



14.2.2017

Akp/3

3

Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos (a-asia)

Pöydälle 31.01.2017

HEL 2016-000235 T 10 03 03

Ksv 0845_2

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä 31.1.2017 päivätyn Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavaluonnos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) kortteleita 31150–31162, osaa kortteleista 31163 ja 31164 sekä katu-, puisto-, liikenne- ja vesialueita. Asemakaavan muutosluonnos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) korttelin 31067 tonttia 10, katu-, puisto- ja venesatama-alueita sekä vesialuetta (muodostuvat uudet korttelit osa kortteleista 31163 ja 31164 sekä korttelit 31165–31176)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivulla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

Tiivistelmä

Kaava-alue sijaitsee Lauttasaaren länsipuolella noin viiden kilometrin päässä Helsingin ydinkeskustasta. Espoon ja Helsingin välinen kaupungin raja sijaitsee Koivusaaren ja Hanasaaren välissä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos (kaavaratkaisu) koskee Koivusaaren maa-alueita, ympäröivää merialuetta, Länsiväylää ja maapenkereitä Koivusaaren itä- ja länsipuolella. Lisäksi alueeseen kuuluvat Länsiväylän reunustat tien ja korttelialueiden välissä Katajajarjun sillalle asti.

Tavoitteena on mahdollistaa uuden asunto- ja työpaikka-alueen rakentaminen Koivusaareen (n. 5 000 asukasta ja n. 3 300–4 000 työpaikkaa) uuden metroaseman ympärille. Kaikista suunnitelluista asunnoista ja työpaikoista on kävelyetäisyys asemalle ja uusi asunto- ja työpaikka-alue asettuu myös Länsiväylän ja nopean pyöräilyreitille varrelle.



14.2.2017

Akp/3

Uutta asuntokerrosalaa on n. 194 100 k-m². Uutta toimitila- ja liikekerrosalaa on 99 600 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa lähes kaikki kaava-alueeseen kuuluvat maa- ja vesialueet. Länsiväylän alue on valtion hallinnoima.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kaupunginvaltuuston 14.1 2015 hyväksymän Koivusaaren osayleiskaavan mukaisia ja edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Länsiväylä kulkee moottoritienä Koivusaaren läpi jakaen alueen kahteen osaan. Länsiväylän eteläpuolinen osa on pääosin veneilijöiden käytössä ja metsäisessä pohjoisosassa sijaitsee pitkään edustuskäytössä ollut huvila pihapiireineen.

Alkuperäinen Koivusaari on yhdistetty sen eteläpuolella sijainneeseen pienempään Leppäsaaren täyttömaalla. Koivusaaren eteläkärjessä on puistoalue, jolla sijaitseva rantaniitty on suojeltu arvokkaana luontotyyppinä. Eteläosassa on myös säilynyttä puustoa, siirtolohkare ja avokallioita.

Koivusaarella toimii kaksi pursiseuraa, Nyländska Jaktklubben (NJK) sekä Koivusaaren Pursiseura, ja asemakaava-alueeseen osittain kuuluvassa Vaskiniemessä on alueen kolmas venekerho, Vaskilahden Venekerho. Venepaikkoja on yhteensä noin 400. Talvisin huomattavaa osaa Koivusaaresta käytetään veneiden talvitelakointiin.

Koivusaaren metroasema sijaitsee Vaskilahden Lauttasaaren puolella. Koivusaaren maanalaisen aseman toteuttamiselle välttämättömät rakenteet on tehty valmiiksi Koivusaaren puoleisen toisen sisäänkäynnin myöhempää toteuttamista varten.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1977–2012). Asemakaavoissa alue on merkitty venesatama-alueeksi (Uvs), puistoalueeksi, katualueeksi ja vesialueeksi.

Länsimetroa varten laaditussa kaavoissa vuosilta 2009 ja 2012 on mahdollistettu metron maanalaisten rakenteiden rakentaminen ja Koivusaaren asema Lauttasaaren puoleisen sisäänkäyntirakennuksen sekä ilmavaihdon, paloturvallisuuden ja huollon kannalta välttämättömät rakenteet Koivusaarella.



14.2.2017

Akp/3

Länsiväylän pohjoispuolella oleva osa Koivusaaresta on asemakaavoittamaton.

Koivusaaren osayleiskaava hyväksyttiin Helsingin kaupunginvaltuustossa 14.1.2015. Osayleiskaava luo edellytykset uusien asuntojen ja työpaikkojen asemakaavoittamisen yli 5 000 asukkaalle ja n. 4 000 työntekijälle sekä Koivusaaren keskustan kehittämisen metroaseman ympärille. Osayleiskaava ei ole vielä lainvoimainen muutoksenhakuprosessin ollessa kesken.

Koivusaaren asemakaavaluonnos perustuu osayleiskaavasunnitelmaan ja sitä varten tehtyihin selvityksiin.

Kaavaratkaisun kustannukset

Koivusaaren asemakaava-alueen toteuttaminen edellyttää merkittäviä etupainotteisia investointeja. Kokonaisuudessaan alueen kaupungille kohdistuviksi toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu noin 160 miljoonaa euroa. Länsiväylään liittyvien kustannusten osalta kustannusjakoperusteet täsmentyvät myöhemmin. Uutta kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 550 €/k-m². Rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu noin 200–220 miljoonaa euroa.

Suunnitelma

Koivusaaren kaupunkirakenne tukeutuu uuteen metroasemaan, jonka ympärille muodostuu Koivusaaren keskusta. Koivusaarella on kävelyetäisyys metroasemalle jokaisesta asunnosta ja työpaikalta. Koivusaaresta muodostuu metroradan varteen merellinen asuin- ja työpaikka-alue. Meri ja veneily säilyvät olennaisena osana uuden Koivusaaren luonnetta ja kaupunkirakennetta. Koivusaareen on katuyhteys (Vaskilahdenkatu) Lauttasaaresta ja liittymä Länsiväylältä. Koivusaari muodostaa pääkaupungille tärkeän läntisen sisääntulon.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Koivusaaren asemakaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Museovirasto



- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän kannanotto kohdistui Koivusaaren asunto- ja työpaikka-alueen rakentamiseen hyvien jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaavaratkaisu tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 tavoitteiden toteuttamista ja seudun MAL-tavoitteiden toteuttamista. Koivusaassa pysäkkijärjestelyt ja kaistojen sekä kiertoliittymien mitoitukset tulevat suunnitella yhteistyössä HSL:n kanssa ottaen huomioon Vaskilahdenkadun, Koivusaaren puistokadun ja kiertoliittymien ajettavuus jäykällä telibusilla.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kannanotto kohdistui alueen vesijohto-, jäte- ja hulevesijärjestelmään. Nykyistä järjestelmää ei ole mahdollista käyttää alueen lopullisessa vesihuollossa vaan tilalle rakennetaan uudet vesihuollon ja viemäroinnin verkostot.

Liikennevirasto kannanotto kohdistui kaava-alueen vesiväylien huomioimiseen suunnittelussa. Rannan toimintoja suunniteltaessa alueelle johtavat väylät ja niillä kulkevan vesiliikenteen vaikutukset tulee huomioida rantarakenteiden suunnittelussa, sijoittamisessa ja toteuttamisessa.

Museoviraston kannanotto kohdistui Koivusaaren asemakaavaluonnoksessa suunniteltuihin merialueen täyttöihin, joilla toteutuessaan voi olla vaikutusta vedenalaiseen kulttuuriperintöön. Koska Helsingin vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä ei ole käytettävissä kattavaa tietoa, on Museovirasto esittänyt vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvän selvityksen teettämisen ennen vesirakennustöihin ryhtymistä.

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui Koivusaassa Lauttasaaren rakennusinventoinnissa paikallishistoriallisesti merkittäväksi arvoitettuun rakennukseen, jolla ei kuitenkaan kaavassa ole säilymisedellytyksiä. Kaupunginmuseo pitää tätä valitettavana.



Kiinteistöviraston kannanotto kohdistui ruoppauksiin ja täyttöihin Koivusaaren alueella. Koivusaaren rantojen ja merialueiden rakennettavuus on parempi kuin Helsingin rannikolla keskimäärin. Ennen rakentamista Koivusaari olisi logistisesti järkevä alue massojen varastointiin. Koivusaaren täyttötöiden massatarpeen turvaamiseksi olisi taloudellisesti järkevää varata etukäteen suurehkoja louhintakohteita.

Pelastuslaitoksen kannanotto kohdistui alueen sammutusvesijärjestelyihin sekä pelastusturvallisuuteen.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui Länsiväylään. Virasto toteaa väylän olevan tiealuetta ja bulevardin (kadun) kaavoitusta voidaan tutkia kun yleiskaavan ratkaisusta on päätetty. Tien muuttaminen bulevardiksi vaatii sopimusta maankäytön muutoksista valtion kanssa.

Sosiaali- ja terveystieteiden viraston kannanotto kohdistui ikäihmisten sosiaali- ja terveystieteiden sijoittamiseen Koivusaaren alueelle ei ole nimetty mitään kohdetta tietyille sosiaali- ja terveystieteille. Sosiaali- ja terveystieteiden virasto esittää, että asemakaavan tulee mahdollistaa myös ikäihmisiä palvelevien sosiaali- ja terveystieteiden sijoittaminen Koivusaaren.

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui kaavan ilmastotavoitteita edistävään tiiviin kaupunkirakenteen suunnitteluun metroasemaan tukeutuen. Hyvänä pidettiin esitettyjä toimenpiteitä kokonaisautopaikkamäärän vähentämiseksi. Lisäksi kannanotto kohdistui Länsiväylän aiheuttamiin melu- ja ilmanlaatu haittoihin. Suunnittelualueella on Länsiväylän eteläpuolella ja väylän päällä korttelialueita, joissa liikenteen häiriöt on huomioitava asemakaavamääräyksin, jos korttelialueille sijoitetaan asuntoja. Ympäristökeskus toteaa, että Koivusaaren suunnittelussa tulee ottaa kokonaisvaltaisesti huomioon ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen ja laatia aluetason energiaselvitys, jonka avulla voidaan mahdollistaa kaupunkirakenteen hiilineutraalisuus.

Opetusviraston kannanotto kohdistui Koivusaaren varhaiskasvatus- ja opetustiloihin. Tilojen mitoitus perustuu virastojen kanssa käytyihin neuvotteluihin ja saatuihin mitoitusohjeisiin. Koska Lauttasaaren kouluihin (Myllykallion koulu, Drumsö lågstadieskolan) kohdistuu jo lähivuosina kasvupaineita, on Koivusaaren koulutilojen mitoitusta syytä katsoa uudelleen kaavoituksen edetessä osana kokonaistarkastelua (Lauttasaari, Koivusaari).

Viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Länsiväylä on merkitty asemakaavaluonnoksessa maantien alueeksi ja sen rajaus sisältää Koivusaaren kohdalle suunnitellun liittymäalueen katuverkkoon liittyviin kiertoliittymiin (Alahanka, Ylähanka) asti. Koivusaaren liikennesuunnitelmassa on huomioitu bus-



sien liikennöinti Koivusaaren kautta. Alustavat pelastusajoreittien periaatteet on esitetty selostuksen liitteenä. Asemakaavaluonnos mahdollistaa sosiaali- ja terveystalouden sijoittamisen Koivusaaren esimerkiksi keskustatoimintojen korttelialueelle. Koivusaarta ympäröivällä merialueella on tehty vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitys. Sukeltamalla on kaava-alueen eteläosasta löydetty hylky. Hyllyn sijainti on merkitty asemakaavaluonnoksessa sm-merkinnällä alueeksi, jolla sijaitsee vedenalainen muinaisjäänös (hylky). Alueelle ei saa kohdistaa merkittäviä toimenpiteitä ennen kuin hylky on museoviranomaisen edellyttämällä tavalla tutkittu. Asemakaavaluonnoksessa suunnitellun koulun tontin sijoitus puiston viereen on sellainen, että koulutilojen mitoitus voi suunnittelun edetessä tarpeen mukaan tarkistaa ja muuttaa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Mielipidekirjeitä saapui 25 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse. Joissakin mielipidekirjeissä on useampia allekirjoittajia adressin tapaan.

Mielipiteet kohdistuivat pitkälti samoihin seikkoihin kuin pitkän kaavaprosessin aikana aikaisemmissa vaiheissa. Koivusaaren kaavoitusprosessin tiedettiin herättävän jo sitä käynnistettäessä kriittistä keskustelua, etenkin saaren lähialueen asukkaissa, mutta myös yleisemmin, koska asukas- ja työpaikkamäärältään riittävän kokoisen kokonaisuuden toteuttaminen metroaseman vieressä johtaa todennäköisesti tarpeeseen laajentaa Koivusaaren aluetta meritäytöin ja alueen maisema muuttuu merkittävästi nykyisestä.

Laajoja meritäyttöjä vastustetaan. Täytöt ovat liian lähellä Lauttasaaren länsirantaa. Koivusaaren liikennejärjestelmä on tilaa vievä, mutkikas ja moottoriteliittymä vie liian suuren tilan Koivusaaren muutenkin ahtaasta alueesta. Katajajarjun liittymäramppien poistaminen hankaloittaa lauttasaarelaisten yhteyksiä Länsiväylälle. Moottoriteliittymä on lisäksi uuden yleiskaavan vastainen, koska tavoitteena on muuttaa Länsiväylä maantiestä kaupunkibulevardiksi. Liittymän vuoksi seudullinen pyöräilyreitti ei ole Koivusaaren kohdalla suora vaan se kiertää liittymän. Alueen asukas- ja työpaikkamäärä on liian suuri ja rakentaminen siksi liian massiivista, korkeaa ja tehokasta. Merinäkyvät Katajajarjun nykyisistä asunnoista ja tonteilta menevät pilalle ja asuntojen arvo laskee. Venekerhojen toimimisen edellytykset Koivusaareissa heikkenevät ja satamat ovat liian ahtaita mm. talvitelakoinnin järjestämistä varten.



14.2.2017

Akp/3

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Koivusaaren mitoitus, täyttöalueen koko, rakentamisen korkeudet ja rakentamisen määrä on pyritty pitämään maltillisena huolimatta uuden joukkoliikenneyhteyden ja kaupungin asuntotuotantotavoitteiden aiheuttamista paineista vielä suurempaan asunto- ja työpaikkamäärään Koivusaassa. Meritäytöt ovat suhteessa Koivusaaren nykyiseen kokoon mittavat, mutta ne on rajattu kuitenkin niin, että koko alue rakentuu kävelymatkan päähän uudesta metroasemasta ja Lauttasaaren ja Koivusaaren väliin jää suurehko vesialue. Koivusaarta on suunniteltu niin, että Koivusaaren liittymä on mahdollista rakentaa moottoriväylän eritasoliittymänä Länsiväylälle, mutta liittymä on mahdollista muokata myöhemmin geometrialtaan katumaisemmaksi suuntaisliittymäksi. Veneilylle on varattu huomattava osa Koivusaaren maa- ja vesialueesta, vaikka se toisaalta rajoittaa alueen ja rantojen muuta virkistyskäyttöä. Koivusaaren metroasema on rakennettu alueelle etukäteen niin, että se palvelee jo ennen Koivusaaren rakentamista lauttasaarelaisia, vaikka nykyinen käyttäjämäärä ei vielä metroaseman avaamista olisi perustellut.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Pia Sjöroos

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva 31.1.2017
- 4 Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 31.1.2017
- 5 Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 31.1.2017
- 6 Vuorovaikutusraportti 31.1.2017 ja asukastilaisuuden (12.4.2016) muistio
- 7 Mielipidekirjeet
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



14.2.2017

Akp/3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano