



## § 258

### 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

## Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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.

## Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle. Samalla oli tehtävä mahdolliset muut palautusehdotukset tämän keskustelun aikana.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen valtuutettu Kimmo Helistön kannattamana ehdottanut, että valtuusto palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi niin, että rakentamiseen kaavoitettavaa aluetta supistetaan.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotus hyväksytty.

## 39. Äänestys

JAA-ehdotus: Jatko

EI-ehdotus: Valtuusto palauttaa asemakaavan uudelleen

### 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



valmisteltavaksi niin, että rakentamiseen kaavoitettavaa aluetta supistetaan.

Jaa-äännet: 74

Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Jorma Bergholm, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Arto Bryggare, Mika Ebeling, Heidi Ekholm-Talas, Matti Enroth, Sture Gadd, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Sanna Hellström, Rakel Hiltunen, Mari Holopainen, Sirkku Ingervo, Tarja Kantola, Jessica Karhu, Emma Kari, Heikki Karu, Mari Kiviniemi, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Elina Moisio, Seija Muurinen, Sari Näre, Jarmo Nieminen, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Kati Peltola, Sanna Perkiö, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Juho Romakkaniemi, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Hanna-Kaisa Siimes, Anni Sinnemäki, Riitta Snäll, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Nils Torvalds, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Antti Vuorela, Markku Vuorinen, Ville Ylikahri

Ei-äännet: 5

Yrjö Hakanen, Kimmo Helistö, Nina Huru, Seppo Kanerva, Olli Sademies

Tyhjät: 4

Zahra Abdulla, Lilli Autti, Silvia Modig, Tuomo Valokainen

Poissa: 2

Tuija Brax, Reiska Laine

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

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

### 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



5 Äänestyslista

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

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

## 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. Suunnittelualan 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-m<sup>2</sup> 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.

### 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



Alueella suoritettujen 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 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu yhteistyössä 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.

Suoritettussa 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.

Suunnitteluala on suurimmaksi osaksi kaavoittamatonta.

Suunnittelualan itäreunalla Henrik Borgströmin tien ja Koirasaarentien kulmassa on voimassa asemakaava nro 10191 (vahvistettu 31.8.1994). Kaavan mukaan alue on autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta. Suunnittelualan 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

Suunnitteluala 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. Suunnittelualan 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-aluetta 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 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-m<sup>2</sup>. Lisäksi tontille on varattu rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloja varten.

### Pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YPA)

Koirasaarentien varresta on varattu tontti pelastuslaitosta varten, jonka rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>.

### 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 sovituille 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-m<sup>2</sup>), lähikaupalle (600 k-m<sup>2</sup>) ja päiväkodille (1 200 k-m<sup>2</sup>), jonka yhteydessä ovat asukkaiden harraste- ja kokoontumistilat (300 k-m<sup>2</sup>).

#### 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 jalopuuintoiminnan 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 nimistössä.

#### Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

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, sähköjakeluverkko 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

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 luontotyyppin edellytykset.

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

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Helsingin kaupungin välisessä neuvottelussa 3.11.2010 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt toivottuun suuntaan, kun asemakaavakarttaan on asemakaavamerkinnoin rajattu kaksi mahdollisimman yhtenäistä jalopuiden kasvualuetta.

#### Esitetyt mielipiteet ja kannanotot

Kaavamuutoksen 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.

---

**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



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 (m<sup>2</sup>) ja kerrosalat (k-m<sup>2</sup>) ovat seuraavat: asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 59 566 m<sup>2</sup> ja 61 505 k-m<sup>2</sup>, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) 2 892 m<sup>2</sup> ja 1 500 k-m<sup>2</sup>, pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YPA) 4 078 m<sup>2</sup> ja 2 000 k-m<sup>2</sup>, lähivirkistysalue (VL) 147 474 m<sup>2</sup>, autopaikkojen korttelialue (LPA) 4 878 m<sup>2</sup> ja katu 7 313 m<sup>2</sup> eli alueen pinta-ala on yhteensä 220 655 m<sup>2</sup> ja kerrosala 65 005 k-m<sup>2</sup>.

#### 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 ääneneristävyysemääräys.

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 m<sup>2</sup>:n suuruinen kaavoittamaton alue, joka on lisätty kaava-alueen länsiosaan. Alue on merkitty lähivirkistysalueeksi kaavamerkinnällä "VL". Kaavoittamaton 6 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue on lisätty kaava-

---

**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



alueeseen Koirasaarentien ja Jurmonkujan kulmaan ja merkitty katualueeksi. Korttelinumero 49045 on muutettu numeroksi 49096. Asemakaavakarttaan on lisätty ääneneristävyyttä koskeva määräys (32dB) pelastusaseman tontille 49044/1. Korttelin 49057 tonttiin kuuluva kivetty piha on muutettu katualueella sijaitsevaksi aukioksi. Määräys "alueen osa, joka on 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 m<sup>2</sup>: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 raitiliikenteen osalta. Päiväkotikorttelin ulkoseinärakenteille annetaan asemakaavassa 35 dB ääneneristävyyismääräys.
- 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 varattua likimääräisestä alueen osasta, jolla pelastusajo on sallittu, on muutettu. Uusi asemakaavamerkintä on "Yleiselle jalankululle varattu likimääräinen alueen osa, jolla pelastusajo tontille 49040/1 on sallittu. Tontin 49040/1 tulee huolehtia alueen osan rakentamisesta ja kunnossapidosta. Pelastusajoneuvon paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa."

- Kirjeen perusteella kaavaselostuksen tekstiä kohdassa "ympäristöhäiriöt" on täydennetty niin, että teksti käsittää myös alueen sivuitse tapahtuvat rajavartioston lentokoneennot.

#### Muut muutokset

- 1 295 m<sup>2</sup>: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 epätäsmällisyyksiä, 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 pihoja ja niitä rajaavien muurien korkeuksia ja materiaaleja.

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

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

**Otteen liitteet**

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

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



14.12.2011

Kaj/11

Helsingin Energia -liikelaitos  
Helen Sähköverkko Oy

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Pelastuslautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.11.2011 § 1074

Pöydälle 21.11.2011

HEL 2011-001173 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen 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.

21.11.2011 Pöydälle

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

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

### 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