



01.10.2013

Akp/4

## § 309

### Herttoniemenrannan Reginankuja 3 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12234)

HEL 2012-004485 T 10 03 03

Ksv 3363\_2, Reginankuja 3, karttaruutu J4

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- 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
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

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.vaikutukset, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Maija Rekola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37132  
maija.rekola(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, kuntatekniikka, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 kartta, päivätty 1.10.2013](#)
- 4 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 selostus, joka on päivätty 1.10.2013](#)
- 5 [Havainnekuva 1.10.2013](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Vuorovaikutusraportti 1.10.2013](#)



8	<a href="#">Mielipidekirjeiden lähettäjät -luettelot</a>
9	<a href="#">Mielipidekirjeet</a>
10	<a href="#">Osa päätöshistoriaa</a>
11	<a href="#">Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 2234 selostus, päivätty 1.10.2013, päivitetty Kslk:n 1.10.2013 päätöksen mukaiseksi</a>

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 6  
Liite 7

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen

- 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
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

## Tiivistelmä

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>.

## Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Herttoniemenrannassa osoitteessa Reginankuja 3.

Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta.



Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1996 ja kaavan mukaan muutoksen kohteena oleva tontti on liike- ja julkisten rakennusten korttelialuetta (KY). Tontin rakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m<sup>2</sup> ja enimmäiskerrosluku 4. Läntinen laiturialue on jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, jossa huoltoajo on sallittu. Muutosalue ulottuu osittain myös asemakaavan (vuodelta 2002) vesialueelle. Pieni osa vesialuetta on asemakaavoittamatonta.

Alue on kaupungin omistuksessa.

Alue sijaitsee Laivalahden puistotiestä ja Reginankujasta muodostuvan kaupunkikuvallisen akselin päätteellä Tullisaarenselälle antavassa niemekkeen kärjessä. Naapurusto muodostuu 2000-luvun alussa rakennetuista 4 - 5-kerroksisista asuinkerrostaloista. Tontti on rakentamaton ja tilapäiskäytössä pysäköintikenttänä. Kentällä ei sijaitse tonttien autopaikkavelvoitteeseen kuuluvia paikkoja.

#### Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentaminen pitkään rakentamattomana olleelle tontille. Tontti osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Kaikki asunnot on sijoitettava maantasokerroksen yläpuolisiin kerroksiin. Rakennusten maantasokerrokseen on rakennettava kaikki tontin autopaikat ja mahdollisesti liiketiloja, talovarastoja ja teknisiä tiloja.

Nykyisessä kaavassa tontilla olevat yleisen jalankulun alueet on muutettu katualueeksi. Kevyen liikenteen raitin varrelle sijoittuu kaksi uutta ranta-aukiota: Laivalahden puoleiselle rannalle Reginanlaituri ja niemen kärkeen Annikanlaituri, jonne on osoitettu pienen rantakahvilan rakennusala.

Rakennusoikeuden määrä tontilla on yhteensä 4 600 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennusoikeuden määrä on korkeintaan 4 450 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen enintään 150 k-m<sup>2</sup>. Katualueella sijaitsevan rantakahvilan enimmäiskoko on 110 k-m<sup>2</sup>.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos lisää Herttoniemenrannan asuntotarjontaa maisemallisesti poikkeuksellisen korkealaatuisella tontilla. Aivan rannan tuntumaan asettuvat rakennukset viimeistelevät alkuperäisen, voimassa olevan kaavasuunnitelman hengen mukaisesti niemekkeen kärjen kaupunkimaisella rakentamisella. Rakennukset sulkevat kadun toisella puolella olevien asuntojen nykyisiä näkymiä. Nykyistä kaavaa pienempi rakennusala ja vaihtelevaan massoitteeluun ohjaavat kaavamääräykset mahdollistavat kuitenkin naapureiden näkymien



osittaisen säilymisen. Tonttia ympäröivien raittien ja muiden yleisten alueiden rakentaminen valmiiksi parantaa alueen kevyen liikenteen yhteyksiä ja yleistä viihtyisyyttä. Lahden puoleisen laituri-alueen jatkaminen mahdollistaa yhden tai kahden laivapaikan lisäämisen. Kaava mahdollistaa pistolaiturin rakentamisen niemen kärkeen esimerkiksi rantakahvilaan suuntautuvan veneliikenteen tarpeisiin.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa katuaukion ja kevyenliikenteen väylän rakentamisesta arviolta 1 450 000 euroa.

### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 25.4.2012). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa. Luonnosta koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 5.6.2013.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien sekä Helsingin Energian, Helen Sähköverkon ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa.

Rakennusvirasto kehottaa kannanotossa kiinnittämään huomiota mm. rantaraitteilla risteävän kevyen liikenteen ja huoltoliikenteen turvallisuuteen sekä kahvilan huoltoon tarvittavan tilan riittävyteen. Lisäksi kannanotossa todetaan, että yhden laivan kylkikiinnityksen mahdollistavan laituri-alueen lisääminen ja kaupunkikuva eivät ole rakennusviraston näkökulmasta riittävän painava peruste sille, että osa olevasta rantarakenteesta puretaan ja rakennetaan uudelleen.

