeus voi olla joko toimistotilaa tai liiketilaa.

Voimassa olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on määritelty seudullisuuden alarajat. Helsingissä ne ovat seuraavat: Tilaa vaativan erikoistavarankauppa 30 000 k-m², muu erikoistavaran kauppa 10 000 k-m² ja päivittäistavarakauppa 5000 k-m² ellei selvityksin muuta osoiteta.

Kaavaselostuksessa sivulla 67 on todettu IKEA:n hankkeen olevan paikallisen sen kummemmin perustelematta. Ottaen huomioon lähes 30 000 k-m² kokoisen tavaratalon sallimisen ja asemakaavaehdotuksen mahdollistaman kaiken muun liiketilan erilaisilla K -korttelialueilla on asemakaavaselostuksen johtopäätöksen paikallisuudesta perustuttava selvityksiin. Selvitykset on liitettävä kaava-aineistoihin, jotta osalliset voivat tutustua niihin.

Pintavedet

Kaavaehdotuksessa muodostuvien hulevesien määrää on pyritty rajoittamaan ja hulevesien käsittelyä edistämään useilla mm. viherkattojen rakentamista ja hulevesien viivyttämistä koskevilla määräyksillä. Kaava-alue sijaitsee merenrannassa, joten hulevesistä pintavesien laadulle aiheutuvaa haittaa tulee vähentää aktiivisesti. Ehdotuksen yleismääräyksissä on liikennöintialueiden hulevesien käsittelystä mainittu seuraavasti ”Koivusaaren puistokadulla katujen hulevedet tulee pyrkiä ohjaamaan istutusalueille”. Lause tulee muuttaa velvoittavaan muotoon ”...tulee ohjata istutusalueille tai muuhun käsittelyrakenteeseen”. Lisäksi on määrättävä, että autopaikkojen korttelialueella (kaavamerkintä LPA) hulevedet, myös

pysäköintilaitosten hulevedet, tulee ohjata öljynerotuskaivojen kautta jatkokäsittelyyn.

Kaavan yleismääräyksiin on syytä lisätä, että kaava-alueen rakentamisesta ja vesialueiden täytöistä aiheutuvaa samentumista ja sen leviämistä tulee estää tehokkaasti (mm. hulevesien laskeutusaltailta ja silltiverhoilla).

Kaavaehdotuksessa on määrätty uusista rakennettavista virtausaukoista ja olemassa olevan Vaskilahdensalmen virtausaukon säilyttämisestä. Veden vaihtuvuuden ja rantojen hyvän vedenlaadun varmistamiseksi virtausaukot tulee osoittaa riittävän tilaviksi.

Luonnonympäristö

Lintujen pesimäsaarina arvokkaat Nurmiluoto ja Porsta on merkitty VL- ja luo -alueeksi. Pääkäyttötarkoitus lähivirkistysalueena ei riittävästi huomiio tarvetta rauhoittaa saaret liikkumiselta lintujen pesimäaikana. Paremmiin linnuston suojelevarvot huomioiva merkintä olisi esim. Itäisen saariston asemakaavassa käytetty VR ja sl.

S-1 merkintä on riittävä merkintä suojellun luontotyypin osalta.

Jatkotoimenpiteet

Uudenmaan ELY-keskus esittää, että lausunnossa esitetyn johdosta kaavasta pidettäisiin maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY: Erika Heikkinen, Ilpo Huolman, Olli Jaakonaho, Elina Kerko, Eeva Kopposela, Larri Liikonen, Perttu Ottelin, Marjo Vuola, Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/3983/2016 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/3983/2016 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 19.08.2020 14:10

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 19.08.2020 14:17

Lausunnon antaminen Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelulle Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12587

Asemakaava ja asemakaavanmuutos koskee Koivusaaren maa-alueita, ympäröivää merialuetta, Länsiväylää ja maapenkereitä Koivusaaren itä- ja länsipuolella. Lisäksi alueeseen kuuluvat Länsiväylän reunustat tien ja kortteleiden välissä Katajajarjun sillalle saakka. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asunto- ja työpaikka-alueen rakentamisen Koivusaaren. Alueelle tulee noin 5 000 asukasta ja noin 3 300 - 4 000 työpaikkaa. Alue muodostaa Koivusaaren metroaseman ympärille uuden merellisen kaupunginosan.

Kaavaratkaisulla esitetään Koivusaaren uutta kerrosalaa 281 760 k-m², josta 194 560 k-m² on asuntorakentamista, 8 200 k-m² julkista rakentamista ja 79 000 k-m² toimisto- ja liikerakentamista.

Suunnitelmassa korttelialueet rajaavat maisemaa polveilevin ja kaartuvin julkisivuin niin, että rakennetun ja rakentamattoman alueen raja on selkeä. Lähinnä rantaa olevien kortteleiden kerrosluku vaihtelee III-V $\frac{3}{4}$ välillä ja alueen korkeimmat VII-X-kerroksiset rakennukset ovat sisemmällä aluetta.

Ns. korvakortteleissa, alueen etelä- ja pohjoiskärjessä, pitkät rakennusmassat muodostavat alueelle tiiviin muurimaisen rakenteen, muodostaen vastaparin Keilaniemen tiiviille rakentamiselle. Itäisissä kortteleissa rakennusten massoittelu on väljempää sopeuttaen alueen Lauttasaaren suuntaan. Kokonaisuutena hanke tukee Espoon tavoitteita monipuolisen merellisen kaupunkirakenteen kehittämiseksi.

Hanasaaren sijainti on huomioitu suunnitelmassa. Hanasaaren kiinnostavuuden kasvaessa kulttuuri-, kongressi- ja hotellikeskuksena on tärkeää, että erityisesti jalankulun ja pyöräilyn yhteys Koivusaaren metroasemalle voidaan toteuttaa selkeänä ja sujuvana. Hanasaaren joukkoliikenneyhteydet perustuvat pääosin metroon.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksella ei ole huomautettavaa Koivusaaren asemakaavaehdotuksesta.

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 19.8.2020

Torsti Hokkanen
Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Helsingin kaupunkiympäristölautakunta

Kaupungin kirjaamo
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lauttasaari ja Koivusaari; asemakaavan muutosehdotus 12587

Länsimetron lausunto

Koivusaaren metroaseman maapäälliset osat on toteutettu asemakaavan 12075 perusteella.

Itäinen sisäänkäynti Lauttasaaren Katajajarjun kupeessa on valmis ja käytössä vuodesta 2017.

Läntiseen sisäänkäyntiin Koivusaarella on rakennettu vain tekniikan ja turvallisuuden kannalta välttämättömät maanpäälliset osat. Sisäänkäyntirakennus on jäänyt odottamaan Koivusaaren uutta asemakaavaa ja sen mukaisen ympäristön ehdoilla tapahtuvaa jatkosuunnittelua.

Nyt nähtävillä oleva kaavamuutosehdotus sisältää metroaseman läntisen sisäänkäyntirakennuksen ja teknisten yhteyksien toteuttamiseen tarvittavat edellytykset. Ehdotus täyttää pitkälti kaikki metron kaavalliset tarpeet ja noudattaa jo aiemmin laadittuja alustavia suunnitelmia.

Metroaseman jatkokehittämisen ja rakentamisen sekä toteutettujen tilojen ja rakenteiden turvallisuuden kannalta Länsimetro haluaa tähdentää muutamia seikkoja ja toteaa lausuntonaan seuraavaa:

1. Korttelissa 31164 tulee metron sisäänkäyntirakennuksen ja teknisten yhteyksien edellyttämät tilat sallia rakennettaviksi asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
2. Korttelissa 31164 tulee määräyksin huolehtia siitä, että metron sisäänkäyntirakennuksen rakennusalueelle on sallittua sijoittaa metroaseman kehittämisen ja sen tarjoamien palvelujen mahdollistavaa liiketilaa.
3. Ohjeellisen tontin 31164/3 kohdalle tulee louhintakiellon lisäksi merkitä vaatimus metron tilojen päälle tai viereen sijoittuvien kuormien sekä rakennusten perustamistavan ja –suunnitelmien hyväksyttämistä Länsimetrolla.

4. Suunniteltaessa louhintaa tai rakentamista metron tilojen läheisyydessä tulee noudattaa Länsimetron ja HKL:n rataisännöinnin ohjeita sekä esittää suunnitelmat Länsimetron hyväksyttäväksi.
5. Vaatimusta maanpaineen aiheuttaman kuormituksen huomioon ottamisesta tulee muuttaa sekä metron itäisen että läntisen sisäänkäyntirakennuksen kohdalla. Itäinen rakennus on jo valmiiksi rakennettu ja läntisestä toteutettu rakenteet korkeustasoon ~+3.8.
6. Metron huoltotunnelia koskevaa määräystä tulee täydentää maininnalla vapaan ajokorkeuden (3,7 m) sekä pelastusajoneuvojen edellyttämän ajogeometrian vaatimuksesta.
7. Metroaseman ja metron tunnelitilojen ilmanvaihtoa koskevat vaatimukset vaikuttavat hankalilta toteuttaa. Sisäänkäyntirakennus on 2-kerroksinen, eikä ilman sisäänottoa ole mahdollista saada kovin korkealta. Teknisen kuilun me-ip -merkitty rakennusala sijoittuu asuin- ja liikerakennuksen rakennusalan yhteyteen ja sitä koskee vaatimus rakennukseen integroimisesta; integroiminen 10-kerroksiseen asuinrakennukseen muodostaa kalliin ja mahdollisesti vaikeasti hyväksyttävän yhdistelmän.

Yleistä asemakaavaehdotuksesta ja kaavamääräyksistä:

- onko harkittu varautumista bussipysäkkien rakentamiseen Länsiväylälle ja jalankulkuyhteyksiä ylös katutasolle?

Länsimetrolla ei ole asemakaavaehdotukseen muuta huomautettavaa.

Kunnioittavasti Länsimetro Oy

Juhani Penttilä
kiinteistö- ja infrajohtaja

Investointien hallinta / Risto Seppänen

17.8.2020

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

KYLK/ HEL 2016 - 000235

KOIVUSAAREN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12587)

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen selostukseen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

*)
Aki Hämäläinen
suunnittelupäällikkö

JAKELU

Hinkkanen Mika	Kp
Hämäläinen Aki	Kp
Seppänen Risto	Kp
Kivirinne Jouni	St7
Oasmaa Kyösti	HaL427
Helsingin Kaupungin kirjaamo	

*) Lähetämme lausunnon koronatilanteen vuoksi ilman allekirjoitusta.

14.08.2020

403/10.02.03/2020
[Koivusaaren
asemakaava- ja
asemakaavan
muutosehdotus nro
12587]

Helsingin kaupungin kirjaamo,
Kaupunkiympäristön toimiala,
PL 10
(Pohjoisesplanadi 11–13),
00099 Helsingin kaupunki

Viite

Lausuntopyyntönnö 11.06.2020, Kymp/HEL 2017-013132

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12587 (Kymp/HEL 2016-000235) Koivusaari

Kaavamuutosalue koskee Koivusaaren maa-alueita, ympäröivää merialuetta, Länsiväylää ja maapenkereitä Koivusaaren itä- ja länsipuolella. Lisäksi alueeseen kuuluvat Länsiväylän reunustat tien ja korttelialueiden välissä Katajaharjun sillalle asti.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asunto- ja työpaikka-alueen rakentaminen Koivusaareen (n. 5000 asukasta ja n. 3800-4500 työpaikkaa) Koivusaaren metroaseman ympärille. Kaikista suunnitelluista asunnoista ja työpaikoista on kävelyetäisyys Koivusaaren metroasemalle ja uusi asunto- ja työpaikka-alue asettuu myös Länsiväylän ja nopean pyöräilyreitit varrelle.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu kannanottonaan Koivusaaren alueen asemakaavan muutoksesta seuraavaa:

Koivusaareen uuden asunto- ja työpaikka-alueen rakentaminen hyvien jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma MAL 2019:n tavoitteiden toteutumista. Lisäksi seudun ydinalueen tiivistäminen tukee seudun MAL-tavoitteiden toteutumista.

Länsiväylän varressa kulkee seudullinen pyöräilyn laatukäytävä PÄÄVE (Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja laatukäytävien määrittely). Tämän yhteyden varmistaminen muuttuvassa Koivusaaren ympäristössä sekä Katajaharjussa luontevan reitin muodostaminen ovat erityisen tärkeitä, jotta saadaan luotua saumaton yhteys Länsiväylälle.

14.08.2020

403/10.02.03/2020
[Koivusaaren
asemakaava- ja
asemakaavan
muutosehdotus nro
12587]

Alueen joukkoliikenne tukeutuu vahvasti Koivusaaren metroasemaan, kävelyetäisyyksien ollessa lyhyitä lähes koko alueelta. Koivusaaren eteläisimmistä ja pohjoisimmista osista kävelymatkat metroasemalle ovat yli 400 metriä. HSL esittää, että Koivusaaren osalta varaudutaan myös pienkalustolinjan liikennöintiin.

Alueen rakentaminen ja sen aikaiset liikennejärjestelyt eivät saa aiheuttaa joukkoliikenteelle häiriöitä. HSL pitää tärkeänä, että yksityiskohtaisemman liikennesuunnittelun joukkoliikennettä koskevat ratkaisut laaditaan tiiviissä yhteistyössä HSL:n kanssa.

Lisätietoja lausunnosta antaa joukkoliikennesuunnittelija Tero Mertanen (tero.mertanen@hsl.fi) ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on liikennesuunnittelija Hanna Pund (hanna.pund@hsl.fi).

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Suvi Rihniemi
Toimitusjohtaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 14.8.2020
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.



Oasmaa

13.8.2020

Helsingin kaupunki
Kirjaamo
helsinki.kirjaamo@hel.fi

HEL 2016-000235

HELEN OY:N LAUSUNTO, KOIVUSAAREN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12587

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan Asemakaavoitus on pyytänyt Helen Oy:ltä lausuntoa Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helen Oy kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto asemakaavoitukselle ja toteaa lausunnossaan seuraavaa:

Helsingin hiilineutraalisuusohjelman mukaisesti uusiutuva energia ja energiatehokkuus pyritään yhdistämään Helsingissä optimaalisella tavalla rakennuksissa ja alueellisesti. Asemakaavoituksella ratkaistaan päälinjat ja varmistetaan, että monipuolinen keinovalikoima on käytössä kattavasti myös seuraavissa suunnitteluprosessin vaiheissa kuten tontinluovutuksessa, yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sekä muissa jatkotyövaiheissa.

Hiilineutraalin Helsingin ja Helenin lämpöjärjestelmä tulee perustumaan vähäpäästöiseen kaukolämpöön, maalämpöön ja kiinteistöjen lämmöntuotantoon ja joustoon. Tällöin riittävän laajalla kaukolämpöverkolla mahdollistetaan kiinteistökohtaisten lämmöntuotantoratkaisujen kytkeminen osaksi alueellista ja koko kaupungin lämmitysjärjestelmää. Lämmöntuotantoratkaisujen oikea-aikaisella ohjauksella päästään myös kohti päästötöntä lämmöntuotantoa.

Asemakaavamääräyksissä todetaan, että alueella tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödyntää/tuottaa uusiutuvaa energiaa. Mikäli uusiutuvaa energiaa tuotetaan tontilla, uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Asemakaavaehdotuksessa on esitetty yhdelle LV tontille et-merkinnällä mahdollisuus rakentaa teknisen huollon laitteistoja. Samalainen merkintä voisi ohjaavana ja mahdollistavana olla myös LPA, AH ja muilla LV tonteilla. Tämä mahdollistaisi suuremman mittakaavan kalliolämmön tai ehkä merilämmön hyödyntämisen.



Oasmaa

13.8.2020

Helen Oy on mielellään mukana yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan kumppanina suunnittelemassa ja toteuttamassa Koivusaaren CO2- neutraalia energiahuoltojärjestelmää.

Helen Oy:llä ei ole muuta lausuttavaa asiasta.

Helen Oy

Juha-Pekka Weckström
toimitusjohtaja

Lisätiedot

Kyösti Oasmaa kyosti.oasmaa@helen.fi p. 050 3767414

Kaupunkiympäristölautakunta
Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lausunto
7.8.2020
536/00.02.022.0220/2020

KYLK/HEL 2016-000235

LAUSUNTO KOIVUSAAREN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12587)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaava koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) kortteileita 31150 31163, osaa kortteleista 31164, 31165, 31173 ja 31174 sekä katu-, puisto-, liikenne- ja vesialueita. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) katu-, puisto-, venesatama- ja vesialueita (muodostuvat uudet korttelit 31166 31178 sekä osa kortteleita 31164, 31165, 31173 ja 31174).

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Koivusaaren maa-alueita, ympäröivää merialuetta, Länsiväylää ja maapenkereitä Koivusaaren itä- ja länsipuolella. Lisäksi alueeseen kuuluvat Länsiväylän reunustat tien ja korttelialueiden välissä Katajaharjun sillalle asti. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asunto- ja työpaikka-alueen rakentamisen Koivusaaren uuden metroaseman ympärille.

Kaavaratkaisun myötä Koivusaareen tulee uutta kerrosalaa 281 760 k-m², josta 194 560 k-m² on asuntorakentamista, 8 200 k-m² julkista rakentamista ja 79 000 k-m² toimisto- ja liikerakentamista. Asukasmäärän lisäys on n. 5 000 asukasta. Työpaikkamäärän lisäys n. 3 300 - 4 000 työpaikkaa. Koivusaareissa ei ole aikaisempaa asutusta eikä merkittävää määrää työpaikkoja.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Koivusaaren asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu alustava vesihuollon yleissuunnitelma. Koivusaareen rakennetaan uuden asemakaavan mukaista toimintaa palvelevat yleiset vesihuoltolinjat ja neljä jätevedenpumppaamo. Alueelle rakennetaan DN 300 rengasvesijohto, joka liitetään rakennettuun vesijohtoverkoston Lauttasaareissa Isokaarella ja Katajaharjunttiellä. Alueelta tulevat jätevedet johdetaan Sotkatien ja Katajaharjunttien jätevesiviemäriin. Koivusaaren nykyistä käyttöä palvelevat vesihuoltolinjat poistuvat käytöstä alueen rakentamisen edetessä. Asemakaavaselostuksen mukaan uuden vesihuollon rakentamiskustannukset ovat noin 6,6 miljoonaa euroa (alv 0 %). Kustannusarvio tarkentuu suunnittelun edetessä.

Vesihuollon yleissuunnitelmaa tulee vielä tarkentaa asemakaavaehdotuksen mukaisen tonttijaon perusteella ja varmistaa, että kaikkien tonttien liittyminen yleiseen vesihuoltoverkkoon on mahdollista. Mm. tonttien 31171/1-7, 31178/1 ja 31150/3 liittymismahdollisuudet yleiseen vesihuoltoverkkoon tulee selvittää. Tarvittaessa asemakaavaan tulee lisätä kaavamääräys yhteisistä tonttijohdoista tai tontin liittymisestä yleiseen vesihuoltoon yksityisin järjestelyin.

Vesihuollon yleissuunnitelman mukaan tontille 31174/4 merkitylle pp-alueelle (yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa) on tarkoitus rakentaa yleiset vesihuoltolinjat. Mikäli ko. pp-alue on tonttia eikä yleistä aluetta, tulee asemakaavaan lisätä vähintään kuusi metriä leveä johtokuva yleisiä vesihuoltolinjoja varten tai kaavamääräystä tulee tarkentaa muotoon ”Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja”.

Kaava mahdollistaa Koivusaaren puistokadun alittavan maanalaisen kulkuyhteyden rakentamisen tontilta 31165/3 korttelissa 31164 sijaitsevalle metroasemalle (kaavamerkintä ma-1). Koivusaaren aluetta palveleva DN 300 rengasvesijohto tulee sijoittumaan Koivusaaren puistokadulle. Maanalaisen kulkuyhteyden suunnittelussa tulee ottaa huomioon yleisen vesijohdon vaatima tila ja vesijohdon kunnossapidettävyyden.

Asemakaavaehdotuksen mukaan Koivusaaren puistokatu kulkee Länsiväylän kohdalla siltakannella, josta on kaavoituksen yhteydessä laadittu yleissuunnitelmatasoiset piirustukset. Siltakannen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon Koivusaaren puistokatua pitkin kulkeva siltakanteen asennettava yleinen vesijohto.

Asemakaavaehdotuksessa on merkintä kahdesta uudesta virtausaukosta (kaavamerkintä vir-1 ja vir-2) meriveden vaihtuvuuden ja virtausten parantamiseksi. Virtausaukkojen korkeusaseman tulee olla sellainen, että niiden kanssa risteävät vesihuoltolinjat pystytään asentamaan normaaliin peitesyvyyyteen ja viettoviemäreille saadaan riittävä pituuskaltevuus.

Alueen rakentamisen vaiheistuksessa tulee ottaa huomioon vesihuollon toimivuus ja toteutusjärjestys. Mikäli rakentamisjärjestyksen vuoksi joudutaan rakentamaan väliaikaisia vesijohto- tai viemäriyhteyksiä tai pumppaamoita ennen varsinaista kadun ja vesihuollon rakentamista, tulee ko. väliaikaiset vesihuoltojärjestelyt toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Saara Neiramo, saara.neiramo@hsy.fi.

Jyrki Kaija
vt. osastonjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu



Lausunto

09.07.2020

MV/91/05.02.00/2016 1 (2)

Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10
00099 Helsingin kaupunki

Viite HEL 2016-000235 T 10 03 03

Asia **HELSINKI, Koivusaaren asemakaava ja asemakaavan muutos**

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu pyytää Museovirastolta lausuntoa Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12587. Museovirasto on aiemmin osallistunut kaavaprosessiin vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioimisen osalta. Myös kaavaehdotuksesta Museovirasto lausuu vain vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta. Muutoin kulttuuriympäristön asiantuntija- ja suojelutehtävistä Keski-Uudellamaalla vastaa Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Koivusaaren maa-alueita ja ympäröivää merialuetta. Alueelle on suunniteltu uusi merellinen kaupunginosa asuntoineen ja työpaikkoineen. Suunnitelman toteuttaminen vaatii mittavaa vesialueen täyttöö ja muuta vesirakentamista.

Koska Helsingin lähivedet ovat pitkäaikaisen asutuksen, vesiliikenteen ja muun toiminnan seurauksena potentiaalista vedenalaisen kulttuuriperinnön sijaintialuetta eikä Helsingin vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä ole käytettävissä kattavaa tietoa, esitti Museovirasto 28.4.2016 antamassaan kaavan OAS-vaiheen lausunnossa vedenalaisen kulttuuriperinnön inventoinnin tekemistä niillä vesialueilla, joilla kaava mahdollistaa täyttöö, ruoppausta ja muuta muuttuvaa käyttöä. Vedenalaisinventointi tehtiin 2016 (Pintafilmi Oy) ja raporttiin voi tutustua osoitteessa <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=129.147635>

Inventoinnissa havaittiin yksi vedenalainen muinaisjäänös, joka on Nurmiluodon koillispuolella sijaitseva muinaisjäänösrekisterin hylkykohde *Koivuluoto Nurmiluoto*, nro 1000028557 <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000028557>. Hylky on kaavan W-vesialueella.

Kaavakartassa hylky ja sitä ympäröivä alue on osoitettu sm-alueena, johon liittyy seuraava määräys: *Alueen osa, jolla sijaitsee vedenalainen muinaisjäänös (hylky). Alueelle ei saa kohdistaa merkittäviä toimenpiteitä ennen kuin hylky on museoviranomaisen edellyttämällä tavalla riittävästi tutkittu.* Kaavaselostuksessa vedenalaisinventointi 2016 mainitaan tehtyjen selvitysten listauksessa ja hylkykohteesta kaavamääräyksineen kerrotaan suojelukohteet – kohdassa.

Museoviraston näkemyksen mukaan vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä on hankittu riittävä tieto kaavan valmistelua varten ja kaava-alueella oleva vedenalainen muinaisjäänös on huomioitu kaavassa riittävällä tavalla. Kaavamääräystä Museovirasto ehdottaa kuitenkin muutettavaksi seuraavanlaiseksi: *Muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu vedenalainen muinaisjäänös. Aluetta ei saa kaivaa, peittää tai muuttaa eikä muinaisjäänöstä saa*

vahingoittaa tai poistaa ennen kuin se on muinaismuistolain mukaisesti riittävällä tavalla tutkittu. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Museoviraston yhteyshenkilö on Maija Matikka (maija.matikka@museovirasto.fi, puh. 0295 33 6284).

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Maija Matikka

Tiedoksi

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
Sari Saresto, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus