Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto 2014:12311

Koirasaaret

Asemakaavan nro 12311 selostus

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12311
PÄIVÄTTY 2.12.2014

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)
kortteleita 49303–49311, 49315 ja
puisto-, vesi- ja katualueita sekä
venesatamaa.

Kaavan nimi: Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Hankenumero: 1664_1
HEL 2012-000225

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.1.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 2.12.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 9.1.–9.2.2015
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 26.5.2015 ja 23.10.2015
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Kruunuvuorenrannan osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman eteläosassa.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan pienennös
Kruunuvuorenrannan havainnekuva
Koirasaaret havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Kruunuvuorenrannan osayleiskaava
Ote ajantasa-asemakaavasta
Maanomistuskartta
Kruunuvuorenranta, ilmakuva etelästä
Aluejulkisivu länteen
Näkymä Suomenlinnasta
Perspektiivikuvat
Korttelikortit
Liikennesuunnitelma
Pelastusteiden periaatesuunnitelma
Kalliopinnan tasokartta
Vesihuolto
Jätteen putkikeräys
Energiahuolto ja tietoliikenne
Santahaminan ampumatoiminnan melualue
Suomenlinnan suojavyöhyke

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Ympäristötutkimusten yhteenveto v. 1996–2002, Laajasalon öljysatama-alue, Helsinki, SCC Viatek, 3.9.2003

Oy Esso Ab, Laajasalon ympäristötutkimus, Jaakko Pöyry Infra, 27.2.2004

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan selostus, Ksv 2008

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön, Ksv 2008

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön, Ksv 2008

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Laadukkaan asumisen edellytykset Kruunuvuorenrannassa, Ksv 2008

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Teknistaloudellinen suunnittelu, Ksv 2008.

Öljysataman rakenteiden säilyttäminen osana Kruunuvuorenrannan imagoa, LOCI - maisema-arkkitehdit, 2008

Santahaminan ampumatoiminta, Ympäristömeluselvitys, Insinööritoimisto Akukon Oy, 3/2010

Kruunuvuorenrannan aktivointi, rakentuvan kaupunginosan väliaikaiskäytön suunnitelma, WSP Finland Oy, 2010.

Kruunuvuorenrannan jätehuoltosuunnitelma, toteutusvaihtoehtojen vertailu, Taske/FCG Oy, 15.12.2010

Kruunuvuorenrannan katuympäristösuunnitelma, Masu Planning, 1.9.2010

Kalastorakenteen ja kalojen poikastuotantoalueiden selvitys liittyen Laajasalon raideliikenteen vaihtoehtojen ympäristövaikutusten arviointiin, Kala- ja vesitutkimusmonisteita nro 63, Kala- ja vesitutkimus Oy, 2011

Santahaminan ampumatoiminta, Meluntorjuntasuunnitelma, Insinööritoimisto Akukon Oy, 10/2011

Kruunuvuorenrannan kunnallistekninen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 22.5.2012

Kruunuvuorenrannan massalaskenta, Ramboll Finland Oy, 20.8.2012

Kruunuvuorenranta, Koirasaaret ideakilpailu, 11.9.–12.11.2012, Kaupunkisuunnitteluvirasto/ST1

Kruunuvuorenranta - Koirasaaret, aluesuunnitelmaluonnos asemakaavoituksen pohjaksi, Serum arkkitehdit Oy + Loci maisema-arkkitehdit Oy, 29.5.2013

Luonnonlyhdyt, Kruunuvuorenrannan valaistuksen yleissuunnitelma, West 8 urban design & landscape architecture, Speirs+Major 14.6.2013

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Koirasaaren etelä- ja itäpuoliset vesialueet, sedimenttitutkimukset, Vahanen Environment Oy, 8.11.2013

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Kruunuvuorenselän ja Sompasaaren edustan virtaus- ja vedenlaatumittaukset, Antti Lindfors ja Joose Mykkänen, Luode Consulting OY, 9.12.2013

Helsingin kaupunki, rakennusvirasto, Kruunuvuorenrannan alueen sedimentin pilaantuneisuustutkimukset, Ramboll, 19.12.2013

Koirasaaret, pohjarakentamisen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma 27.12.2013, Ramboll Finland Oy

Koirasaaren merialueen pohjaeläinselvitys vuonna 2013, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen tilaustutkimus, Jari-Pekka Pääkkönen, Helsingin kaupunki, ympäristökeskus, 2013

Koirasaari, innovatiivinen talo, arkkitehtitoimisto AJAK, 2014

Koirasaari, pysäköintivaihtoehtojen rakennetekninen yleissuunnitelma, Sito Oy, 4.11.2014

Helsingin kaupungin rakennusvirasto, Koirasaarten ja Haakoninlahti 2 alueiden ruoppaus ja merialueen täyttö, Vesilain mukainen lupahakemussuunnitelma, Ramboll Finland OY, 23.1.2015

Helsingin kaupungin rakennusvirasto, Täydennys koskien Koirasaarten ja Haakoninlahti 2-alueiden ruoppausta, massojen läjitystä mereen ja merialueen täyttöä sekä valmistelulupaa ESAVI/1199/2015, Ramboll Finland Oy, 14.4.2015

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Tyko Saarikko, arkkitehti
Mervi Nicklén, maisema-arkkitehti
Sanna Ranki, liikenneinsinööri
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, pohjarakentaminen
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, pilaantuneet maat
Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja
Niko Latvakoski, suunnitteluavustaja

HSY vesihuolto: Saara Neiramo, alueinsinööri

Helen (Helsingin Energia):
Kari Jäske

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen

Helsingin ympäristökeskus:
Jari-Pekka Pääkkönen, johtava ympäristötutkija

Kiinteistövirasto: Sami Haapanen, toimistopäällikkö
Pekka Saarinen, tonttiasiamies

Liikuntavirasto: Antti Salaterä, suunnittelupäällikkö
Hanna Liukkonen-Lehtiniemi, arkkitehti
Tapio Lappalainen, rakennusmestari
Ari Maunula, venesatamapäällikkö

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:
Eila Suojala, projektinjohtaja
Kaija Laine, projektinjohtaja
Birgitta Rossing, aluesuunnittelija
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri

Kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto:
Mikko Ahola, projekti-insinööri

SISÄLLYS

1
TIIVISTELMÄ 1
Asemakaavan sisältö 1
Asemakaavan valmistelun vaiheet 1

2
LÄHTÖKOHDAT 2
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 2
Maakuntakaava 3
Osayleiskaava 3
Asemakaava 4
Rakennusjärjestys 4
Kiinteistörekisteri 4
Muut suunnitelmat ja päätökset 4
Pohjakartta 5
Maanomistus 5
Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö 5
Palvelut 5
Luonnonympäristö 6
Yhdyskuntatekninen huolto 6
Maaperä, kallioperä, merenpohja sekä niiden pilaantuminen 6
Ympäristöhäiriöt 7

3
TAVOITTEET 7

4
ASEMAKAAVAN KUVAUS 8
Yleisperustelu ja -kuvaus 8
Mitoitus 9
Asuinrakennusten korttelialueet (A ja AK) 9
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) 9
Puisto (VP) 10
Venesatama (LV) 10
Vesialue (W) 10
Liikenne 10
Palvelut 11
Esteettömyys 11
Luonnonympäristö 11
Suojelukohteet 12
Yhdyskuntatekninen huolto ja yleistasaus 12
Pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 12
Vesistövaikutukset 14

Ympäristöhäiriöt 15
Nimistö 16

5
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET 16
Kaavatalous 16

6
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 18
Rakentamisaikataulu 18

7
SUUNNITTELUN VAIHEET 18
Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus 18
Viranomaisyhteistyö 19
Esitetyt mielipiteet 20
Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset 20

8
KÄSITTELYVAIHEET 22

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan sisältö

Asemakaava käsittää Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan merellisen asuinalueen, jolta avautuvat näkymät avomerelle, itäpuolen saaristomaiseen maisemaan sekä elämykselliseen kanavaympäristöön.

Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä. Lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Näiden väliin jää Koiraluodonkanava, jonka rantaa kulkee yleinen laiturimainen jalankulkureitti ilta-auringon puolella. Täyttösaaren itärannalle sijoittuu pienvenesatama.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Asuinkortteleiden ulkoreuna muodostuu kerrostaloista. Tiiviisti rakennetut pientalokorttelit sijoittuvat alueen keskiosaan kanavan molemmille puolille suojaan Kruunuvuorenselän tuulilta. Osa kanavan varteen sijoittuvista tonteista on omarantaisia. Lähes kaikista asunnoista on merinäköala tai näkymä kanavaan.

Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu Koirasaarenpuisto, jossa pyritään hyödyntämään vanhoja öljysataman rakenteita sekä luonnonvoimien elämyksellisyyttä. Puisto toimii maisemallisena puskurivyöhykkeenä Suomenlinnaan päin.

Alueelle rakennetaan 68 600 k-m^2 asuntoja, 600 k-m^2 kokoinen edustussaunarakennus, 180 k-m^2 liiketilaa ja 500 k-m^2 venesatamaa palvelevia rakennuksia.

Asemakaavan valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme mielipidettä.

Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalon ilmoitustaululla. Asemakaavaluonnoksesta on jätetty kaksi mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoissa esitettiin meluun, korkomerkintöihin, pientalokortteleihin ja eräisiin asemakaavamääräyksiin kohdistuvia huomautuksia sekä pyydettiin täydentämään asemakaavaselostusta vesistöselvityksellä. Asemakaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa suunnittelun vaiheet.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavaa koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- tonttimaan riittävyyden varmistaminen asuntotuotannon turvaamiseksi
- olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallisen hajarakenteen ehkäiseminen
- riittävien alueiden varaaminen jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä verkostojen jatkuvuuden, turvallisuuden ja laadun edistäminen
- tulviin, myrskyihin ja rankkasateisiin varautuminen ja niihin liittyvien riskien ehkäiseminen
- maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön
- pilaantuneen maan puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin
- melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvien haittojen ehkäiseminen.

Jalankulun ja pyöräilyn kulkureittejä on käsitelty kappaleessa Liikenne.

Helsingin seudun erityiskysymykset

- tonttimaan riittävyyden varmistaminen riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi
- merkittävän rakentamisen sijoittaminen joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle
- uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Kruunuvuorenranta on yksi Helsingin merkittävimmistä asuntotuotantokohteista 2010-luvulla.

Kruunuvuorenranta on tarkoitus yhdistää suoraan keskustaan silloille rakennettavalla raitiotie-, pyöräily- ja jalankulkuyhteydellä.

Asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Rantaan on osoitettu viheryhteystarve.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Haakoninlahti 2 -alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Kaava-alue ulottuu itäosassa puolustusvoimien melualueeksi merkitylle alueelle. Kruunuvuorenrantaan kaava-alueen ulkopuolelle on merkitty liikenteen yhteystarve keskustasta.

Laadittu asemakaava on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Osayleiskaava

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava sai lainvoiman 23.6.2011 lukuun ottamatta Stansvikinnummen aluetta.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa nykyistä Koirasaarta on laajennettu meritäytöillä ja sen itäpuolelle on sijoitettu uusi täyttösaari.

Koirasaareen ja sen laajennukseen on merkitty asuntoalue, johon saa rakentaa pien- ja kerrostaloja. Uusi täyttösaari on merkitty pientaloval-taiseksi alueen osaksi ja suunnittelualueeksi, jossa osayleiskaava esittää maankäyttömuodot ja niiden väliset likimääräiset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan asemakaavoituksessa. Täyttösaaren itäpuolelle on varattu venesatama-alue.

Koirasaareen ja uuteen täyttösaareen on merkitty ulkoilureitti, joka kiertää koko Kruunuvuorenrannan ranta-alueilla. Koirasaaren länsiranta ja täyttösaaren eteläosa ovat merkitty puistoksi. Koirasaaressa oleva puisto on merkitty alueeksi, jonka suunnittelussa tulee säilyttää ja hyödyntää alueella sijaitsevia öljysataman rakenteita.

Nyt laadittu asemakaava on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruununhaka. Uudenmaan ympäristökeskus päätti 24.6.2009, että hankkeeseen tulee soveltaa ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn jälkeen kaupungilla on mahdollisuus valita jatkosuunnitteluun jokin ympäristön kannalta toteuttamiskelpoisiksi todetuista vaihtoehdoista. Kaupunkisuunnitteluvirasto saattoi 26.8.2010 vireille Laajasalon raideliikenteen vaihtoehtoja koskevan ympäristövaikutusten arviointimenettelyn Helsingin keskustan ja Laajasalon välille suunnitellusta joukkoliikenneyhteydestä. Ympäristövaikutusten arviointityö työ päättyi 3.9.2014. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.11.2014 Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteys asemakaavaehdotuksen. Siltayhteys mahdollistaa sujuvan joukkoliikenneyhteyden ja raideliikenteen toteutumisen Kruunuvuorenrannan alueelle.

Helsingin kaupunki ja St1 Oy ovat 31.8.2009 allekirjoitetussa ja 28.12.2010 tarkistetussa sopimuksessa, joka koskee Koirasaaren alueen maankäytön suunnittelua ja aluejärjestelyjä, sopineet, että yhtiö lopettaa omistamallaan alueella Koirasaaressa polttonestevarastotoiminnan 31.12.2011 ja puhdistaa alueen maaperän. Kaupunki pyrkii ohjelmoimaan Kruunuvuoren toteutusaikataulun siten, että Koirasaaren asemakaavan toteuttaminen voisi alkaa mahdollisimman pian asemakaavan saatua lainvoiman.

Rannat, puisto ja palvelukortteli asemakaava sai lainvoiman 23.11.2012.

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2013, että Kruunuvuorenrannan uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen yksityiset maanomistajat ja kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan maankäyttö- ja luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään.

Haakoninlahti 2 asemakaava sai lainvoiman 22.11.2013.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 7.3.2013 hyväksynyt ST1 Oy:n sauna- ja edustustilarakennuksen rakentamista koskevan poikkeamisluvan ehdoilla, että rakennushanke sovitetaan maisemaan ja vireillä olevan asemakaavan suunnitteluvaihtoehtoja ei rajoiteta.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 24.9.2014.

Maanomistus

St1 Oy omistaa nykyisen Koirasaaren maa-alueen. Lisäksi St1 omistaa vähäisen osan vesialuetta Koirasaaren länsi- ja etelärannassa. Kaupunki omistaa vesialueen sekä sille tehtävät täyttöalueet.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue on St1 Oy:n öljysatama-aluetta, jossa on sijainnut teräsrakenteisia öljysäiliötä sekä niihin liittyviä rakenteita. Alueelle jää öljysataman käytössä ollut laituri sekä muutamia öljysäiliöiden perustuksia, joita hyödynnetään puiston rakenteina.

Palvelut

Ennen Kruunuvuorenrannan rakentumista alueen lähipalvelukeskuksena toimii Laajasalon keskus Yliskylässä. Herttoniemi on kasvamassa alueen paikalliskeskukseksi. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Laajasalon ostoskeskuksessa sekä Gunillantiellä ja Jollaksentiellä. Posti- ja pankkipalvelut, apteekki sekä valikoima muita kaupallisia palveluja on saatavilla Laajasalon keskuksessa. Lähin koulu on Tahvonlahden ala-asteen koulu, lähin päiväkoti sijaitsee koulun itäpuolella. Lähin yläasteen koulu sijaitsee Laajasalon keskuksessa. Alueen terveysasema, kirjasto ja nuorisotalo sijaitsevat Laajasalon keskuksessa.

Luonnonympäristö

Koiraluodot ovat Helsingin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan linnustollisesti arvokas kohde (Arvoluokka III).

Maasto on topografialtaan loivapiirteistä ja osittain avokalliota. Maaperää ja rantoja on louhittu ja muokattu teollisuus- ja satamatoimintojen tarpeisiin.

Nykyisen Koirasaaren ehjät avokallioalueet pyritään säilyttämään osana Koirasaarenpuistoa. Täytettäväksi suunnitellulta merialueelta on tehty vuonna 2013 pohjaeläinselvitys. Kaikissa näytepisteissä sedimentin pinta oli hapettunut, eikä merkkejä hapettomista pohjista havaittu. Pohjaeläinten määrät olivat samaa suuruusluokkaa, kuin Helsingin edustan merialueilla yleensä. Pohjaeläinlajisto koostuu sekä orgaanista kuormitusta ilmentävistä että sitä karttavista pohjaeläinlajeista. Lajisto on Helsingin edustan merialueelle tyypillinen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Öljyhuoltotoimintoja varten rakennettu kunnallistekniikka sijaitsee nykyisen Koirasaarentien varressa.

Maaperä, kallioperä, merenpohja sekä niiden pilaantuminen

Nykyisen Koirasaaren alue on ollut avokallioista moreenimaastoa. Saaren keskiosissa maanpinta on noin tasolla +4…+7 ja laskee sekä pohjoiseen, että rantaviivaa kohti. Kallionpinta on Koirasaaren alueella noin tasolla -5…+5. Nykyisen Koirasaaren ja sen itäpuolelle rakennettavan täyttösaaren väliin jäävien kallioisten Koiraluotojen maanpinta on noin tasolla +0,5…+1,0.

Alueen rannoilla on paikoin tehty uutta rakennusmaata täyttämällä alue louheella tai muilla maa-aineksilla. Vanhan rannan ja reunapenkereen helman alle on saattanut jäädä savea, jota ei välttämättä ole poistettu kokonaan. Osa ranta-alueiden rantarakenteista on tehty laiturimaisina muureina tai kasuuneina.

Nykyisen Koirasaaren länsipuolella merenpohja laskee jyrkästi noin tasolle -15, eteläpuolella merenpohja laskee loivasti noin tasolle -8,5 ja Koirasaaren itäpuolella, kallioisten Koiraluotojen alueella merenpohja on noin tasolla -0,5…-3. Meritäyttöalueiden itäpuolella merenpohja on noin tasolla -6.

Merenpohjassa on noin 0,2…9 metrin kerros savea. Saven alla on noin 0,2…1 metrin hiekkakerros, minkä alla on kallio. Suunnitellun täyttösaaren alueella kovan pohjan taso vaihtelee n. välillä -5…-15.

Alueella ei ole tehty pohjavesihavaintoja. Ranta-alueilla pohjavedenpinta seurailee merenpinnan vaihtelun tasoa. Vaihtelut saattavat rannan täytteen laadusta riippuen olla nopeita.

Merialueelta tehtyjen sedimenttitutkimusten perusteella täyttöalueella laatukriteeritason 2 ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia on enintään 0,2 m syvyydellä ja laatukriteeritasojen 1–2 välissä olevia haitta-ainepitoisuuksia enintään 2 m syvyydellä sedimentin pinnasta.

Alueen maaperää on kuormittanut aiempi polttonesteiden varastointitoiminta. Alueella on sijainnut polttonesteiden varastosäiliöitä perustuksineen. Maaperä on laajalta alalta avokalliota. Alueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu alueen vielä ollessa toiminnassa. Alueelta on todettu pilaantuneisuutta paikoin, mm. raskasmetalleja ja öljyperäisiä yhdisteitä.

Ympäristöhäiriöt

Santahaminan ampumatoiminnasta kantautuu ääniä suunnittelualueelle. Ampumatoiminnasta tehdyn meluselvityksen perusteella raskaiden aseiden aiheuttama melu ei ylitä puolustusvoimien suositusarvoja tai pienikaliiperisten aseiden osalta ampumaratojen ohjearvotasoja nykyisen Koirasaaren maa-alueilla. Puolustusvoimat on selvitykseen perustuen esittänyt tulkinnan Santahaminan melualuerajauksesta L_{Aeq} 55 dB (klo 7–22), joka ulottuu osittain kaava-alueelle. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa vastaava melualue on esitetty reunavyöhykkeiltään tulkinnanvaraisena aaltoviivana.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa alueelle korkeatasoinen merellinen asuinalue. Asuinkortteleista, kaduista, kanavan ympäristöstä ja Koirasaarenpuistosta on muodostettu viihtyisää ja vaihtelevaa asuinympäristöä, joka tarjoaa monenlaisia talotyyppejä ja asuntoja erilaisille ruokakunnille.

Uusi Koirasaaren kaupunginosa ammentaa voimansa Kruunuvuoren uloimpana niemenkärkenä ja näköalapaikkana. Koirasaareen saavutaan Haakoninlahdenkatua, jonka päätteenä oleva Koiraluodonkanava johdattaa kaupungista saaristoon. Kanavassa keskeiseen asemaan

nousee nykyiset Koiraluodot. Öljysäiliöiden perustukset pyritään säilyttämään ja hyödyntämänä uusikäytössä muistumina teollisuusperinnöstä osana Koirasaaren puistoa. Itäosan pienvenesatama palvelee koko Kruunuvuorenrannan asukkaita keskeisellä paikalla Helsingin merialuetta.

Asemakaava toteuttaa kaupungin strategian mukaisia tavoitteita, jotka koskevat muun muassa AM-ohjelman asuntotuotantoa, merellisen Helsingin vahvistamista, edellytyksien tarjoamista hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle, kaupunginosien monipuolista kehittämistä ja ihmisen mittakaavaisen kaupunkitilan suunnittelua.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaava-alue muodostaa Kruunuvuorenrannan eteläosan. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä ja sen itäpuolelle muodostetaan uusi täyttösaari. Koiraluodonkanava muodostaa alueen keskelle suojaisan ytimen.

Kruunuvuorenselän puoleiset viisikerroksiset kerrostalokorttelit muodostavat alueen kokoavan kaupunkirakenteellisen aiheen ja suojamuurin lännen ja etelän suuntaan. Kanavan länsipuoleiset omarantaiset korttelit muodostuvat kaksikerroksisista rivitaloista, joita rytmittävät viisikerroksiset pistetalot. Kanavan itäpuoleiset korttelit muodostuvat katuja rajaavista viisikerroksisista lamelleista ja kanavaa ja kävelyreittejä rajaavista kolmikerroksisista rivitaloista. Pohjoisosassa on neljän pistetalon muodostama omarantainen kortteli, jonka enimmillään kahdeksan kerroksiset pistetalot muodostavat kohokohdan alueen korttelirakenteessa.

Korttelit on suunniteltu siten, että asuntosuunnitteluvaiheessa lähes kaikista asunnoista on mahdollista muodostaa näkymä kohti merta, joko avomerelle tai kanavan suuntaan. Samalla on pyritty muodostamaan tuulelta suojaisia paikkoja.

Koirasaaren ulkoreunoilta avautuu avoin merimaisema, jota korostetaan maisemarakentamisen keinoin. Tämän avoimuuden vastapainona korttelialueilla näkymät ovat tarkasti rajattuja ja suunnattuja. Pääkadulta ja kaupunkirakenteen läpi avautuu kapeita näkymälinjoja kohti merta sekä ympäröivän maiseman maamerkkejä, kuten tuomiokirkkoa. Toisaalta alueen sisälle syntyy oma pienipiirteinen maailmansa, kun silloilta ja kortteleiden välistä avautuu näkymiä rakennusten rajaaman

kanavan suuntaan. Saaristomaisemaan rajautuvalla itärannalla on pienvenesatama.

Mitoitus

Alueen pinta-ala on 25,8 ha. Alueesta on asuinkortteleita (A, AP, AK ja AH) noin 4,4 ha, sauna- ja edustusrakennuksia (K) 0,3 ha, puistoa (VP) 2 ha, katuja n. 1,3 ha ja venesatamaa 3 ha.

Asuinrakennusten korttelialueet (A ja AK)

Koirasaarenpuistoa reunustavat nauhamaiset asuinkorttelit, jotka suojaavat takana olevia kortteleita Kruunuvuorenselän tuulilta. Pistetalomaiset viisikerroksiset kerrostalot yhdistyvät yksikerroksisella väliosalla, jonka päälle tulee asukkaiden yhteisterasseja. Kerrostaloja on viistetty aukeamaan merimaisemaan.

Koiraluodonkanavan länsirannalla on omarantaiset asuinkorttelit, jotka muodostuvat kaksikerroksisista rivitaloista ja niiden päätteenä olevista viisikerroksisista pistetaloista. Rivitalot polveilevat muodostaen kanavaan aukeavia pihoja, joille saa rakentaa laiturimaisia ulokkeita kanavan päälle.

Itäisen täyttösaaren asuinkortteleissa pihaa rajaavat kanavan ja Mustin- ja Bellanpolun puolella kolmikerroksiset rivitalot ja katujen varsilla viisikerroksiset lamellit. Korttelien leikki- ja oleskelupaikat sijoitetaan kansipihoille, joiden alla on pysäköintipaikat.

Alueen pohjoisosaan kanavan varteen on suunniteltu omarantainen neljän pistetalon kerrostalokortteli, joka toimii maamerkkinä Haakoninlahden ja Koirasaarten välisessä kaupunkirakenteen liitoksessa. Vastaavia maamerkkikortteleita on suunniteltu muuallekin Kruunuvuorenrannan alueelle. Pistetalojen kerrosluku vaihtelee kahdeksan ja viiden välillä.

Asuinkortteleiden pysäköinti on kannenalaisissa pysäköintilaitoksissa noin tasolla +1,4 tai +3,3. Pysäköinti on pääsääntöisesti rakennusrunkojen ulkopuolella.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

ST1:n vanhan öljysataman laiturin päälle sijoittuu yksikerroksinen saunarakennus, joka sisältää edustustiloja. Suunnitelma perustuu maanomistajan järjestämään arkkitehtuurikilpailuun.

Puisto (VP)

Länsi- ja etelärantaa kiertää nauhamainen Koirasaarenpuisto, joka tukeutuu nykyiseen Koirasaaren avokallioalueeseen sekä uuteen täyttöalueelle tehtävään merituulilta suojaavaan maisemalliseen puskurivyöhykkeeseen. Puiston maisemallisen pääaiheen muodostavat vallimaiset maastokummut, joiden väleihin syntyy istutusten avulla suojaisia oleskelupaikkoja. Puistossa on säilytetty vanhoja öljysäiliöiden perustuksia, joita hyödynnetään puiston rakenteina esimerkiksi oleskelu- ja toimintapisteinä. Vallipuiston pääreitti sivuaa asuntokortteleita noin tasolla +4,0. Puistossa on oleskelualueita, jossa pääsee kokemaan meren aaltojen voiman meren tasolla.

Venesatama (LV)

Kaava-alueen itäosaan sijoittuu pienvenesatama noin 170 veneelle. Venesatama muodostaa Koirasaarten itäisen reunan avautuen kohti Pitkäluotoa. Venesataman päätteenä on satamatoimintoja palveleva alue, jossa on veneiden tankkauspiste ja nostopaikka sekä louheesta pengerretty aallonmurtaja. Venesataman pysäköinti sijoittuu katutasoa alemmaksi noin tasolle +2,0. Pysäköintialueelle on mahdollista sijoittaa veneitä talvisäilytykseen. Veneidentalvisäilytys paikkoja on myös mahdollista sijoittaa Haakoninlahti 2:n asemakaava-alueelle merellisten palveluiden keskuksen eteläpuolelle. Venesatamaan saa rakentaa venesatamaa palvelevia rakennuksia 500 k-m^2.

Vesialue (W)

Koiraluodonkanavaan jäävät nykyiset Koiraluodot on merkitty säilytettäviksi. Kanavan varteen ilta-auringon puolelle on merkitty yleiselle jalankululle varattu polveileva puulaiturireitti, jota jaksottavat kaislikkoalueet. Kanavan ylitse on merkitty kulkevaksi kaksi ajoneuvosiltaa sekä yksi jalankulun ja pyöräilyn silta.

Liikenne

Alue tukeutuu Kruunuvuorenrannan raitiotie- ja linja-autoliikenteeseen. Lähimmät pysäkit sijaitsevat alueen pohjoispuolella. Siellä on sekä linja-auton että raitiotien päätepysäkit, joille on alueen tonteilta alle 400 metrin matka. Linja-auto kulkee Herttoniemen metroasemalle ja raitiovaunu kulkee Kruunusiltoja pitkin kohti kantakaupunkia.

Alueella on hyvät jalankulkuyhteydet, sillä kaduilla on jalkakäytävät molemmin puolin ja alueen läpi kulkee jatkuvia jalankulkureittejä. Polkupyöräilijät ajavat ajoradalla sekaliikenteessä.

Aluetta kiertävät tonttikadut Haakoninlahdenkatu ja Laivakoirankatu, joiden arvioitu liikennemäärä alueen rakennuttua on noin 1 000–1 500 ajoneuvoa/vrk. Alueelle pääsee sekä Haakoninlahdenkadulta että Stansvikin Rantakadulta. Alueen itäreunassa on pienvenesatama, joka aiheuttaa alueelle vähäisissä määrin raskasta liikennettä.

Alueen asukkaiden pysäköinti sijoittuu tonteilla oleviin kannenalaisiin pysäköintihalleihin. Mitoituksessa on käytetty kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymiä autopaikkamäärien laskentaohjeita. Asuinkerrostalojen osalta autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m^2 tai 0,6 ap/asunto. Pientalojen osalta autopaikkamääräys on vähintään 1 ap/asunto. ST1:n Saunarakennuksessa autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/300 k-m^2. Vieras- ja asiointipysäköinti sijoittuu katualueille. Asukkaiden pyöräpaikat (1/30 k-m^2) sijoitetaan tonteille.

Huoltoliikenne alueen tonttikaduilla tulee olemaan vähäistä. Alue liitetään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräysjärjestelmään, joten jätehuoltoliikennettä on normaalia vähemmän.

Palvelut

Vanhan öljysataman laiturin päälle on merkitty 600 k-m^2 kokoinen sauna- ja edustustila. Venesatamaan on merkitty 500 k-m^2 rakennusoikeutta venesatamaa palveleville rakennuksille. Liiketilaa on merkitty 180 k-m^2 Laivakoirankadun varteen.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle. Alueen jalankulkureittien suunnittelussa on huomioitu esteettömyysvaatimukset. Myös yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille, joista pääsee Laajasalon keskukseen, ovat hyvät ja helposti saavutettavissa.

Lisäksi on määrätty, että asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta. Tämä koskee lähinnä kaksi- ja kolmekerroksisia rakennusosia, jotka avautuvat suoraan kadulle. Määräys mahdollistaa ensimmäisen kerroksen lattiatason noston hieman katutasoa ylemmäs ja parantaa näin asumismukavuutta yksityisyyden osalta.

Luonnonympäristö

Nykyisen Koirasaaren ehjät avokallioalueet pyritään säilyttämään osana Koirasaarenpuistoa. Täytettäväksi suunnitellulta merialueelta on

tehty vuonna 2013 pohjaeläinselvitys. Kaikissa näytepisteissä sedimentin pinta oli hapettunut, eikä merkkejä hapettomista pohjista havaittu. Pohjaeläinten määrät olivat samaa suuruusluokkaa, kuin Helsingin edustan merialueilla yleensä. Pohjaeläinlajisto koostuu sekä orgaanista kuormitusta ilmentävistä että sitä karttavista pohjaeläinlajeista. Lajisto on Helsingin edustan merialueelle tyypillinen.

Suojelukohteet

Nykyiset Koiraluodot on määrätty säilytettäväksi osana elämyksellistä kanavaympäristöä. Puistoon jäävät öljysäiliöiden perustukset on määrätty säilytettäväksi ja hyödynnettäväksi puistorakenteina muistumina alueen öljysatamahistoriasta.

Yhdyskuntatekninen huolto ja yleistasaus

Alueelle laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaan alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Katualueiden mitoituksessa on varauduttu myös kaukojäähdytykseen ja jätteen putkikeräyksen tuloon alueelle. Kaavassa on jätevesipumppaamoita, jakelumuuntamoita, tulvareittejä ja putkikeräysjätteen ulkopuolisia jätteen keräyshuoneita koskevia kaavamääräyksiä.

Alueen yleistasaus on määrittynyt pääasiassa merenpinnalta suojautumista koskevien ohjeiden ja pohjarakentamiskustannusten minimointitarpeen seurauksena. Katujen ja tonttien korkeusasemat on suunniteltu mm. liikenteellisten tarpeiden ja aluekuivatuksen lähtökohdista.

Ympäristöoppaan (Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014) ja Helsingin tulvastrategian mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus on A- ja AK-korttelialueilla +3,1 m (N2000) ja K-korttelissa vähintään +3,4 m (N2000). Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolisten tilojen rakenteet tulee tehdä vesitiiviinä ja estää rakenteellisin ratkaisuin veden pääsy tiloihin esim. pysäköintilaitosten ajoluiskien ja sadevesiviemäröinnin kautta.

Pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Savikerros ruopataan kokonaisuudessaan pois täytettävältä merialueelta ennen täyttötöiden aloittamista. Betonirakenteiden pohjapenkereet sekä meritäytön reunapenkereet rakennetaan louheesta. Penkereiden välisten alueiden täyttömateriaalina voidaan käyttää louhetta tai paalutuskelpoisia kitkamaita tai merihiekkaa. Täyttöalueen kantavuuden varmistamiseksi täyttöalue tulee joko syvätiivistää tai esikuormittaa. Ranta-alueille tehtyjen vanhojen täyttöjen ja uusien täyttöjen alla

olevan mahdollisen savikerroksen painumat ja stabiliteetti tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Nykyisen Koirasaaren alueelle sijoittuvat rakennukset ja pysäköintilaitokset voidaan perustaa osin maan- tai kallionvaraisesti. Louhepengerten kohdille sijoittuvat rakennukset ja pysäköintilaitokset perustetaan porattavien teräsputkipaalujen välityksellä kallion varaan. Mikäli louhepenkereiden väliset osat täytetään lyöntipaalutuskelpoisilla kitkamailla tai merihiekalla, voidaan täytölle sijoittuvat rakennukset ja pysäköintilaitokset perustaa lyötävien teräsbetonipaalujen välityksellä kantavan maakerroksen tai kallion varaan.

Alueella, jossa meritäytön paksuus on vähäinen, voidaan alueen kaavoituksen jälkeisen suunnittelun yhteydessä selvittää mahdollisuuksia perustaa matalia rakennuksia maanvaraisilla perustuksilla louhepenkereen varaan.

Nykyisten luotojen kohdalla on mahdollisesti tehtävä vedenalaista louhintaa, jotta saarien väliin suunnitellussa Koiraluodonkanavassa saavutetaan riittävä vesisyvyys ja veden vaihtuvuus myös alaveden aikana.

Täyttöalueelta poistettavat meriläjityskelvottomat ruoppausmassat sijoitetaan maa-alueelle käsittelyä varten. Meriläjitykseen kelpaavat ruoppausmassat viedään Helsingin kaupungin meriläjitysalueelle. Ruoppaukset, täytöt ja massojen sijoittaminen ovat luvanvaraista toimintaa.

Alueelta on loppukesällä 2013 purettu viimeiset suuret 5 000 m^3 polttonestesäiliöt. Maanomistaja tekee alueellaan maaperän pilaantuneisuuden täydentävät tutkimukset, puhdistamistarpeen arvioinnin ja tarvittavat puhdistamistoimet asiamukaisine lupamenettelyineen.

Entisellä öljyhuoltoalueella on erityistä tarvetta kiinnittää riittävää huomiota haihtuvien yhdisteiden mahdolliseen esiintymiseen ja kulkeutumiseen maa- ja kallioperässä. Alueen maaperä tulee puhdistaa kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen sopivaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä. Asemakaavassa on maaperän tutkimista ja kunnostamista koskeva määräys.

Puistoalueella mahdollisesti säilytettävien säiliöiden perustusten soveltuvuus virkistyskäyttöön tulee varmistaa kuntotutkimuksin ja haitta-aineselvityksin. Mikäli pohjat eivät laadultaan sovellu tulevaan käyttöön, on myös ne poistettava alueelta tai muuten huolehdittava, että pilaantuneisuus ei aiheuta vaaraa tai haittaa.

Vesistövaikutukset

Kruunuvuorenselän vesialueeseen vaikuttaa Suomenlahden vesien lisäksi voimakkaasti Vantaanjoki, joka laskee Vanhankaupunginlahteen noin viiden kilometrin päähän Koirasaaresta pohjoiseen. Kruunuvuorenselällä on tehty virtausmittauksia mm. Laajasalon joukkoliikenneyhteyksien ympäristövaikutusten arvioinnin yhteydessä. Kruunuvuorenselällä on todettu esiintyvän voimakas Suomenlahden-Itämeren altaan heilahtelun aiheuttama vuorokausisykli, jossa vesimassat kulkevat pääosin etelä-pohjoissuunnassa kaksikerrosvirtauksena siten, että päällys- ja alusvesien suunnat ovat usein vastakkaiset. Virtaussuunnat vaihtuvat noin kerran vuorokaudessa. Muitakin virtaussuuntia esiintyy varsinkin tuulille alttiissa pintakerroksessa. Vedenlaatuun on suuri vaikutus Vantaanjoen vesimassoilla ja Kruunuvuorenselän alueella tapahtuvalla kumpuamisella, joka voi tuoda nopeasti kylmempää ja runsassuolaisempaa vettä Suomenlahden pohjasta.

Koirasaaren itäpuolen merialuetta ruopataan ja täytetään noin 14 hehtaarin alueelta. Täyttöalueen suurin vesisyvyys on noin kahdeksan metriä. Suurella osalla aluetta vesisyvyys on huomattavasti pienempi vaihdellen alle metristä noin kolmeen metriin. Täytöt eivät merkittävästi kavenna Koirasaarten ja Vasikkasaaren välistä aukkoa, eivätkä siten aiheuta merkittäviä muutoksia Kruunuvuorenselän alueen virtausolosuhteisiin. Virtausolosuhdemuutokset ovat paikallisia ja kohdistuvat etupäässä Koirasaaren itäpuolen ja Pitkäluodon väliselle vesialueelle.

Paikallinen riittävä vedenvaihto on otettu asemakaavassa huomioon laajentamalla ja suuntaamalla aiemman suunnitteluvaiheen kapeaa kanavan suuaukkoa avoimelle vesialueelle, mikä on edullista pohjois-eteläsuuntaisen virtauksen edesauttamiseksi. Kanavan länsiranta on kaavamääräyksellä edellytetty tehtäväksi pystysuorana, mikä mahdollistaa laajemman virtauskanavan, kuin toteuttaminen luiskattuna rakenteena. Kanavien alueelle jääviin suojeltuihin luotoihin on asemakaavamääräyksellä sallittu tarvittaessa tehdä vedenalaista louhintaa riittävän vedenvaihdon varmistamiseksi.

Ruoppauksilla ja täytöillä on rakentamisen aikaisia tilapäisiä vaikutuksia vedenlaatuun. Työt aiheuttavat samentumista ja kiintoaineen kulkeutumista. Haitta-ainepitoiset pintasedimentit on suunniteltu poistettaviksi suljettavalla ympäristökauhalla, mikä vähentää haitta-aineiden kulkeutumista. Haitta-ainekuormitus merialueella vähenee pintasedimentin poiston myötä. Vesirakentamisen aiheuttamat muutokset vedenlaatuun on arvioitu paikallisiksi ja lyhytkestoisiksi. Työt edellyttävät vesilainmukaista lupaa, jossa annetaan tarvittavat määräykset haittojen torjunnasta.

Täyttöalueen merenpohja on tutkimuksissa havaittu hapettuneeksi ja sen pohjaeliöt olivat tyypillisiä Helsingin edustan lajeja. Täyttöjen alle jäävän merenpohja muuttuu pysyvästi ja paikalliset vaikutuksen eliöihin tällä alueella ovat pysyviä.

Ympäristöhäiriöt

Suomessa ei ole raskaiden aseiden melulle varsinaisia ohjearvoja. Santahaminan ampumatoimintaa koskevassa ympäristömeluselvityksessä (Akukon Oy 3/2010) on sovellettu puolustusvoimien ohjeessa esitettyjä kahta suositusarvoa: 1) yhden tapahtuman C-äänialtistustaso $L_{CE} \leq 100$ dB 2) päiväajan impulssikorjattu A-keskiäänitaso $L_{Aeq,r} \leq 55$ dB. Pienikaliiperisten aseitten osalta on olemassa valtioneuvoston päätöksessä annetut ohjearvot ampumamelun enimmäisäänitasoille.

Santahaminan ampumatoiminnasta tehdyn meluselvityksen perusteella Koirasaaren suunnitellun asuinalueen ei tulkita sijaitsevan Santahaminan melualueella. Meluselvityksessä esitetty raskaiden aseiden impulssikorjattu keskiäänitason 55 dB melukäyrä mukailee saarilla ja rantavyöhykkeillä maa-alueita siten, että maa-alueet Koirasaaren kaava-alueen etäisyydellä jäävät meluvyöhykkeen ulkopuolelle. Koirasaaren kaava-alueen kohdalla tätä vaikutusta ei ole meluselvityksen kartoissa nähtävissä, koska alue on vielä nykyisin tällä kohdin vesialuetta. C-äänialtistustason suositusarvo 100 dB alittuu selvästi koko kaava-alueella. Myös pienikaliiperisten aseitten aiheuttamat enimmäisäänitasot alittavat kaava-alueella selvästi ohjearvotason L_{Almax} 65 dB. Alueelle tehdyn meluntorjuntasuunnitelman (Akukon Oy 10/2011) mukaisesti Santahaminan alueelta kantautuvaa pienikaliiperisten aseitten melua saadaan jatkossa vielä vähennettyä nykyisestä.

Santahaminan ampumatoiminnasta aiheutuvien äänien arvioidaan olevan kuultavissa erityisesti Santahaminan puoleisilla avoimilla rannoilla niinä päivinä, jolloin tuuliolosuhteet ovat melun leviämisen kannalta suotuisat ja käytössä on meluisimmat raskaat aseet. Rakennusten suojaamille piha-alueille äänet kantautuvat selvästi heikommin.

Raskaiden aseiden ammunnat ajoittuvat pääasiassa maalis-toukokuulle ja loka-joulukuulle. Kesä- ja heinäkuussa raskaiden aseiden ampumapäivät ovat hyvin vähäisiä. Ammuntojen viikoittaisten toiminta-aikojen määrittelyssä on huomioitu se, että toiminnasta aiheutuu mahdollisimman vähän häiriötä ympäristöön. Ampuma-ajat ovat jaoteltu maanantaista torstaihin sekä perjantaihin ja lauantaihin. Raskaiden aseiden ammuntoja ei suoriteta sunnuntaisin eikä pyhäpäivinä.

Käytettävissä olevien selvitysten perusteella ei voida olettaa ampumatoiminnasta aiheutuvan melun ainakaan kasvavan nykyisestä. Meluisimpien raskaitten aseiden rajoitukselle sen sijaan on tarvetta jo nykytilanteessa, koska suositusarvot ylittyvät Laajasalon etelärannassa selvästi.

Kaava-alue ja sen lähiympäristö tarjoavat laajoja virkistysalueita, joissa ympäristömelu on jatkossakin Helsingin olosuhteisiin verrattuna huomattavan vähäistä. Alueella ajoittain kuultavissa oleva ampumatoiminnan melu tai muu tavanomaisempi, esimerkiksi katuliikenteen aiheuttama ympäristömelu, eivät hallitse alueen äänimaisemaa.

Alueelle tulevan vähäisen liikennemäärän johdosta liikenteestä johtuvat ympäristöhäiriöt ovat hyvin vähäisiä.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti 11.12.2013 esittää alueelle uusia nimiä: Bellankuja - Bellagränden, Haakoninlahdenkatu - Håkansviksgatan, Koiraluodonkanava - Hundgrundskanalen, Koiraluodonlaituri - Hundgrundsbryggan, Koirasaarenpuisto - Hundholmsparken, Laivakoirankatu - Skeppshundsgatan, Laivakoiranlaituri - Skeppshundskajen, Mustinkuja - Mustigränden, Peninkulma - Milen, Tassuaukio - Tassplatsen

Nimistötoimikunta päätti 10.9.2014 esittää alueelle uusia nimiä: Bellanpolku-Bellastigen, Mustinpolku-Mustistigen.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavatalous

Koirasaaren arkkitehtikilpailun ja siinä suoritetun alustavan kustannustarkastelun jälkeen maankäyttöä ja sen taloudellisuutta kehitettiin osana kaavaluonnoksen suunnittelua, mm. lisäämällä asuinrakentamisen määrää ja luopumalla kalleimmista rantarakenteista. Kehitetyn maankäytön pohjalta laadittiin pohjarakentamisen, korkeustasojen ja kuntatekniikan yleissuunnitelmat. Niiden perustella laskettiin kaupunkiin kohdistuvat rakentamiskustannukset.

Luonnosvaiheeseen verrattuna kaavaehdotuksen toteuttamiseksi tarvittavat kaupungin rakentamiskustannukset ovat suuruusluokaltaan pysyneet samoina. Asuinkerrosalaa kaavaehdotuksessa on 16 950 k-m^2 enemmän kuin kaavaluonnoksessa.

Kaavaehdotuksen laatimisvaiheessa tarkennettiin erityisesti itäsaaren korttelirakennetta ja rakennusten massoittelua. Kaava-alueen tonttitalouslaskelmien tarkentamiseksi pihanalaisista pysäköintitiloista laadittiin rakennetekniset yleissuunnitelmat ja kustannusarviot. Työn tulosten perusteella itäsaaren korttelien pysäköintilaitokset kohotettiin perustettaviksi likipitäen maanpinnan tasoon, ja lisäksi laitosten kaavallisia tilavarauksia väljennettiin niin, että jatkosuunnittelussa laitokset voidaan suunnitella tehokkaiksi.

Tonttien rakentamiskustannukset riippuvat jatkossa myös siitä, kuinka kaupunki päättää toteuttaa keinosaarten maatyöt. Tässä laskelmassa esitetyt kustannukset perustuvat siihen oletukseen, että käytettäisiin tunnettua ja suhteellisen riskitöntä rakentamistapaa, jolloin merestä vallattavalle alueelle rakennetaan louheesta reunapenger, jonka sisäosa täytetään merihiekalla tai muulla sellaisella materiaalilla, joka mahdollistaa rakennusten perustamisen teräsbetonisille lyöntipaaluille. Mikäli alueen toteuttamistaloutta jatkossa ohjataan vain kaupungin massojenhallinnan kannalta halvimman toteutustavan näkökulmasta, saattaa se johtaa suurimmalla osalla tonteista kalleimpien pohjarakentamistapojen käyttöön.

Kaupungin investoinnit

Kaavan toteuttamisen arvioidaan aiheuttavan kaupungille suuruusluokaltaan 40–60 miljoonan euron kokonaiskustannukset (12/2013, alv 0 %). Suurin osa näistä kustannuksista muodostuu uusien, merestä vallattavien saarten täyttö- ja ruoppauskustannuksista, jotka ovat 20–30 miljoonaa euroa.

Muiden kaupungin rakentamiskustannusten arvioidaan olevan seuraavat:

Katualueet	
- kadut ja sillat	7-8 milj. euroa
- kanava	8-10 milj. euroa
Puistot VP	1–2 milj. euroa
Venesatama LV	5–6 milj. euroa
Yhteensä	21–26 milj. euroa

Kaupungin kokonaiskustannukset 40–60 milj. euroa kaavan kokonaiskerrosalaa kohden ovat 550–850 euroa/k-m^2. Koirasaaressa tonttien kauppahinnaksi voidaan arvioida kokonaiskerrosalan avulla laskettuna 65–85 milj. euroa.

Asuintontit on laskelmassa oletettu toteutettavan rahoitus- ja hallintamuodoltaan sääntelemättömänä tuotantona. Kaupungille kannattavuuden edellytyksenä on se, että asunnot kovan rahan tuotantona menevät kaupaksi. Tämä riippuu mm. muiden rantakohteiden kovan rahan asuntotuotannon tarjonnan samanaikaisuudesta, mikä saattaa vaikuttaa myös Koirasaaren asuntotuotannon toteutumisajan pituutta kasvattavasti. Meritäytöt joka tapauksessa toteutetaan asuntotuotantoon nähden etuaikaisesti, varsinkin jos saaret toteutetaan kokonaan louhetäyttöinä lähitulevaisuudessa.

Yhdyskuntatekniset laitokset

Yhdyskuntateknisten laitosten uusien verkostojen rakentamiskustannuksiksi arvioidaan vesihuolto 2 milj. euroa ja energiahuolto 2 milj. euroa.

Tonttitalous

Kaikilla asuintonteilla aiheutuu lisäkustannuksia pihanalaisista pysäköintilaitoksista ja paaluperustuksista. Pysäköintipaikan rakentamiskustannusten arvioidaan vaihtelevan välillä 50 000–60 000 euroa/autopaikka (alv 0 %) laitoksesta riippuen. Asuinkerrosalaa kohti laskettuna pysäköinnin kustannus on 500 euroa/k-m^2 keskimäärin koko kaava-alueella, mikä sisältää myös paalutuskustannukset. Vastaavasti asuinrakennusten paalutuskustannusten arvioidaan olevan suuruusluokkaa 50 euroa/k-m^2.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Asemakaava toteutetaan Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin osana. Täyttösaarten rakentaminen on tarkoitus aloittaa 2016, kunnallistekniikka vuonna 2019 ja asuntorakentaminen 2020.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma

(päivätty 6.2.2012). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 9.12.2013–13.1.2014 ja viraston internetsivuilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavaluonnoksen 1.4.2014.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston sekä turvallisuus- ja kemikaaliviraston kanssa.

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä, ympäristökeskukselta, terveyskeskukselta, kaupunginmuseolta, turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Museovirastolta ja rakennusvirastolta.

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot asemakaavaluonnoksesta liikuntavirastolta, Helsingin Satamalta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä, opetusvirastolta, Museovirastolta, kaupunginmuseolta, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä, rakennusvalvontavirastolta, rakennusvirastolta ja kiinteistövirastolta.

Asemakaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen on käyty erilliset neuvottelut liikuntaviraston ja rakennusviraston kanssa.

Kannanotot kohdistuivat alueen visuaaliseen merkitykseen, raitiovaunuyhteyden rakentamisen ajoittamiseen, asemakaavamääräyksien tarkentamiseen, puistossa sijaitseviin pelastusteihin sekä ajoyhteyteen, katualueiden tilamitoitukseen ja ohjeellisiin korkoihin, venesataman vastuualueisiin, kanavan leveyteen sekä meritäyttöjen ajoittamiseen sekä kokonaistaloudellisuuteen.

Kannanotot on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että maisemallisten vaikutusten arviointia ja asemakaavamääräysten tarkentamista

on jatkettu asemakaavaluonnoksen jälkeen. Pelastusreittejä on suunniteltu korttelirakenteen jatkosuunnittelun yhteydessä ja niistä on tehty oma liite asemakaavaselostukseen. Katualueiden ja kanavan mitoitusta sekä vastuualuerajoja on tarkistettu jatkosuunnittelussa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui kirjeitse kolme mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä kaksi mielipidettä koskien asemakaavaluonnosta.

Mielipiteet kohdistuivat meritäyttöihin, rakentamisen laajuuteen, korkeuteen ja kalleuteen, pientalojen osuuteen, ympäristöhäiriöihin kuten melu ja valaistus, joukkoliikenteeseen sekä Suomenlinnan suojavyöhykkeeseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että meritäyttöjen määrä on pyritty minimoimaan kerrosalatavoitteen rajoissa. Nykyiset säilyneet silokalliot ja luonnonmuodot pyritään säilyttämään osana Koirasaarenpuistoa, joka muodostaa viereisiä kortteleita tuulelta suojaavan ja suurmaisemaan sovittavan vihervyöhykkeen. Asuinrakentaminen on rajattu kauemmaksi rantaviivasta kuin paikalla olleet öljysäiliöt. Keskimääräinen rakennuksien korkeus laskee Kruunuvuorenrannan pohjoisosista Koirasaariin tultaessa. Pientalovaltainen alue on keskitetty kanavan molemmille puolille. Alueesta muodostuu elämyksellinen pienimittakaavainen kanava ympäristö, joita kerrostalokorttelit suojaavat meren puolella. Kaava luo ympäristömelun kannalta edellytykset terveellisen ja viihtyisän asumisympäristön luomiselle. Kruunuvuorenrannasta on ideoitu valon kaupunginosaa, jossa hyvin suunniteltuun valaistukseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.1.–9.2.2015.

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helen Sähköverkko Oy, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, pelastuslautakunta, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos, rakennusvalvontavirasto, yleisten töiden lautakunta, liikuntalautakunta,

kiinteistölautakunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Lausunnoissa esitettiin tarkennuksia pien- ja kerrostaloja koskevien määräysten jaotteluun, korttelin 49307 julkisivumääräyksiin, muuntamoiden sijoittumiseen, kannenalaisten pysäköintitilojen määräyksiin ja korkomerkintöihin. Lisäksi lausunnot koskivat viereisen kaava-alueen raitiotien kääntölenkistä aiheutuvan melun huomioimista, veneiden talvisäilytyspaikkoja ja AP-korttelialueen muuttamista A-korttelialueeksi asuntotuotannon ratkaisuvaihtoehtojen monipuolistamiseksi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esitettiin, että selostusta on täydennettävä vesistövaikutusten arvioinnilla. Aaltoiluvaran suuruus korttelialueilla on riittävä. Asumista ei tule kaavoittaa alueelle, jossa ampumamelun keskiäänitaso ylittyy. Kaavaratkaisuissa tulee myös ottaa huomioon puolustusvoimien ennusteet ampumaäänistä tulevaisuudessa ia mahdollinen toiminnan lisääntyminen.

Asemakaavaehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty 26.5.2015 seuraavat tarkistukset:

Asuinkerrostaloja ja pientaloja koskevat määräykset on eritelty tarvittaessa. Korttelin 49307 julkisivumateriaalia koskevaa määräystä on tarkennettu. Muuntamoille on merkitty omat aluevaraukset kaavaan. Raitiotiemelun ei ole etäisyyden vuoksi arvioitu edellyttävän rakennuksilta tavanomaista parempaa ääneneristävyyttä. Kaavaan merkityt korkoasemat ovat likimääräisiä ja ne tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Kaupunkisuunnitteluvirastossa on aloitettu selvitystyö veneiden talvisäilytyspaikoista. AP-korttelialue on muutettu A-korttelialueeksi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon johdosta asemakaavaselostusta on täydennetty vesistövaikutusten arvioinnilla. Kaupunkisuunnitteluviraston käsityksen mukaan Koirasaaren suunniteltua asuinaluetta ei tule tulkita edes osittain melualueeksi. Meluselvityksessä esitetty raskaiden aseiden melukäyrä mukailee saarilla ja rantavyöhykkeillä maa-alueita siten, että maa-alueet Koirasaaren kaava-alueen etäisyydellä jäävät meluvyöhykkeen ulkopuolelle. Koirasaaren kaava-alueen kohdalla tätä vaikutusta ei ole em. kartoissa nähtävissä, koska alue on vielä nykyisin tällä kohdin vesialuetta. Käytettävissä olevien selvitysten perusteella ei voida olettaa melun ainakaan kasvavan nykyisestä. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että Santahaminan ampumatoiminnasta ei aiheudu Koirasaaren suunnitellulle asuinalueelle merkittävää meluhaittaa, joka olisi ristiriidassa kaavaehdotuksen hyväksyttävyyden kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 26.5.2015 muuttanut asemakaavaehdotusta jatkosuunnittelun johdosta seuraavasti:

- Kortteleiden rajoja ja rakennusaloja on tarkistettu ja muutettu vähäisessä määrin niin, että kannenalaisten pysäköintilaitosten tehokkaampi ja edullisempi pysäköintiratkaisu on mahdollista.
- Kortteleiden 49303 ja 49308–49310 likimääräisiä pihakorkoja on nostettu, jotta pysäköintitilat voidaan rakentaa ilman vedenerystystä vaativia rakenteita.
- AH-korttelit on muutettu tonteiksi osaksi A-kortteleita.
- Korttelin 49303 rakennusalaa on kasvatettu Haankoninlahdenkadun varteen.
- Velvoite korttelin 49315 (edustussauna) liittymisestä jätteiden putkikuljetusjärjestelmään on poistettu.
- Selostukseen on liitetty korttelikohtaiset korttelikortit, jotka havainnollistavat asemakaavamääräyksiä.
- Mustinkujan länsipäätä on levennetty kaksi metriä, jotta se voi toimia pelastusreittinä.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 23.10.2015 muuttanut asemakaavaehdotusta maanomistajan toiveesta seuraavasti:

- Kortteleiden 49303 ja 49304 rajausta puistoon päin on muutettu vähäisissä määrin, jotta kortteleihin mahdollisesti sijoittuville ravintoloille on mahdollista rakentaa ulkoterassit.
- Korttelin 49303 pohjoispuoleinen puistoreitti on muutettu osaksi korttelia, jotta reitti voi toimia korttelin pelastusreittinä.

Muutoksista on neuvoteltu ja niistä on sovittu maanomistajan ja asiaan liittyvien hallintokuntien kanssa.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2.12.2014 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 26.5.2015 muuttanut asemakaavaehdotusta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 23.10.2015 muuttanut asemakaavaehdotusta maanomistajan toiveesta.

Helsingissä 23.10.2015

Olavi Veltheim

LAAJASALO, KRUUNUVUORENRANTA, KOIRASAARET ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

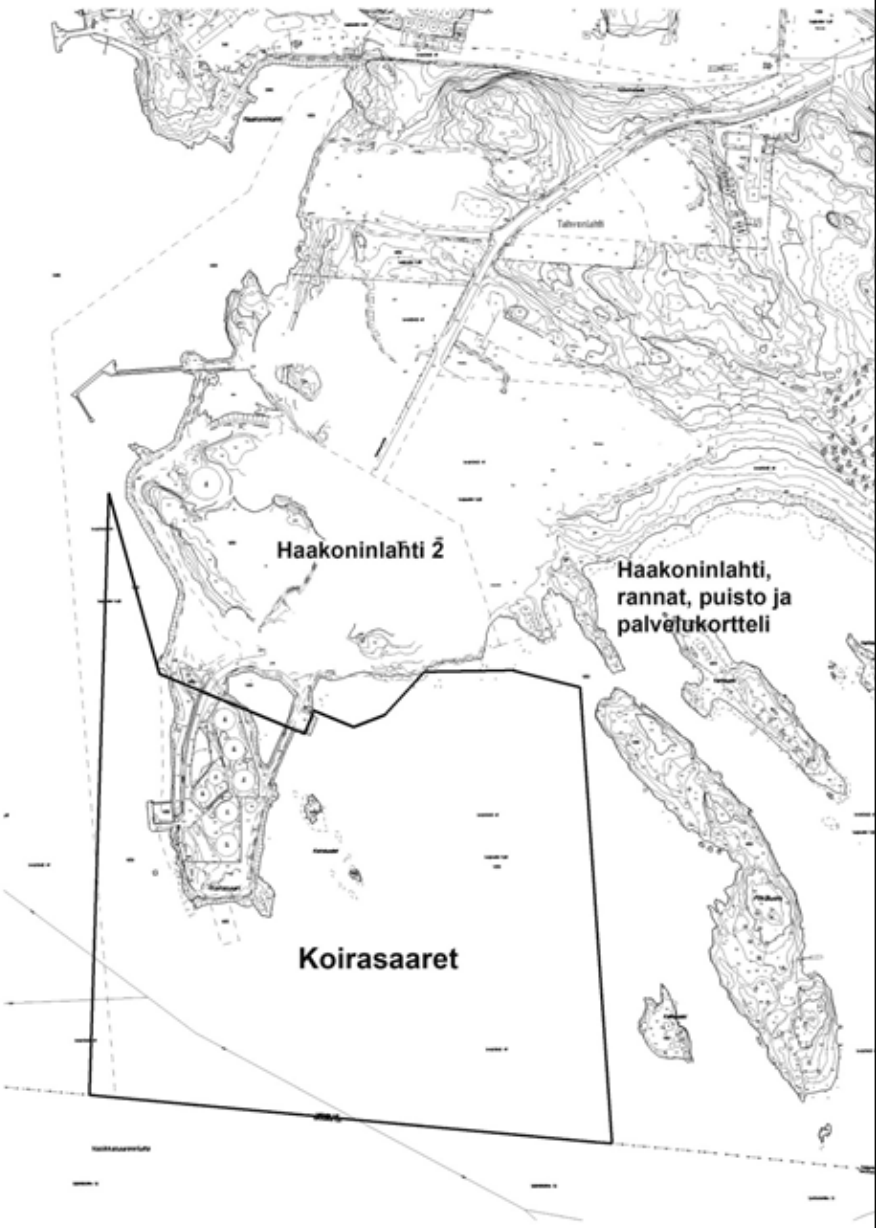
Kruunuvuoren suunnittelualue sijaitsee Laajasalossa (49. kaupunginosa) Tahvonlahden osa-alueella.

Suunnittelualueeseen kuuluu Laajasalon öljysataman eteläosassa sijaitseva Koirasaari sekä sitä ympäröivä vesialue.

Nykytilanne

Alue on St1 Oy:n öljysatama-aluetta, jolla on teräsrakenteisia öljysäiliötä sekä niihin liittyviä rakenteita. Maaperää ja rantoja on louhittu ja muokattu voimakkaasti teollisuus- ja satamatoimintojen tarpeisiin. Tämänhetkisen käsityksen mukaan säiliöt puretaan v. 2012 aikana ja St1 puhdistaa maaperän.

Maasto on topografialtaan loivapiirteistä osittain avokallioita.



kuva kaava-alueesta

Mitä alueelle suunnitellaan

Nykyistä Koirasaarta on tarkoitus laajentaa meritäytöillä. Lisäksi on tarkoitus tehdä uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Näiden väliin jää vesiaihe. Täyttösaareen sijoittuu venesatama.

Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu vallipuisto, jossa pyritään hyödyntämään vanhoja öljysataman rakenteita. Puisto toimii puskurivyöhykkeenä Suomenlinnaan päin.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Tiiviisti rakennetut pientalot sijoittuvat alueen keski- ja itäosaan suojaan Kruunuvuorenselän tuulilta. Rantapuiston reunaan on suunniteltu nauhamaista kerrostalorivistöä. Kaupunkipientalot ja kerrostalot sijoittuvat vesiaiheen varsille ja osa voi olla omarantaisia.

Kaavoituksen pohjaksi on alueesta tarkoitus järjestää arkkitehtuurikilpailu vuoden 2012 aikana.

Alueelle rakennetaan noin 45 000 k-m^2 asuntoja ja noin 500 k-m^2 toimitiloja.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta

Maanomistus

St1 Oy omistaa nykyisen Koirasaaren maa-alueen. Lisäksi St1 omistaa vähäisen osan vesialuetta Koirasaaren länsi- ja etelärannassa.

Kaavatilanne

Yleiskaava

Yleiskaava 2002:ssa Laajasalon öljysatama on varattu kerrostalovaltaiselle asumiselle ja pientalovaltaiselle asumiselle.

Osayleiskaava

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava sai lainvoiman 23.6.2011 lukuun ottamatta Stansvikinnummen aluetta, joka ei kuulu Koirasaarten asemakaava-alueeseen.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa nykyistä Koirasaarta on laajennettu meritäytöillä ja sen itäpuolelle on sijoitettu uusi täyttösaari.

Koirasaareen ja sen laajennukseen on merkitty asuntoalue johon saa rakentaa pien- ja kerrostaloja.

Uusi täyttösaari on merkitty pientalovaltaiseksi alueen osaksi.

Uusi täyttösaari on merkitty suunnittelualueeksi, jossa osayleiskaava esittää maankäyttömuodot ja niiden väliset likimääräiset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan asemakaavoituksessa.

Kaava-alueen itäosaan nykyiselle merialueelle on varattu venesatama-alue.

Koirasaareen ja uuteen täyttösaareen on merkitty ulkoilureitti, joka kiertää koko Kruunuvuorenrannan ranta-alueilla.

Koirasaaren länsiranta ja täyttösaaren eteläosa ovat merkitty puistoksi. Koirasaaressa oleva puisto on merkitty alueeksi, jonka suunnittelussa tulee säilyttää ja

hyödyntää alueella sijaitsevia öljysataman rakenteita.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginvaltuusto on 18.9.1996 hyväksyessään yleiskaava 1992:n toteuttamissuunnitelman tarkistamisen päättänyt, että öljysataman muuttaminen asuntoalueeksi ajoittuu vuoteen 2010.

Kaupunginhallitus päätti 7.5.2007 myöntää suunnittelutarveratkaisun Oy Esso Ab:n (nykyisin St1 Oy), Neste Markkinointi Oy:n ja Oy Shell Ab:n nykyisten vuokra-alueiden rakenteiden pitämiseksi paikallaan 31.12.2009 asti ehdolla, että purkutyöt sekä maaperän ja ympäristön puhdistus- ja kunnostustyöt suoritetaan riittävän ajoissa niin, että koko alue on vuokrasopimusehtojen ja ympäristölupien edellyttämässä kunnossa vuokra-ajan päättymiseen 31.12.2010 mennessä.

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 merkitä tiedoksi Laajasalon raidevaihtoehtojen tarkastelu 2008 -raportin ja hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruununhaka. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että Laajasalon suunnittelussa varaudutaan siihen, että tulevat maankäyttötarpeet perustuvat joukkoliikenteen osalta tehostettuun raitiotieratkaisuun.

Haakoninlahti 1 asemakaava sai lainvoiman 5.1.2012.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2011 lähettää 29.11.2011 päivätyn Rannat, puisto ja palvelukortteli asemakaavaehdotuksen kaupungin hallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Helsingin kaupunki ja St1 Oy ovat 31.8.2009 allekirjoitetussa ja 28.12.2010 tarkistetussa sopimuksessa, joka koskee Koirasaaren alueen maankäytön suunnittelua ja aluejärjestelyjä, sopineet, että yhtiö lopettaa omistamallaan alueella Koirasaaressa polttonestevarastotoiminnan 31.12.2011 ja puhdistaa alueen maaperän. Kaupunki ja yhtiö järjestävät yhdessä Kruunuvuoren osayleiskaavan pohjalta Koirasaarta koskevan suunnittelukilpailun siten, että alueen asemakaava olisi mahdollista valmistua vuonna 2014. Kilpailun tarkemmasta muodosta ja laajuudesta päätetään myöhemmin. Kaupunki pyrkii ohjelmoimaan Kruunuvuoren toteutusaikataulun siten, että Koirasaaren asemakaavan toteuttaminen voisi alkaa mahdollisimman pian asemakaavan saatua lainvoiman.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotuksen selostus, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, Laadukkaan asumisen edellytykset Kruunuvuorenrannassa, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Teknistaloudellinen suunnittelu, Ksv 2008.
- Öljysataman rakenteiden säilyttäminen osana Kruunuvuorenrannan imagoa, LOCI - maisema-arkkitehdit, 2008

- Kruunuvuorenrannan aktivointi, rakentuvan kaupunginosan väliaikaiskäytön suunnitelma, WSP Finland Oy, 2010.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut osayleiskaavoituksen yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia osittain asemakaavoitusta vastaavalla tarkkuudella. Virasto ja St1 tarkentavat ja syventävät näitä arviointeja tarvittavilta osin.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe
Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 5.3.2012.**

- Kaavan valmistelija on tavattavissa 1.3. klo 16.00–17.00 Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2

ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muuta valmisteluaineistoa on esillä 13.2.–5.3.:
- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe
Alueesta on tarkoitus järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu kaavoituksen pohjaksi vuoden 2012 aikana.

Asemakaavaluonnos laaditaan vuoden 2013 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, (lehti-ilmoituksella) sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe
Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:
- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset: Oy Shell ab, Neste Oil Oyj, St1 Oy, Kruunuvuori Real Estate Oy, Aarne Aarnio ja Saara Aarnion perikunta
- asukkaita edustavat seurat ja yhdistykset: Helsingin kaupunginosayhdistysten liitto ry, Laajasalo - Degerö Seura ry, Laajasalotoimikunta, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry, Kaitalahden yhteisalueiden hoitokunta, Hästnäs ry ja Helsingin pelastuslaitoksen kesäkotiyhdistys ry.
- Muut yhdistykset ja seurat: Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Asuntotuotantotoimisto, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/vesihuolto ja jätehuolto, talous- ja suunnittelukeskus sekä sen kehittämisosasto, kiinteistöviraston tont-

tiosasto, Helsingin seudun liikenne, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, sosiaalivirasto, terveyskeskus, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, Helsingin Satama
- muut asiantuntijaviranomaiset: Turvatekniikan keskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, teleoperaattorit, Museovirasto, Suomenlinnan Hoitokunta.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:
- kirjeillä osallisille
- Helsingin Uutisissa
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)
tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Tyko Saarikko
puhelin 310 37441
sähköposti tyko.saarikko(a)hel.fi

Maisemasuunnittelu:
maisema-arkkitehti Mervi Nicklén
puhelin 310 37221
sähköposti mervi.nicklen(a)hel.fi

Liikennesuunnittelu:
Diplomi-insinööri Heikki Palomäki
puhelin 310 37146
sähköposti heikki.palomaki(a)hel.fi

Teknistaloudellinen suunnittelu:
Diplomi-insinööri Jouni Kilpinen
puhelin 310 37251
sähköposti jouni.kilpinen(a)hel.fi

Teknistaloudellinen suunnittelu:
Diplomi-insinööri Pekka Saarinen
puhelin 310 37094
sähköposti pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Teknistaloudellinen suunnittelu:
Diplomi-insinööri Kaarina Laakso
puhelin 310 37250
sähköposti kaarina.laakso(a)hel.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	13.10.2015
Kaavan nimi	Kruunuvuorenranta, Koirasaaret		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	02.12.2014
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	17.01.2012
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112311
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	25,7747	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	25,7747
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**25,7747**	**100,0**	**69880**	**0,27**	**25,7747**	**69880**
A yhteensä	4,5492	17,6	68780	1,51	4,5492	68780
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2612	1,0	600	0,23	0,2612	600
T yhteensä						
V yhteensä	2,0100	7,8			2,0100	
R yhteensä						
L yhteensä	4,3307	16,8	500	0,01	4,3307	500
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	14,6236	56,7			14,6236	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**25,7747**	**100,0**	**69880**	**0,27**	**25,7747**	**69880**
A yhteensä	4,5492	17,6	68780	1,51	4,5492	68780
A	2,3373	51,4	33200	1,42	2,3373	33200
AK	2,2119	48,6	35580	1,61	2,2119	35580
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2612	1,0	600	0,23	0,2612	600
K	0,2612	100,0	600	0,23	0,2612	600
T yhteensä						
V yhteensä	2,0100	7,8			2,0100	
VP	2,0100	100,0			2,0100	
R yhteensä						
L yhteensä	4,3307	16,8	500	0,01	4,3307	500
Kadut	1,0513	24,3			1,0513	
Katuauk./torit	0,1029	2,4			0,1029	
Kev.liik.kadut	0,1316	3,0			0,1316	
LV	3,0449	70,3	500	0,02	3,0449	500
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	14,6236	56,7			14,6236	
W	14,6236	100,0			14,6236	

Sijaintikartta
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Ilmakuva
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Asemakaava

Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A — Asuinrakennusten korttelialue.

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

K — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa sauna-/edustustilarakennuksen.

VP — Puisto, jossa tulee säilyttää ja hyödyntää vanhoja öljysataman rakenteita ja jonne on rakennettava vallimaisia maastokumpuja. Puistossa tulee puustolla, kasvillisuudella ja maisemarakentamisen keinoin muodostaa viereisiä kortteleita tuulelta suojaava ja suur-maisemaan sovittava vyöhyke.

LV — Venesatama.

W — Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

49 — Kaupunginosan numero.

LAA — Kaupunginosan nimi.

49303 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellisen tontin numero.

HAAKONINL — Kadun, puiston, aukion, kanavan tai laiturin nimi.

4900 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

8800+80l — Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuna ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

IV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+3.8 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+1.4/+4.8 — Pysäköintilaitoksen ja pihakannen likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

ka — Kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.

sö — Öljysäiliöiden perustukset ja sokkelit tulee säilyttää ja hyödyntää puiston rakenteina. Jos perustuksia tai sokkeleita ei voida säilyttää, tulee niiden sijainti näkyä muistumana materiaalivaihdoksena, istutuksin tai piha/puistorakenteina tai muin keinoin.

sö-p — Entisen öljysäiliön sijainti tulee näkyä muistumana materiaalivaihdoksena, istutuksin tai piha/puistorakenteina tai muin keinoin.

vp — Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa venepaikkoja.

te — Likimääräinen ylimmässä kerroksessa katto-terassiksi rakennettava rakennusalan osa. Vähintään yhden jokaisen rakennusalan katto-terasseista on oltava asukkaiden yhteiskäytössä.

p — Likimääräinen ala, jolle on rakennettava parvekkeita rakennusalojen väliin. Maantasokerroksessa alue tulee jättää aukoksi.

ku — Tontin osa, jonka kautta on järjestettävä jalankulkuyhteys viereiselle yleiselle alueelle.

s-lu — Alueen osa, jossa maisemallisesti arvokkaat luodot tulee säilyttää. Luotoihin saa louhia kanavan veden vaihtuvuuden kannalta välttämättömiä pieniä syvänteitä. Syvänteet tulee hienovaraisesti louhia syvimpiin kohtiin niin, että ne näkyvät mahdollisimman vähän pinnan yläpuolelle.

et — Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

si — Alueen osa, jonka kautta porrashuoneiden sisäänkäynnit on järjestettävä.

pi — Ohjeellinen asuntokohtaiselle pihalle varattu alueen osa.

va — Ohjeellinen alueen osa, johon saa rakentaa aallonmurtajan ja laitureita.

vl — Alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

vv — Alueen osa, jolle saa sijoittaa ja rakentaa venesatamaa palvelevia toimintoja ja rakennuksia.

Likimääräinen vähintään yhden kerroksen korkuinen kulkuaukko.

Nuoli osoittaa pysäköintilaitoksen ajoaukon likimääräisen sijainnin.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

ja — Rakennuksen ja rakennusosien on muodostettava yhtenäinen jatkuva julkisivuaihe.

k — Likimääräinen kaislikko/ruovikkokasvein istutettava alueen osa.

Istutettava puu, jonka sijainti on ohjeellinen.

Katu.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu aukio.

pe/hu/ajo — Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu aukio, jolla pelastus-, huolto- ja tontille ajo sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa.

pe/hu — Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu aukio, jolla pelastus- ja huoltoajo sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa.

pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

pp — Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

pp/h — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

pp/h/pe — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto- ja pelastusajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa.

pp/t/pe — Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo ja pelastusajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa. Alueelle saa rakentaa saunarakennusta palvelevan maanalaisen huoltotunnelin. Huoltotunneli pitää rakentaa ja maisemoida niin että sen sijainti ei näy puistoon.

la-1 — Likimääräinen alueen osa, jolle on rakennettava yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu puulaiturimainen reitti. Reitti on rakennettava niin, että sen vaikutus vedenvirtaukseen on mahdollisimman pieni.

la-2 — Alueen osa, jolle saa rakentaa viereisten korttelei den käyttöön puisia laiturimaisia rakenteita. Rakenteiden pitää olla pihaa alempana ja ne on rakennettava niin, että niiden vaikutus veden virtaukseen on mahdollisimman pieni. Laitureihin saa kiinnittää pieniä moottorittomia veneitä.

ks — Pyöräily- ja jalankulkusilta. Sillan rakenteiden tulee olla ilmeeltään keveitä ja huolellisesti viimeisteltyjä.

y — Kadun tai vesialueen ylittävä silta.

Kanavan tukimuuri on merkinnän kohdalla rakennettava tontin puolelle. Rantamuurin on oltava pystysuora ja sillä on oltava yhtenäinen ilme koko korttelin osuudella. Korttelissa 49306 tukimuurin on ulotuttava kanavan veden vaihtuvuuden kannalta riittävään syvyyteen. Rakennusalan rajalla, joka osuu merkinnän kanssa päällekkäin, tulee rakennuksen julkisivu rakentaa samaan linjaan rantamuurin kanssa.

(nä) — Tärkeä näkymä Haakoninlahden kadulta, jota ei saa peittää rakenteilla, istutuksilla tai muin tavoin.

Nuoli osoittaa katon kallistuksen suunnan katon matalimmasta räystäslinjasta korkeimpaan. Katon kallistuksen tulee olla jatkuva kaikkien V-kerroksisten rakennusosien kohdalla merkinnän osuudella. Viisteen korkeimmalle osuudelle ylimmän kerroksen asuntoihin saa rakentaa parvia kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

(tulvareitti) — Tulvareitti.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on kortteliа käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Pysäköintilaitoksissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä, jos vastaava paloturvallisuustaso rakentamisen aikana ja lopputilanteessa on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu haittaa rakennuksille tai muille maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Pihakannen alaisten pysäköintilaitosten poistoilma on johdettava viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle. Poistoilmapiiput on sijoitettava ja sovitettava osaksi rakennuksia.

Kortteleissa 49303 ja 49304 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m^2.

Jokaisen tontin on liityttävä alueelliseen jätteiden putkikuljetusjärjestelmään lukuun ottamatta korttelia 49315.

AK- JA A-KORTTELIALUEILLA

Kerrostaloissa asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa tontin ulkopuolelle oleviin alueellisiin yhteistiloihin.

Kerrostalojen ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön, ellei saunan sijoittamisesta ole muuta määrätty. Saunan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohtaa rakennusalaa.

Kerrostaloissa pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m2 asuinkerrosalaa. Näistä 75% on sijoitettava rakennuksiin.

Asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta.

Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi. Pihat on jäsennelttävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulkooleskelutiloiksi.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina on istutettava puin ja pensain.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Kerrostaloissa rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Pientaloissa vastaavia tiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 10 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin. Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteitä saa sijoittaa myös pihamaalle. Kortteleihin tulee rakentaa yhteinen kierrätyshuone jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön. Tilasta tulee olla suora yhteys kadulle.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmastoolojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle ja materiaaleille.

Ulokkeellisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

KORTTELIT 49303-49305 ja 49311

Julkisivumateriaalin on oltava paikalla muurattua tiiltä.

Ensimmäisen kerroksen yläpuolisten kerroksien julkisivuvärin tulee olla vaalea. Vierekkäisten pistetalo-osien tai lamellien julkisivuväri ei saa olla sama.

Ensimmäisen kerroksen julkisivuvärin tulee olla tumma ja yhtenäinen koko pituudeltaan.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä tai niin, että parvekevyöhyke muodostaa yhtenäisen paikalla muuratun tiilijulkisivun. Parvekkeet eivät saa olla ulokkeellisia.

Yksikerroksisten rakennusosien kattoala tulee rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöterassiksi.

KORTTELIT 49306 JA 49308-49310

V-merkityt rakennusalat

Julkisivumateriaalin on oltava lasitettu keraaminen laatta, paikalla muurattu tiili tai muurauksen päälle tehtyä rappausta. Julkisivuvärityksen on oltava vaalea.

Rakennukset on jäsennöitävä yhden lamellin suuruisiin osiin julkisivun materiaalien, värityksen, aukotuksen ja/tai muin keinoin.

Muut kuin pihan puoleiset parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä.

II- ja III-merkityt rakennusalat

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuta. Julkisivuvärityksen on oltava tumma.

Jokaiseen asuntoon tulee liittyä piha tai terassi.

II-merkityt rakennusalat

II-kerroksen yläpuolelle saa jokaiselle asunnolle rakentaa saunan ja siihen liittyviä pesu-, pukeutumis- ja oleskelutiloja enintään puolet asunnon maantasokerroksen rakennusalasta. Tällöin muu II-kerroksen kattoala on rakennettava terassiksi ja vähintään kahden asunnon välein on koko rakennuksen syvyydeltä oltava rakentamaton terassoitu osa. Tiloja varten ei tarvitse tehdä autopaikkoja. II-kerroksen yläpuolisten rakennusosien julkisivuvärityksen on oltava vaalea.

III-merkityt rakennusalat

Kanavan puoleisten pihojen korkeustason tulee olla likimäärin +3.3 tai vähemmän, jotta korkeusero viereiselle reitille tai aukiolle olisi mahdollisimman pieni.

KORTTELI 49307

Kaavakarttaan merkityn yhtenäisen jatkuvan julkisivuaiheen julkisivumateriaalina tulee käyttää eriväriseiä keraamisia värilaattoja. Ylimmän kerroksen julkisivumateriaali on oltava kupari. Muun julkisivumateriaalin on oltava valkoinen tai vaalea keraaminen laatta.

KORTTELI 49315

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa kylmiä katettuja ja lasitettuja tiloja.

KA-MERKITYT ALUEET

Pihakannen alle saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja sekä asuntokohtaisia autotalleja, joista on suora yhteys asuntoihin.

Pysäköintilaitoksesta saa johtaa porras- ja hissiyhteyden rakennukseen tai pihakannelle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Kansitaso on rakennettava yhtenäiseksi pihaalueeksi. Piha on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisäksi leikki- ja oleskelutilaksi. Pihalle saa rakentaa kasvihuoneita.

Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

AUTOPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

- Asuinkerrostalojen korttelialueella: vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m2 tai 0,6 ap/asunto.

- Pientalot: vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m2 tai 1 ap/asunto.

- Venesatama: vähintään 1 ap/3 venepaikkaa.

- Myymälät: vähintään 1 ap/50 k-m2.

- K/s korttelialueella: vähintään 1 ap/300 k-m2. Vähintään yhden paikan tulee olla invapaikka.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kruunuvuorenrannan havainnekuva
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Koirasaaret havainnekuva

Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311

Taajamatoimintojen alue

Keskustatoimintojen alue

Virkistysalue

Viheryhteystarve

Luonnonsuojelualue

EP — Puolustusvoimien alue

EP/u — Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta

EN/EJ — Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue

ET — Yhdyskuntateknisen huollon alue

Satama

Moottoriväylä

Valtatie / kantatie

Eritasoliittymä

Päärata

Yhdysrata

Liikennetunneli

Laivaväylä

Veneväylä

400 kV voimalinja

Maakaasun runkoputki

Raakavesitunneli

Jätevesitunneli

Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde

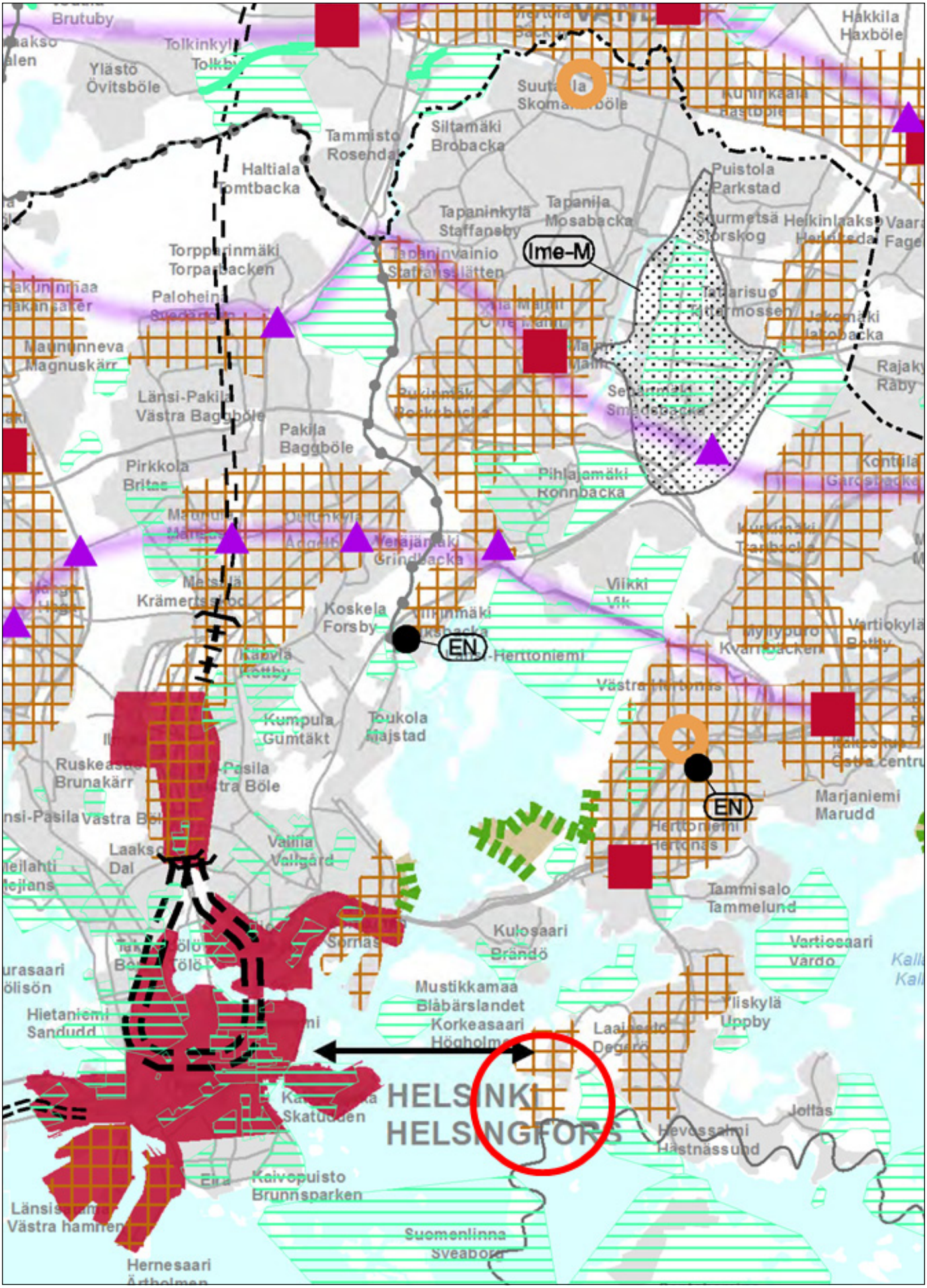
Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös

UNESCO:n maailmanperintökohde

Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus

Kunnan raja

Ote maakuntakaavasta
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Merkinnät

Taajamatoimintojen alue

Tiivistettävä alue

Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue

Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue

Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisalue

Kylä

Palvelujen alue

Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus

Keskustatoimintojen alue, seutukeskus

Keskustatoimintojen alue

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Työpaikka-alue

Teollisuusalue

Virkistysalue

Viheryhteystarve

Luonnonsuojelualue

EP Puolustusvoimien alue

EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta

Moottoriväylä

Valtatie / Kantatie

Seututie

Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Yhdystie

Eritasoliittymä

Päärata

Yhdysrata

Liikennetunneli

Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus

Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen

Liikenteen yhteystarve

Joukkoliikenteen vaihtopaikka

Liityntäpysäköintipaikka

Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli

Ulkoilureitti

400 kV voimajohto

110 kV voimajohto

110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus

Estlink 1

Estlink 2

110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve

Energiahuollon alue

Siirtoviemäri

Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus

Maakaasun runkoputki

Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Lentomelualue M (LAeq 7-22 yli 55 db)

Puolustusvoimien melualue (LAeq 7-22 yli 55 db)

Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue

Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)

Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma

Kunnan raja 1.1.2013

Maakuntakaava-alueen raja

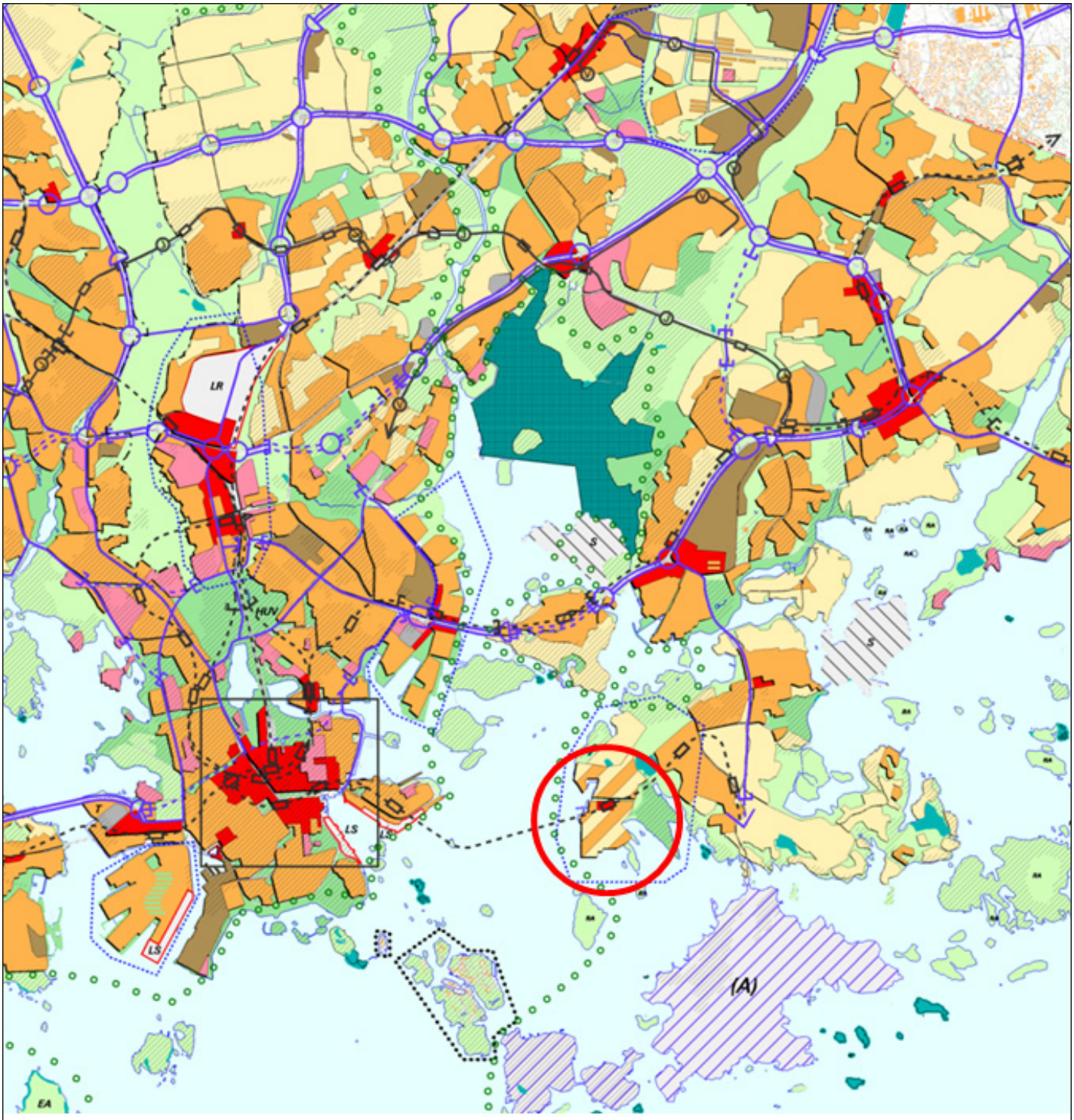
Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia

Luonnos nähtävillä	16.5.-17.6.2011
Maakuntahallitus	23.4.2012
Ehdotus nähtävillä	14.5.-15.6.2012
Ehdotus uudelleen nähtävillä	20.11.-21.12.2012
Maakuntahallitus	4.3.2013
Maakuntahallitus	20.3.2013
Maakuntavaltuusto	20.3.2013

OUTI MÄKELÄ
Maakuntahallituksen puheenjohtaja

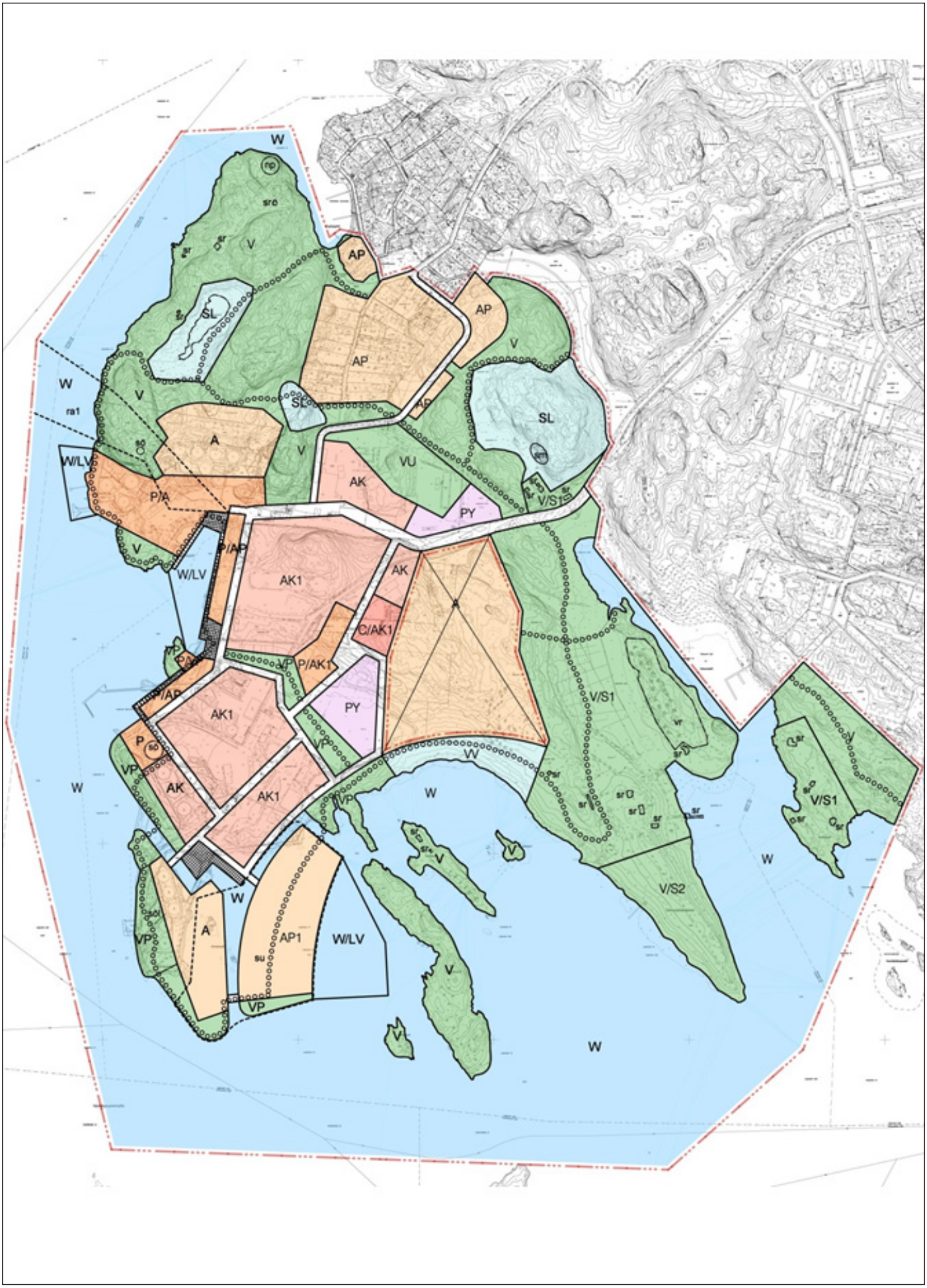
OSSI SAVOLAINEN
Maakuntajohtaja

Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
T Toimitilevaltaisena kehitettävä alue.
PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/ TOIMISTO/SATAMA
TEKNISEN HUOLLON ALUE
KAUPUNKIPUISTO
HUV Ympärivuotisena tivolialueena kehitettävä alue.
EA Ekosemisen kokeilualue.
VIRKISTYSALUE
Helsinki-puistona kehitettävä alue.
LR LIIKENNEALUE
LS SATAMA-ALUE
SOTILASALUE
(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistysalueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
LUONNONSUOJELUALUE
KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUSTAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
MAAILMANPERINTÖKOHDE
VESIALUE
KESKUSPUISTON ALUE
SUUNNITTELUALUE
S SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
MOOTTORIKATU
PÄÄKATU
METRO TAI RAUTATIE ASEMINEEN
JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
PÄÄLIIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311



Ote Kruunuvuorenrannan osayleiskaavasta
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Osayleiskaavamerkinnät

8 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

A — Asuntoalue. Alueelle saa rakentaa pientaloja ja kerrostaloja. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistyksen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.

AK — Kerrostalovaltainen asuntoalue. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistyksen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.

AK1 — Kerrostalovaltainen asuinalue, jonka kortteleissa tulee käyttää erilaisia talotyyppejä ja rakentamiskorkeuden tulee vaihdella. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistyksen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.

AP1 — Pientalovaltainen asuntoalue. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistyksen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.

AP — Pientaloalue.

PY — Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

P — Palvelujen ja hallinnon alue.

P/AK1 — Palvelujen ja hallinnon alue sekä kerrostalovaltainen asuntoalue.

C/AK1 — Keskustatoimintojen alue sekä kerrostalovaltainen asuntoalue.

P/A — Palvelujen ja hallinnon alue sekä asuntoalue.

P/AP — Palvelujen ja hallinnon alue sekä pientalovaltainen asuntoalue.

V — Virkistysalue.

VP — Puisto.

VU — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

W — Uimaranta-alue.

SL — Luonnonsuojelualue.

V/S1 — Virkistysalue, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Alue on arvokas ja hyvin säilynyt 1800-luvun kartanoympäristö, jonka keskeiset tekijät ovat rakennuskanta, laituri, pihapiiri, tammikuja sekä näkymät merelle. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

V/S2 — Virkistysalue, jonka kulttuurihistoriallinen arvo sekä geologiset ja muut luonnonarvot tulee säilyttää.

W — Vesialue.

W/LV — Venesatama-alue.

Alueen raja.

Osa-alueen raja.

Katualue.

Katuaukio/Tori.

Jalankululle varattu katu/tie.

Ulkoilureitti.

ra1 — Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa raitiotien.

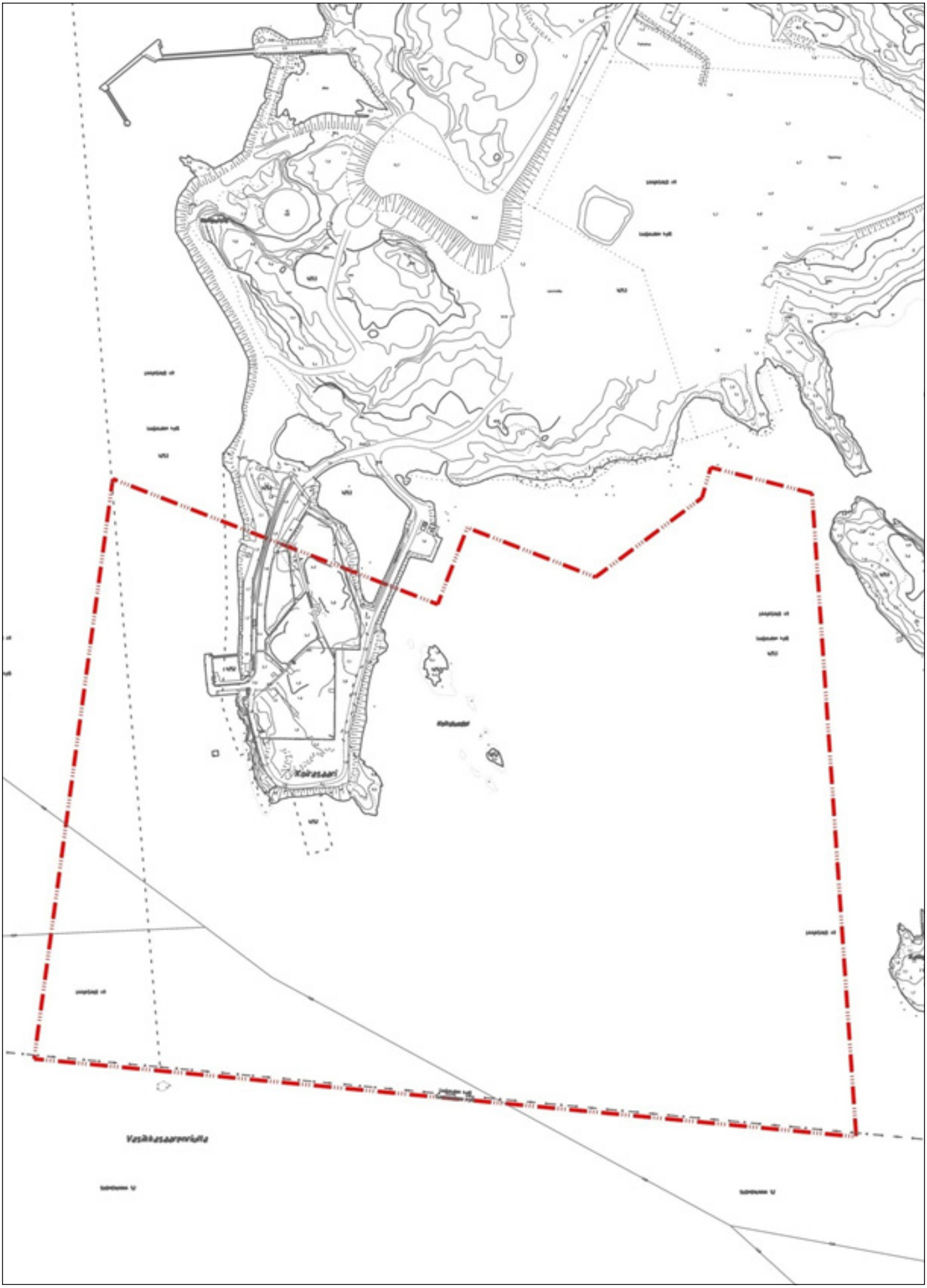
Ote Kruunuvuorenrannan osayleiskaavasta
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

vr	Alueen osa, joka on varattu lomamaja-alueelle.
sm	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/63) mukaan muinaisjäännökseksi katsottavia 1700- ja 1800-luvulta peräisin olevia kaivoskuiluja.
np	Näköalapaikka. Paikalle saa rakentaa kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivan huvimajan.
sr	Kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, joka tulee säilyttää. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ja alueen luonne säilyy.
sö	Alueen historian kannalta arvokas rakennus tai rakennelma, joka tulee säilyttää.
söl	Alue osa, jonka suunnittelussa tulee säilyttää ja hyödyntää alueella sijaitsevia öljysataman rakenteita.
su	Suunnittelualue, jossa osayleiskaava esittää maankäyttömuodot ja niiden väliset likimääräiset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan asemakaavoituksessa.

Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot. Raideliikenteen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tärinän ja runkoäänen suositusarvot.

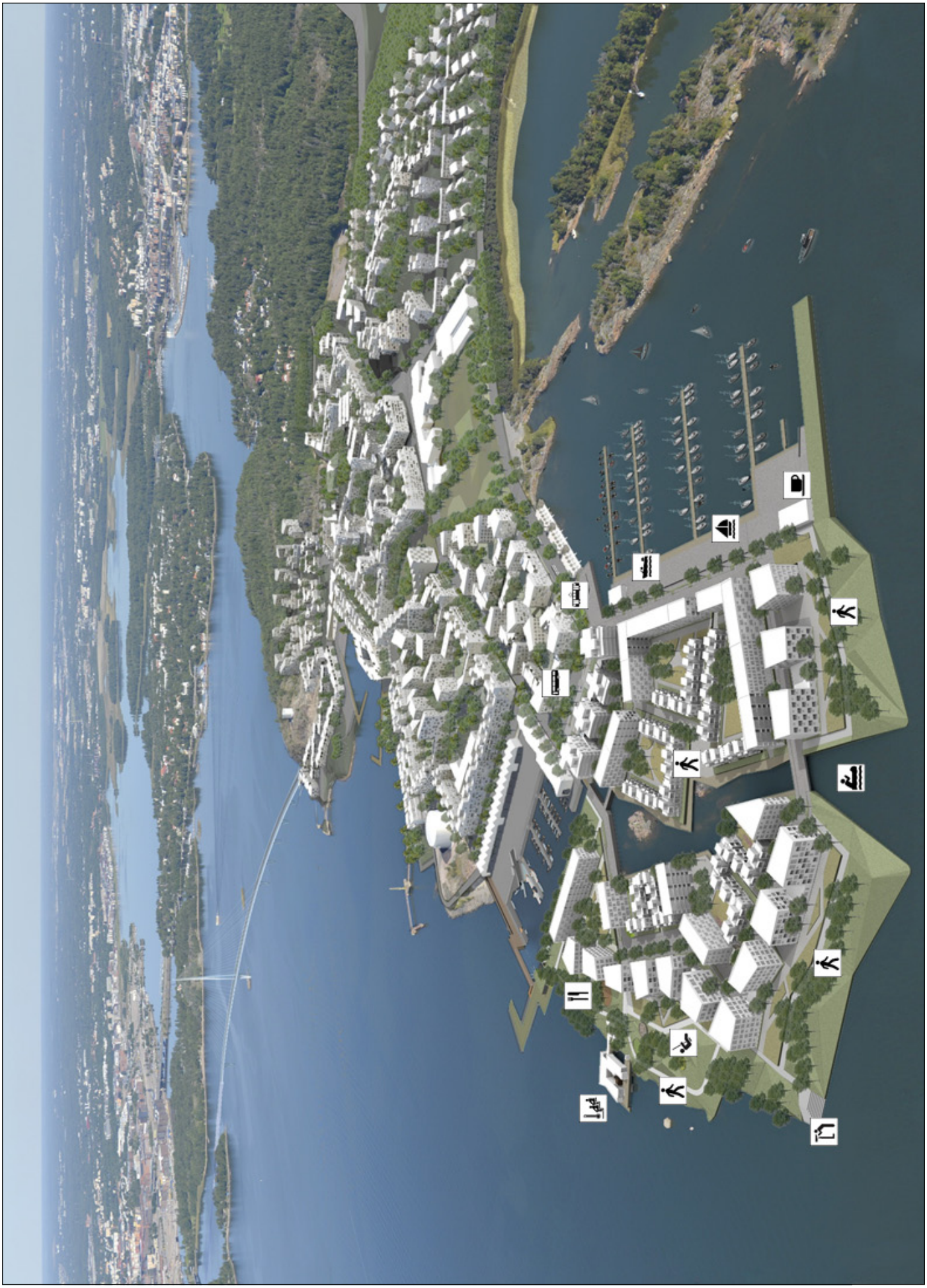
Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on kaavoituksen ja muun suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja pilaantunut maaperä puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva merkittävä ruoppaustarve.



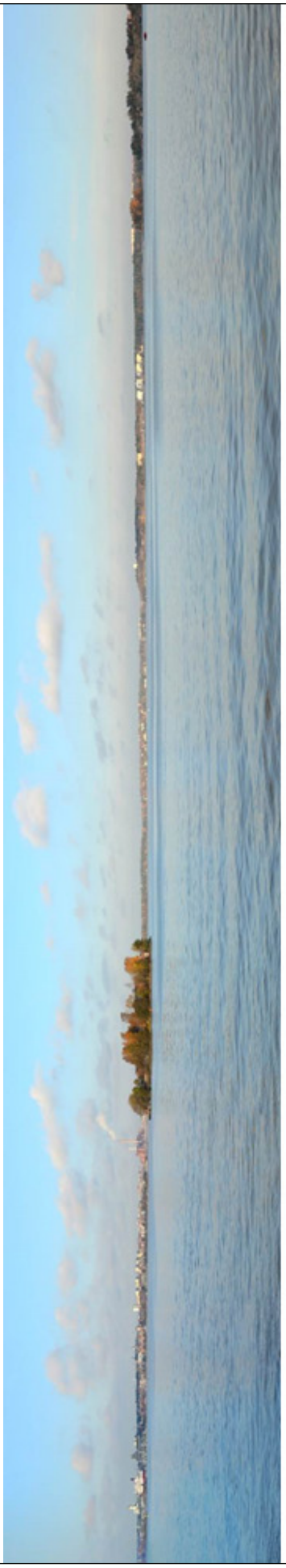
Ote ajantasa-asemakaavasta
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

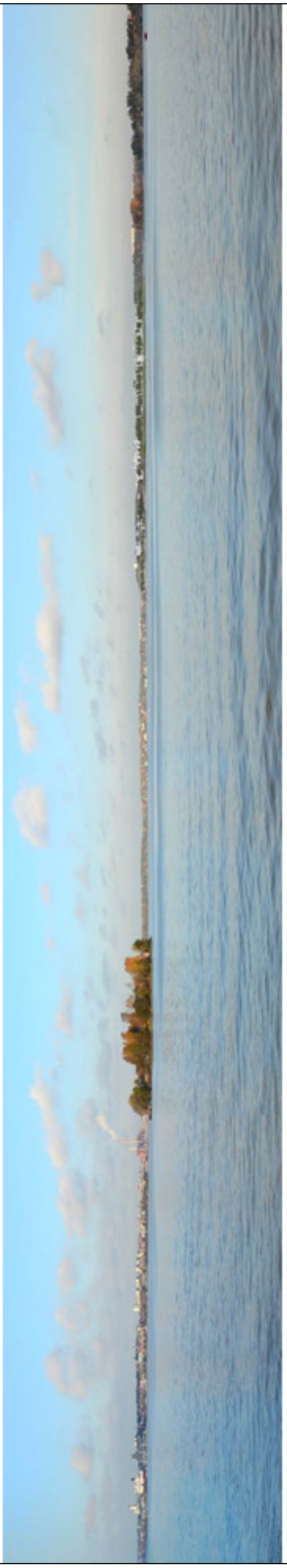
Yksityinen maanomistus
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311



Ilmakuva etelästä
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Aluejulkisivu länteen
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311





Panoramanäkymä Suomenlinnasta ennen ja jälkeen rakentamisen
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Koiraluodonkanava
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Koirasaarenpuisto, **Serum arkkitehdit & LOCI-maisema-arkkitehdit**
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Koirasaarenpuisto, säilyvät öljysataman rakenteet, **LOCI-maisema-arkkitehdit**
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Erityinen asuinkortteli, **arkkitehtitoimisto AJAK**
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Erityinen asuinkortteli, **arkkitehtitoimisto AJAK**
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Erityinen asuinkortteli, **arkkitehtitoimisto AJAK**
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Ensimmäisen kerroksen yläpuolisten kerroksien julkisivuvärin tulee olla vaalea. Vierekkäisten pistetalo-osien julkisivuväritys ei saa olla sama. Julkisivumateriaalin on oltava paikalla muurattua tiiltä.

Koko rakennusalan ensimmäisen kerroksen julkisivuvärityksen tulee olla tumma ja yhtenäinen koko pituudeltaan. Julkisivumateriaalin on oltava paikalla muurattua tiiltä.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä tai niin, että parvekevyöhyke muodostaa yhtenäisen paikalla muuratun tiilijulkisivun. Parvekkeet eivät saa olla ulokkeellisia.

Kaavakarttaan merkitty nuoli osoittaa katon kallistuksen suunnan katon matalimmasta räystäslinjasta korkeimpaan. Katon kallistuksen tulee olla jatkuva kaikkien V-kerroksisten rakennusosien kohdalla merkinnän osuudella. Viisteen korkeimmalle osuudelle ylimmän kerroksen asuntoihin saa rakentaa parvia kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Yksikerroksisten rakennusosien kattoala tulee rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöterassiksi.

Pihakannen likimääräinen korko on +4.8 ja sen viereisin puistoraitin +4.0. Pihakannen ja puistoraitin korkeusero ei saa olla yli 1m.

Korttelikortti, korttelit 49303-49305 ja 49311
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

Korttelikortti, kortteli 49306
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

II-kerroksen yläpuolelle saa jokaiselle asunnolle rakentaa saunan ja siihen liittyviä pesu-, pukeutumis- ja oleskelutiloja enintään puolet asunnon maantasokerroksen rakennusalasta. Tällöin muu II-kerroksen kattoala on rakennettava terassiksi ja vähintään kahden asunnon välein on koko rakennuksen syvyydeltä oltava rakentamaton terassoitu osa. Tiloja varten ei tarvitse tehdä autopaikkoja. II-kerroksen yläpuolisten rakennusosien julkisivuvärityksen on oltava vaalea. (II-krs.)

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu aukio, jolla pelastus- ja huoltoajo sallittu.

Julkisivumateriaalin on oltava lasitettu keraaminen laatta, paikalla muurattu tiili tai muurauksen päälle tehtyä rappausta. Julkisivuvärityksen on oltava vaalea. (V-krs.)

Muut kuin pihan puoleiset parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä. (V-krs.)

Jokaiseen asuntoon tulee liittyä piha tai terassi. (II-krs.)

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuta. Julkisivuvärityksen on oltava tumma. (II-krs.)

Rakennukset on jäsennöitävä yhden lamellin suuruisiin osiin julkisivun materiaalien, värityksen, aukotuksen ja/tai muin keinoin. (V-krs.)

Muut kuin pihan puoleiset parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä. (V-krs.)

Julkisivumateriaalin on oltava lasitettu keraaminen laatta, paikalla muurattu tiili tai muurauksen päälle tehtyä rappausta. Julkisivu värityksen on oltava vaalea. (V-krs.)

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuta. Julkisivuvärityksen on oltava tumma. (II-krs.)

Jokaiseen asuntoon tulee liittyä piha tai terassi. (II-krs.)

Kanavan puoleisten pihojen korkeustason tulee olla likimäärin +3.3 tai vähemmän, jotta korkeustaso viereiselle reitille tai aukiolle olisi mahdollisimman pieni.

Korttelikortti, korttelit 49308-49310 ja korttelin 49303 lamellit

Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311

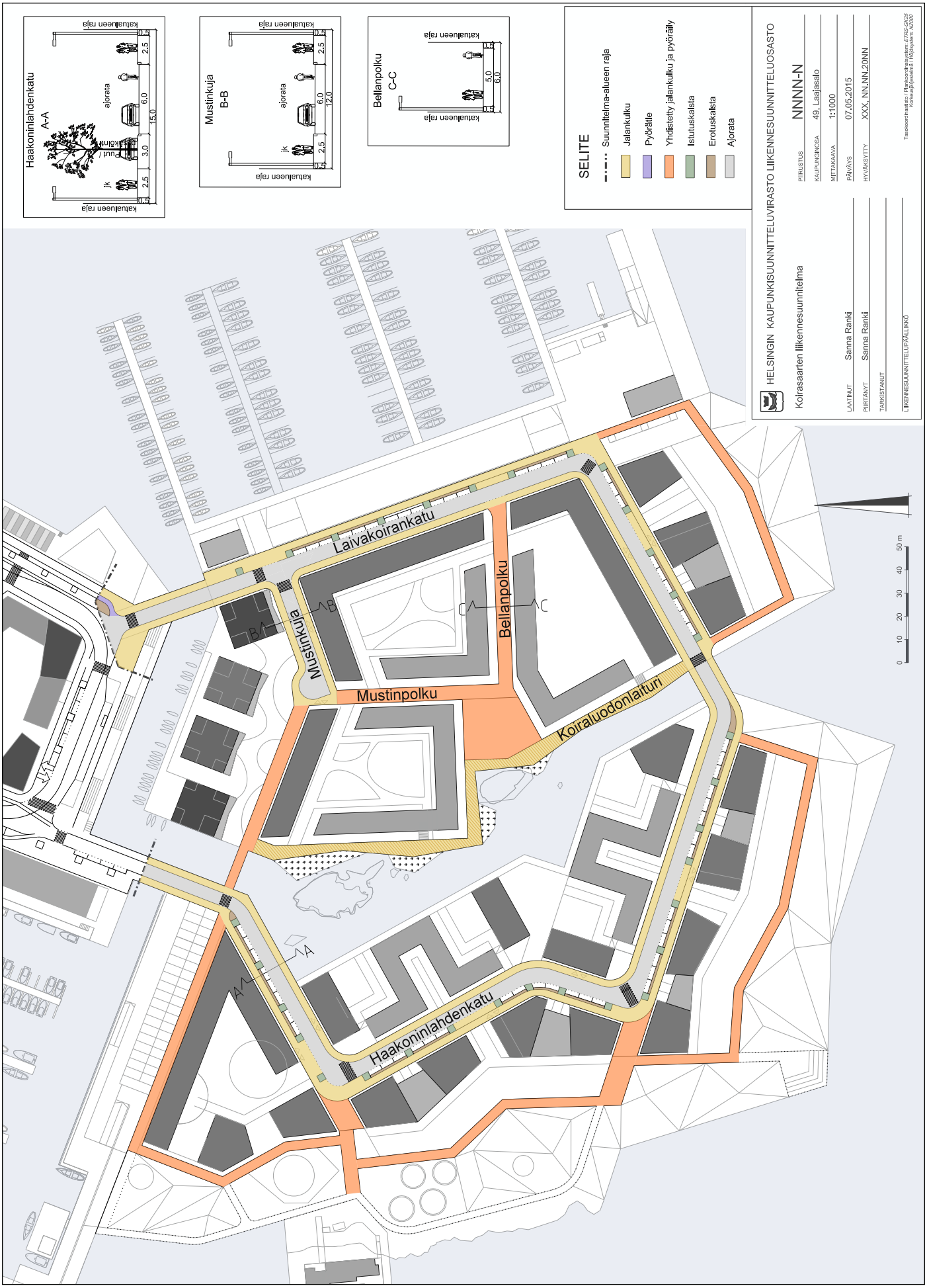
Ylimmän kerroksen julkisivumateriaalin on oltava kupari.

Kaavakarttaan merkityn yhtenäisen jatkuvan julkisivuaiheen julkisivumateriaalina tulee käyttää erivärisiä keraamisia värilaattoja. Muun julkisivumaterriaalin on oltava valkoinen tai vaalea keraaminen laatta.

Rantaan saa sijoittaa venepaikkoja.

Likimääräinen ala, jolle on rakennettava parvekkeita rakennusalojen väliin. Maantasokerroksessa alue tulee jättää aukoksi.

Korttelikortti, korttelit 49307
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311

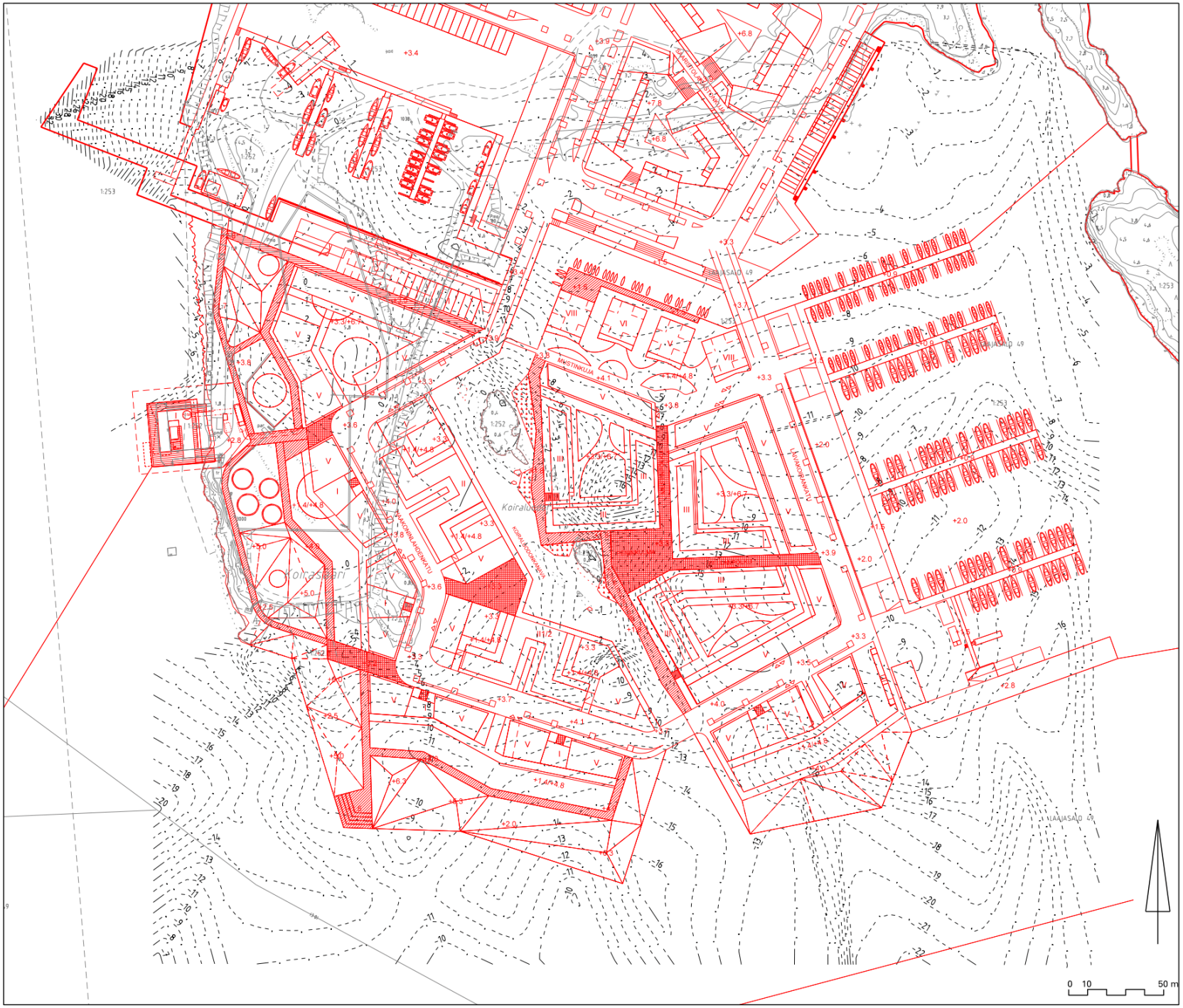


Liikennensuunnitelma

Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311

Pelastusteiden periaatesuunnitelma
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311



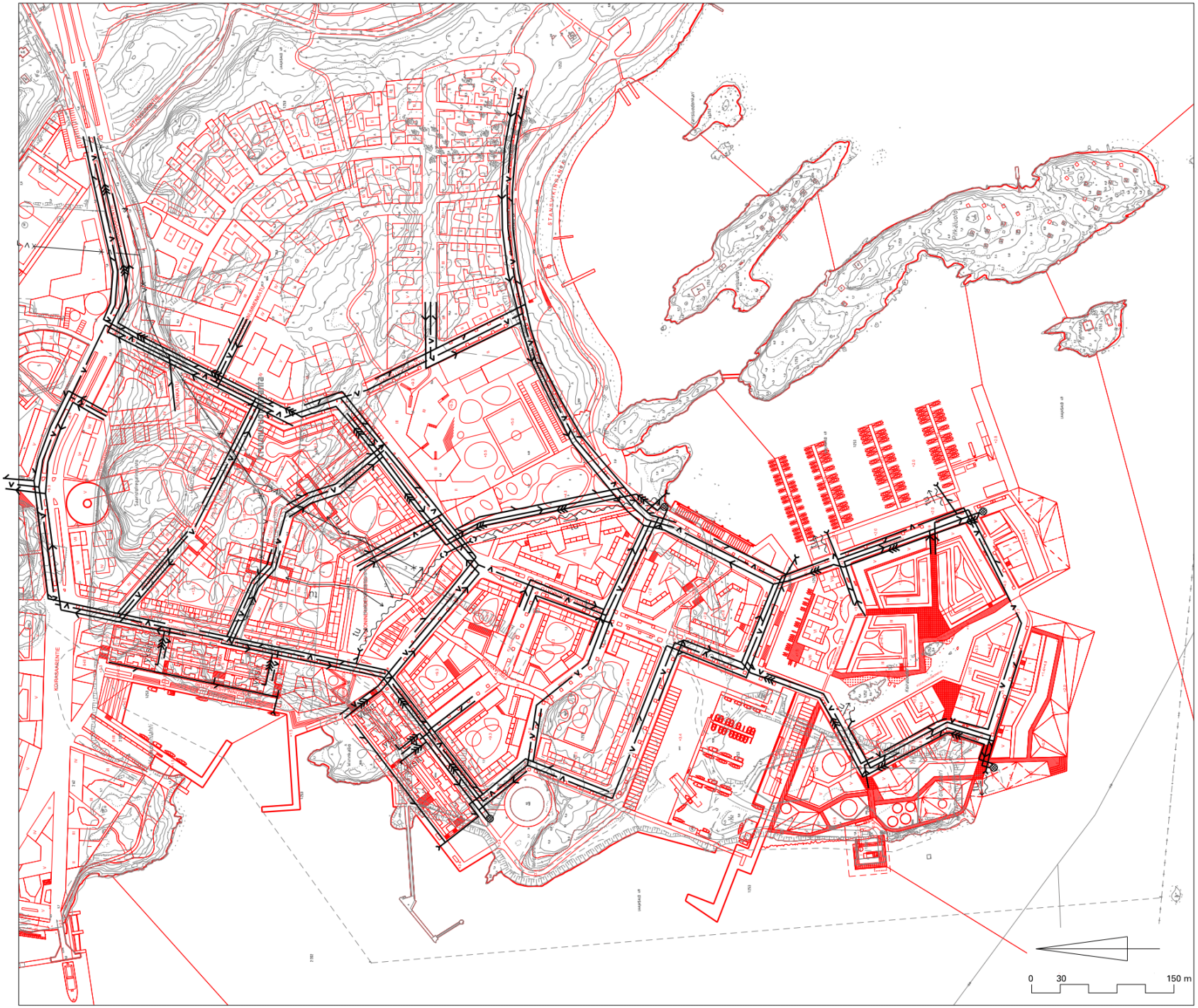
KRUUNUVUORENRANTA
ETELÄOSA
KOIRASAARET
Kalliopinnan tasokartta

1 : 2(

-1
-2
ARVIOIDUT KALLIOPINNAN KÄYRÄT

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / Lauri Sipilä, Jouni Kilpinen / Sanna ihantola / 2014,2015 /

TEK



KRUUNUVUORENRANTA, ETELÄOSA
Vesihuolto

1 : 4000

NYKYINEN KÄYTÖSTÄ POISTUVA VESIJOHTO

UUSI VESIJOHTO

UUSI VIETTOVIEMÄRI

UUSI PAINEVIEMÄRI

UUSI HULEVESIVIEMÄRI

TULVAREITTI

TULVAREITTI

yksit YKSITYINEN VERKOSTO

UUSI JÄTEVESIPUMPPAAMO

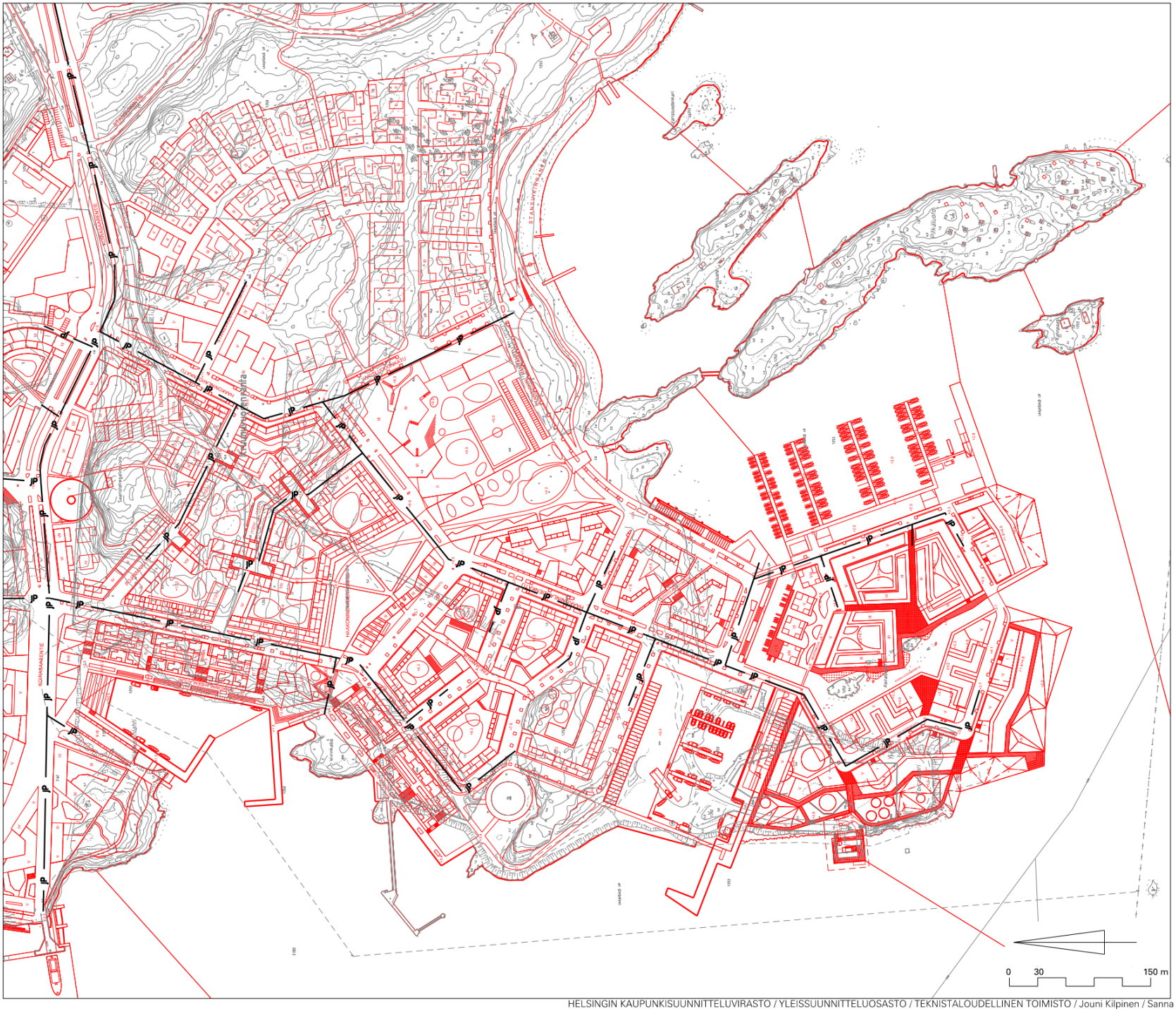
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO /Jouni Kilpinen / Sanna Ihantola / 2014,2015 /

TEK

KRUUNUVUORENRANTA
ETELÄOSA
Jätteen putkikeräys

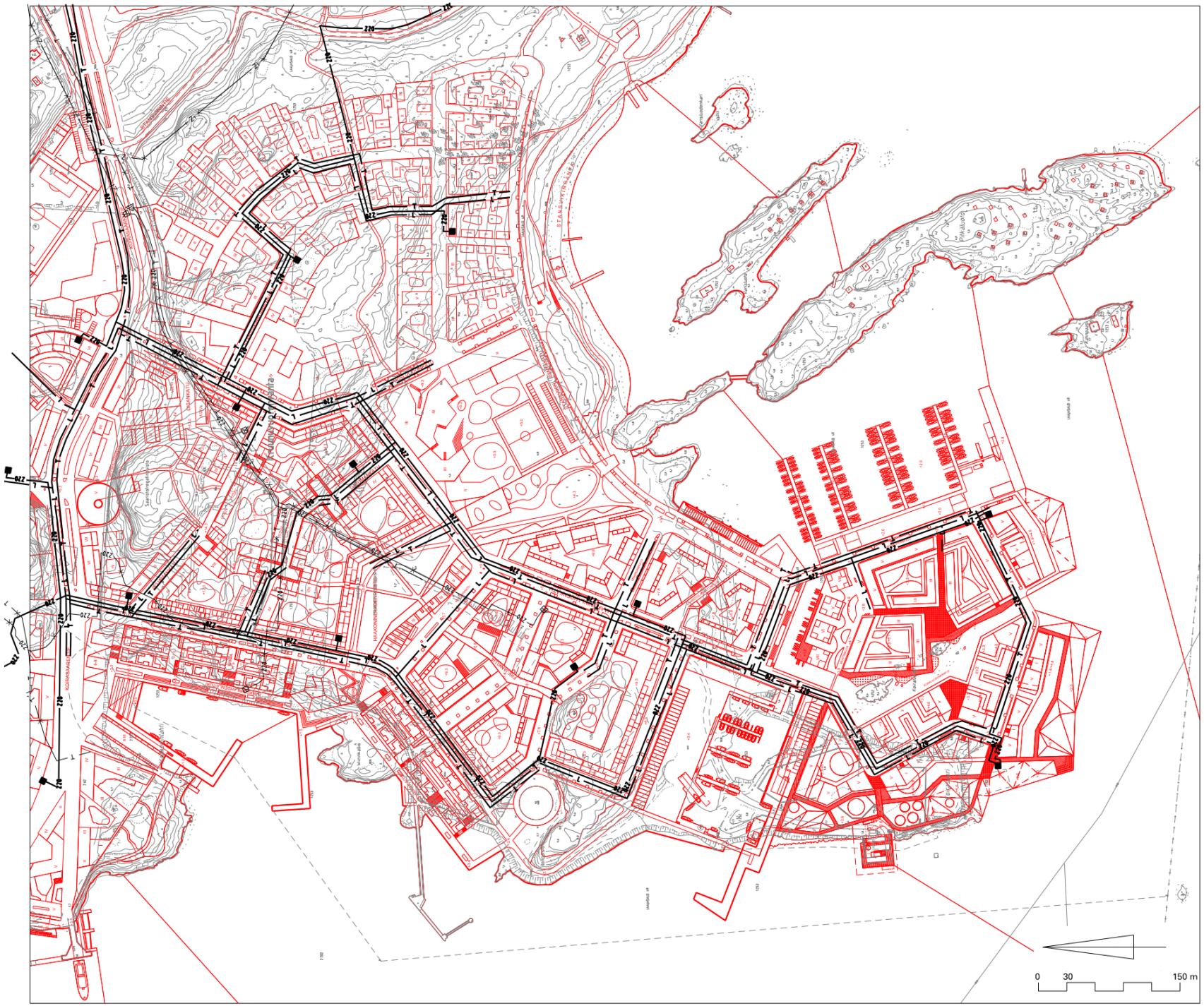
1 : 4000

—JP— UUSI JÄTTEENPUTKIKERÄYS



HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / Jouni Kilpinen / Sanna Ihantola / 2014,2015 /

TEK



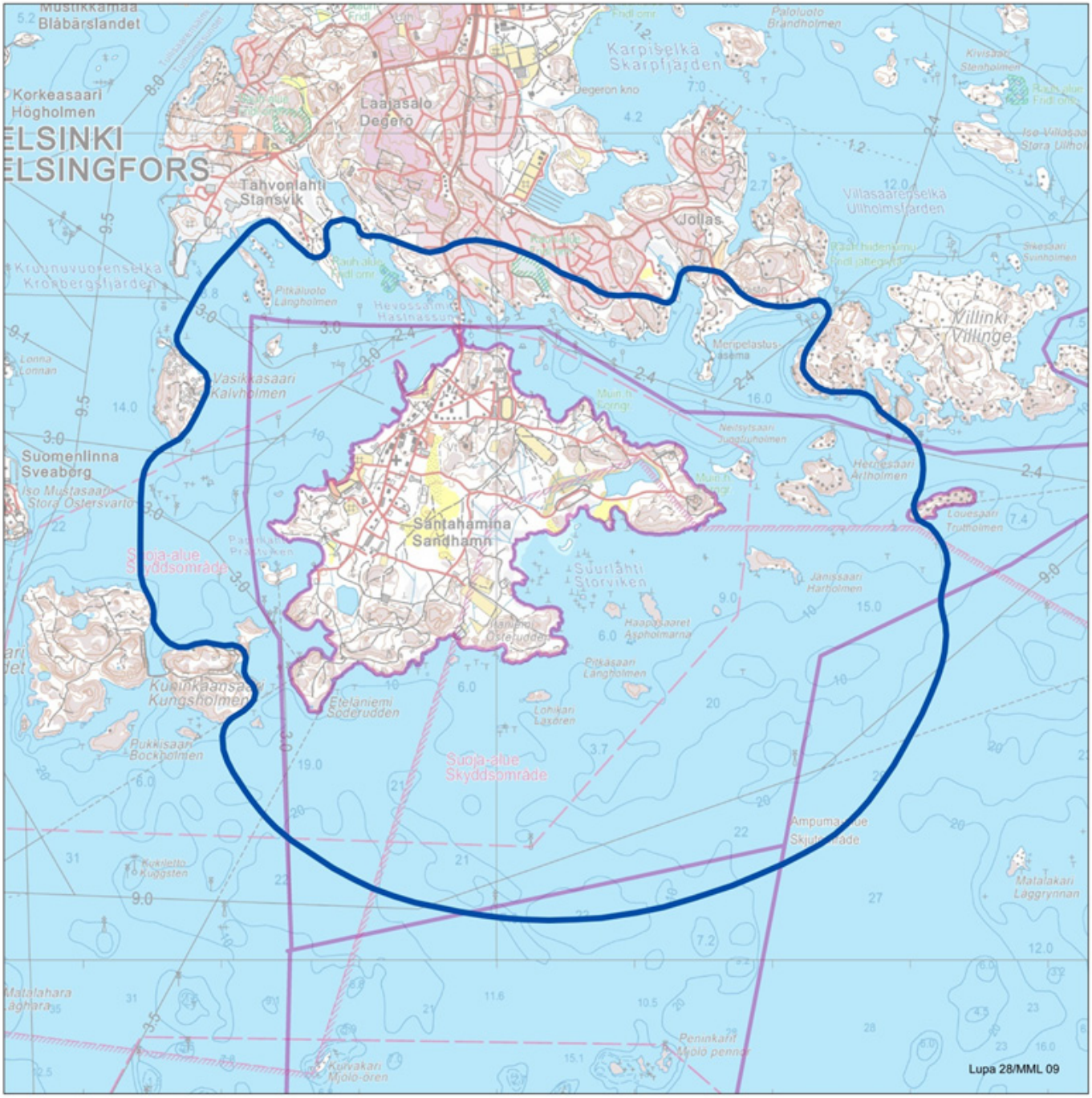
KRUUNUVUORENRANTA, ETELÄOSA
Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 4000

- NYKYINEN 20 kV:n ILMAJOHTO
- NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO
- NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- NYKYINEN JAKAMO
- UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI
- UUSI MUUNTAMO
- KÄYTÖSTÄ POISTUVA

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / Jouni Kilpinen / Sanna Ihantola / 2014,2015 /

TEK

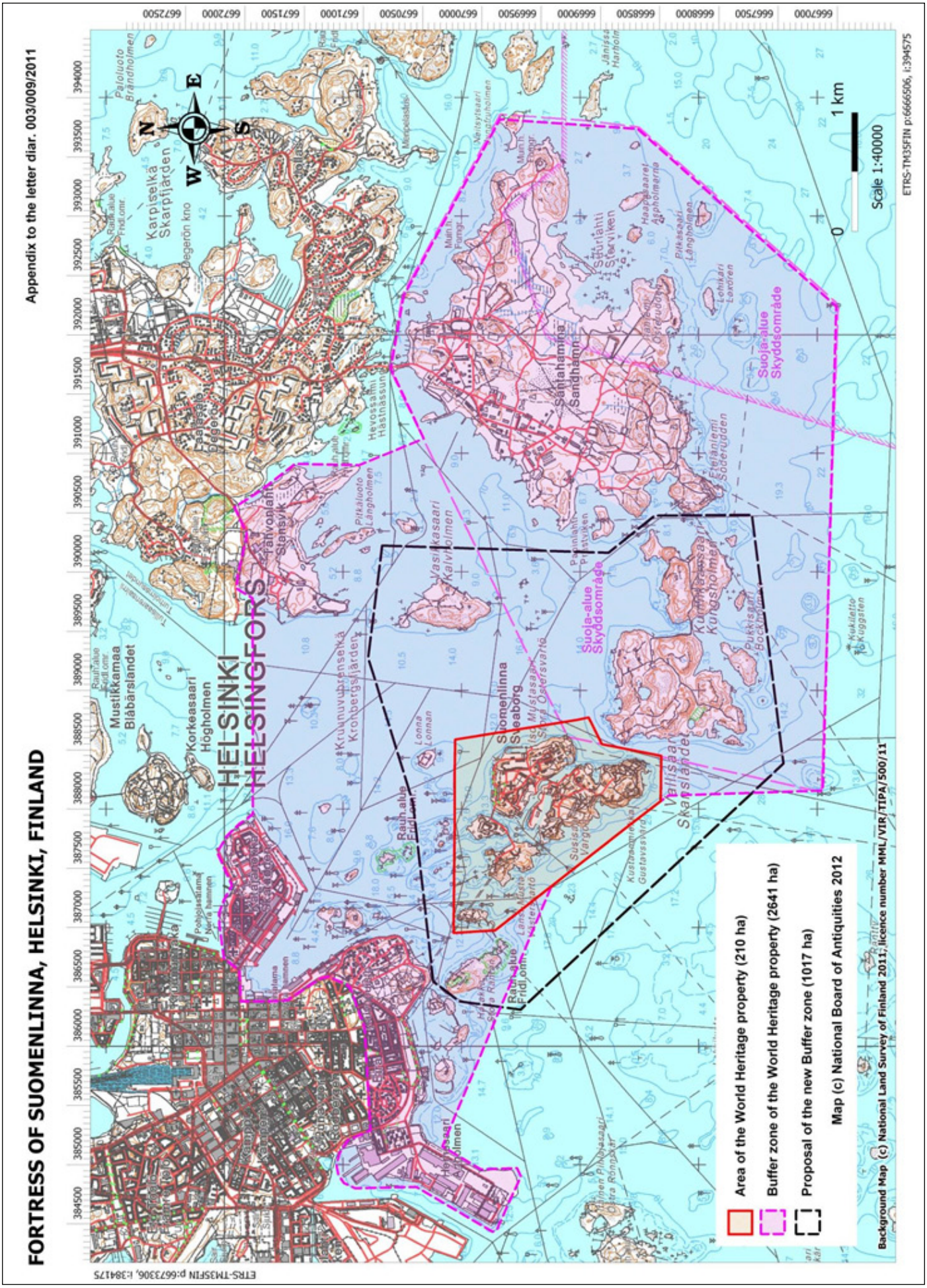


0 500 1 000 2 000 Meters

Melualueet perustuu Akukon Oy:n laatimaan ympäristömeluselvitykseen, 93002-1, 15.3.2010.
Laatija: Asko Parri, MAAVE

Santahaminan melualue (55 dB(Aeq))
Pv:n käytössä oleva alue

Santahaminan ampumatoiminnan melualue
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311



Suomenlinnan suojavyöhyke
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Liite kaavaan 12311