



3

**Yleisten töiden lautakunnan lausunto Herttoniemen (43.ko)
asemakaavan muutoksesta nro 12234, (kortteli 43257 tontti 1,
Reginankuja 3)**

HEL 2012-004485 T 10 03 03

Päätösehdotus

Yleisten töiden lautakunta päättäne antaa
kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoskohde sijaitsee Herttoniemenrannassa. Rakentamaton liike- ja julkisten rakennusten tontti 43257/1 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka rakennusoikeus on 4450 k-m2 asuinkerrosalaa ja 150 k-m2 liiketilojenkerrosalaa. Kaava mahdollistaa myös niemekkeen kiertävän rantaraitin valmiiksi rakentamisen, laiva- ja venepaikkojen lisäämisen sekä kahvilarakennuksen sijoittamisen niemen kärkeen raitin varrelle. Tontin kokoa pienennetään. Nykyisessä kaavassa rasitteena tontilla olevat yleisen jalankulun alueet toteutetaan kaupungin katualueena.

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että asemakaavamuutoksen yhdeksi sitovaksi lähtökohdaksi on otettava nykyinen ja hyväkuntoinen, noin 13 vuotta sitten rakennettu koneladottu kiviheitoke. Kiviheitokkeen korvaamista uudella rakenteella tulee välttää.

Rakennusvirasto on edellisessä lausunnossaan todennut, että se ei voi nykyisessä taloudellisessa tilanteessa sitoutua nykyisen toimivan rantarakenteen purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen pystysuoraksi rantamuuriksi. Lausunnossa todetaan edelleen, että yhden laivan kylkikiinnityksen mahdollistavan laituripaikan lisääminen ei ole tässä tapauksessa rakennusviraston näkökulmasta riittävän painava peruste uuden muurin rakentamiselle.

Geoselvitysten ja vedensyvyystietojen puuttuessa on muurin rakentamiskustannuksia vaikea ennakoida. Hyvillä perustamisolosuhteilla uuden kulmatukimuurin rakentaminen laivalaiturin kohdalla maksaa noin 900 000 euroa (metrihinta noin 18 000 euroa) ilman purkukustannuksia. Hinta riippuu maaperästä, nykyisestä ja tavoitellusta vesisyvyydestä sekä rakentamis- ja perustamisolosuhteista. Geotekniset olosuhteet tulee siksi tässä tapauksessa olla lähtötietona asemakaavatyölle, jolloin



muurirakenteiden hinta on mahdollista arvioida jo kaavavaiheessa. Kustannukset tulee osoittaa kustannuksien aiheuttajille.

Annikanlaituri on esitetty asemakaavassa rakennettavaksi rantaan saakka korkoon +2,7, jolloin olevaa rantaviivaa korotetaan 1,7 metriä.

Asemakaavan liitteen olevassa viitesuunnitelmassa esitetään sen sijaan tulevan asuinrakennuksen ja uuden laivapaikan väliin rantamuurin lisäksi toisen muurin rakentamista. Sama kaksoismuuriratkaisu jatkuu viitesuunnitelmassa kahvilan ja rannan välissä. Suunnitelmassa on esitetty portaiden rakentamista kahdesta kohtaa reitiltä ranta-aukiolle, jotta alemman reitin ja kahvilan alueen välillä olisi yhteys. Rakennusvirasto on aikaisemmassa lausunnossaan todennut, että rantaraitin- ja aukion tulee olla koneellisesti ylläpidettävissä.

Asemakaavaehdotuksen karttaan katuaukio on merkitty jalankululle, pyöräilylle ja huoltoajolle sallituksi alueeksi. Liikennesuunnitelmassa aukio on merkitty jalkakäytäväksi. Liikennesuunnitelman ja asemakaavaehdotuksen välinen ristiriita tulee tarkistaa. Myös terassialueen toimivuus lumenläjitykseen tulee tarkistaa, sillä lumikasa ei ole välttämättä sulanut ennen tarjoilukauden alkua.

Kustannukset

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.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Herttoniemen asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää Herttoniemen asemakaavan muutoksesta nro 12234 yleisten töiden lautakunnan lausuntoa 18.12.2013 mennessä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
jenna.i.ikonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kslk 1.10.2013 § 309
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 selostus,



10.12.2013

Ka/3

3 joka on päivätty 1.10.2013
Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 kartta,
päivätty 1.10.2013

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Arkkitehtuoriosasto
Katu- ja puisto-osasto

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti