



29.4.2014

Akp/5

## 5

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistettu esitys, Herttoniemenrannan Reginankuja 3 asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi (nro 12234) (b-asia)

HEL 2012-004485 T 10 03 03

Ksv 3363\_2, Reginankuja 3, karttaruutu J4

#### Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 1.10.2013 päivätyn ja 29.4.2014 muutetun 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) vesialueen asemakaavaehdotuksen ja korttelin 43257 tontin 1 ja katu- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset, esitetty kuntalaisaloite ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Tehdyt tekniset muutokset ilmenevät esityslistalta ja kaavaselostuksesta.
- ettei kaavaehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päättää

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastauksen esitettyyn kuntalaisaloitteeseen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.10.2013 lähettää 1.10.2013 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) vesialueen asemakaavaehdotuksen ja korttelin 43257 tontin 1 ja katu- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksella liike- ja julkisten rakennusten tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava mahdollistaa myös niemekkeen kiertävän rantaraitin valmiiksi rakentamisen, laiva- ja venepaikkojen lisäämisen sekä kahvilarakennuksen sijoittamisen niemen kärkeen. Asuintontin yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 4 600 k-m<sup>2</sup> ja katualueella sijaitsevan rantakahvilan 110 k-m<sup>2</sup>.



29.4.2014

Akp/5

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.10.–18.11.2013.

Ehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta ja 1 kuntalaisaloite, joka käsitellään tässä kirjeenä. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymän, ympäristökeskuksen, pelastuslautakunnan, liikuntalautakunnan ja yleisten töiden lautakunnan lausunnot. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksella ja kiinteistövirastolla ei ole lausuttavaa.

#### Muistutukset

Muistutukset kohdistuivat rakennusoikeuden määrään ja tonttitehokkuuteen, rakennusten korkeuteen ja kerroslukumäärään, rakennusten massoitteluun, maantasokerroksen käyttöön, pysäköintiratkaisuun tontilla ja pysäköinnin olosuhteisiin yleisesti lähialueella.

Muistutusten johdosta ehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Muistutuksissa esitetyt näkökohdat on punnittu ehdotuksen aiemmissa valmisteluvaiheissa ja ne on otettu huomioon kaavan tavoitteiden puitteissa.

#### Kuntalaisaloite

Kuntalaisaloitteessa 19.9.2013 esitetään, että Reginankuja 3 on kaavoitettava puistokäyttöön.

Aloitteen johdosta ehdotusta ei ole muutettu. Kaupunkirakenteellisesti edullisella paikalla sijaitsevan alueen alkuperäisiin kaavasuosittelmiin kuuluvan korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön on perusteltua.

#### Lausunnot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa todetaan, että Annikanlaiturille rakennettavan kahvilan toimintaa varten tulee Reginankujalle rakentaa jätevesiviemäri sekä vesijohto.

Pelastuslautakunnan lausunnossa todetaan, että pelastustiet on suunniteltava siten, että pelastuslaitoksen yksiköiden toimintaedellytykset on huomioitu. Mikäli jalankululle ja pyöräilylle varattua katua on tarve käyttää pelastustienä, on sen talvikunnossapitoon kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa katsotaan, että asemakaavamuutoksen yhdeksi sitovaksi lähtökohdaksi on otettava nykyinen ja hyväkuntoinen, noin 13 vuotta sitten rakennettu koneladottu kiviheitoke. Rakennusvirasto on edellisessä



lausunnossaan todennut, että se ei voi nykyisessä taloudellisessa tilanteessa sitoutua nykyisen toimivan rantarakenteen purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen pystysuoraksi rantamuuriksi. Geotekniset olosuhteet tulee olla lähtötietona asemakaavatyölle, jolloin rantamuurirakenteiden hinta on mahdollista arvioida jo kaavavaiheessa. Rantaraitin ja -aukion tulee olla koneellisesti ylläpidettävissä. Liikennesuunnitelman ja asemakaavaehdotuksen välinen ristiriita tulee tarkistaa. Myös terassialueen toimivuus lumenläjitykseen tulee tarkistaa. Yleisten alueiden toteuttamiskustannukset ovat alustavan arvion mukaan 1,5 miljoonaa euroa (alv 0 %). Uuden laivalaiturin kohdalla olevan muurin osuus kokonaiskustannuksista on noin 900 000 euroa.

Kaavaehdotusta ei ole muutettu lausuntojen johdosta. Lausunnot on otettu huomioon siten, että kaavaselostuksen liiteaineistoon on lisätty pelastusajokaavio, ranta-alueita koskevaa viitesuunnitelmaa sekä liikennesuunnitelmaa on tarkistettu ja yhdyskuntataloudelliset kustannukset on päivitetty kaavaselostukseen.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista, kuntalaisaloitteesta ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

#### Muut tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen on tehty kaksi teknistä tarkistusta:

- uuden asuintontin kortteli- ja tonttinumerointi on päivitetty
- uuden asuintontin ja LPA-tontin 43257/2 välissä oleva katualue on merkitty jalankululle varatuksi kaduksi.

Kaavaselostusta on täydennetty jatkosuunnittelun perusteella maaperän pilaantuneisuutta tietojen osalta.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri (maaperän pilaantuneisuus), puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri (liikenteen ymp.vaiikutukset), puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Maija Rekola, liikenneinsinööri (liikennesuunnitelma), puhelin: 310 37424  
maija.rekola(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri (kuntatekniikka), puhelin: 310 37248



29.4.2014

Akp/5

peik.salonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 kartta, päivätty 1.10.2013, muutettu 29.4.2014
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 selostus, päivätty 1.10.2013, muutettu 29.4.2014
- 4 Havainnekuva 29.4.2014
- 5 Vuorovaikutusraportti 1.10.2013, täydennetty 29.4.2014
- 6 Mielipiteen ja muistutuksen lähettäneet -luettelo
- 7 Muistutukset ja kuntalaisaloite
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Otteet

### Ote

Ne muistutukset esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne kuntalaisaloitteen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 5

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 5

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kaupunginkanslia/Suvi Rämö