Pääasiallinen syy rantarakenteiden osittaiselle uudelleen rakentamiselle on rantaraitin ja -aukion rakentaminen korkotasoon, joka mahdollistaa kahvilarakennuksen ja asuintalon pohjakerrokseen sijoittuvan liiketilan rakentamisen. Laiturirakenteiden jatkaminen lahden puolella mahdollistaa liikuntaviraston toivomien laivapaikkojen lisäämisen. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä rakennusviraston arkkitehtiosasto on tehnyt viitesuunnittelua ranta-alueesta ja rantakahvilasta rakennusviraston kannanotto huomioiden.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

### Esitetyt mielipiteet



Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 18 mielipidettä, joista 9 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 9 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa.

Saapuneet mielipidekirjeet ovat liitteenä.

Selkeästi suurimpana huolena mielipiteissä on tontille suunniteltavan asuinrakentamisen negatiiviset vaikutukset lähinaapuruston näkymiin merelle. Mielipiteitä kohdistettiin mm. rakennusoikeuden määrään ja tonttitehokkuuteen, rakentamisen sijoittumiseen tontilla, rakennusten korkeuteen ja kerroslukumäärään, rakennusten massoitteeluun, maantasokerroksen käyttöön, pysäköintiin, rantakahvilan ja kivijalkakahvilan rakentamiseen sekä arkkitehtikilpailun järjestämiseen.

Mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon laskemalla korttelialueen rakennusoikeuden kokonaismäärää ja lisäämällä asuintontille liiketilojen rakennusoikeutta pienen kivijalkaliiketilän mahdollistamiseksi.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan, sosiaali- ja terveyslautakunnan/-viraston, liikuntalautakunnan/-viraston ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

[mikko.naveri\(a\)hel.fi](mailto:mikko.naveri(a)hel.fi)

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250

[kaarina.laakso\(a\)hel.fi](mailto:kaarina.laakso(a)hel.fi)

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, liikenteen ymp.vaiikutukset, puhelin: 310 37311



01.10.2013

Akp/4

matti.neuvonen(a)hel.fi  
Maija Rekola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37132  
maija.rekola(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, kuntatekniikka, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 kartta, päivätty 1.10.2013](#)
- 4 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 selostus, joka on päivätty 1.10.2013](#)
- 5 [Havainnekuva 1.10.2013](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Vuorovaikutusraportti 1.10.2013](#)
- 8 [Mielipidekirjeiden lähettäjät -luettelot](#)
- 9 [Mielipidekirjeet](#)
- 10 [Osa päätöshistoriaa](#)

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 6  
Liite 7

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Hallintokeskus/Rämö

## Päätöshistoria

### [Rakennusvirasto 3.6.2013](#)

HEL 2012-004485 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kannanottoa asemakaavaluonnoksesta, joka koskee Laivalahden puistotien ja Reginankujan päätteenä olevaa, Tullisaaren selälle avautuvaa, rakentamatonta KY-tonttia.

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.



Rakennusvirasto pyytää ottamaan huomioon seuraavat seikat asemakaavan valmistelutyössä:

Asemakaavaselostuksen liikenne ja pysäköinti -osiossa kerrotaan Reginantiestä. Kaavakartassa tai selostuksessa ei ole mainintaa Reginantiestä; ilmeisesti tässä tarkoitetaan Reginankujaa.

Asemakaavaluonnoksesta ei käy ilmi rannan kahvilan rakennusoikeus. Sen määrittely selvittää lopputilannetta ja helpottaa asemakaavan toteuttamista.

Rantaa pitkin kulkeva pohjois-eteläsuuntainen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä risteävät rantakahvilan sekä venelaitureiden huoltoajan kanssa. Jatkosuunnittelussa on tärkeä kiinnittää huomiota kahvilan huoltoon tarvittavan tilan riittävyteen sekä miettiä ratkaisu, jolla minimoidaan venelaitureiden ja muun logistiikkaliikenteen kanssa risteävän kevyen liikenteen vaaratilanteet.

Rantaraitin- ja aukion tulee olla koneellisesti ylläpidettävissä. Asemakaavaavatyön edetessä on vielä hyvä selvittää lumen välivarastointipaikkaa aukiolle. Hulevesiin ja kuivatusjärjestelyihin tulee myös kiinnittää huomiota jo kaavoitusvaiheessa.

Rakennusvirasto toteutti 1990- ja 2000-lukujen vaihteessa kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan Annikanpuiston sekä rakensi kaava-alueella sijaitsevan rantamuurin koneladottuna kiviheitokkeena kivien halkaisijan ollessa keskimäärin yli puoli metriä. Muurin rakentaminen maksoi silloisilla rakentamiskustannuksilla noin 150 000 euroa. Rakennusvirasto ei voi nykyisessä heikossa rahatilanteessa sitoutua rantarakenteen purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen pystysuoraksi betonirakenteiseksi rantamuuriksi. Yhden laivan kylkikiinnityksen mahdollistavan laituripaikan lisääminen ja kaupunkikuva ei ole tässä tapauksessa rakennusviraston näkökulmasta riittävän painava peruste sille, että osa olevasta rantarakenteesta puretaan ja rakennetaan uudelleen.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640

[birgitta.rossing@hel.fi](mailto:birgitta.rossing@hel.fi)

Jenna I Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38501

[jenna.i.ikonen@hel.fi](mailto:jenna.i.ikonen@hel.fi)