

Tervasaaren aitta

1. KAUPUNGINOSA KRUUNUNHAKA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12557
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
1. kaupunginosan (Kruununhaka)
lähivirkistysaluetta

Kaavan nimi:
Tervasaaren aitta

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 25.5.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Tervasaarella Kruununhaan kaupunginosassa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Janne Prokkola, yksikönpäällikkö,
Eveliina Harsia, arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Pia Havia, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Juuso Helander, insinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Jere Saarikko, aluesuunnittelija,
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri

Rakennussuojelu:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Mikko Juvonen, projektipäällikkö

Yhdyskuntatekninen huolto:

Jarkko Nyman, insinööri

Maaperä ja pohjarakentaminen:

Miia Paatsema, diplomi-insinööri

Rakennukset ja yleiset alueet:

Anneli Nurmi

Rakennusvalvontapalvelut:

Hannu Havas, arkkitehti

Pelastuslaitos:

Esko Rantanen

Muut viranomaistahot

Kaupunginmuseo: Jaana Perttilä

Hakijataho

Helsingin kaupunki

Hankesuunnittelu

Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	9
Palvelut	10
Esteettömyys	11
Luonnonympäristö	11
Suojelukohteet	11
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	12
Ympäristöhäiriöt, maaperän pilaantuneisuus	13
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset	14
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	19

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Kuvaliite suojelukohteista
- Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)

4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Tervasaassa sijaitsevan aitan, sen pihapiirin sekä sille johtavan huoltoreitin aluetta. Tervasaari sijaitsee Kruununhaan kaupunginosassa.



Kuva: Kaava-alueen rajaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan aittarakennuksen väliaikaisten laajennusten korvaaminen pysyvällä, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ja suojeltuun rakennukseen sopivilla rakennuksilla. Kaavaratkaisun mukaiset muutokset mahdollistavat aittassa olevan kesäravintolatoiminnan laajentamisen ympärivuotiseksi. Kaavalla mahdollistetaan myös aittaa ja puistoa palveleva huoltoyhteys.

Kaavan tavoitteena on turvata aitan suojeluarvot sekä mahdollistaa ympärivuotinen toiminta rakennuksessa. Kaupungin tavoitteena on luopua rakennuksesta.

Uutta liike- ja toimitilakerrosalaa on 478 m².

Kaavaratkaisun toteuttamisen vaikutukset kohdistuvat erityisesti elinkeinoelämän mahdollisuuksiin sekä alueen palveluihin. Alueen palvelutasolle ja elinkeinotoiminnalle on myönteisiä vaikutuksia kaavan mahdollistaessa ravintolatoiminnan muuttamisen ympärivuotiseksi. Väliaikaisten telttarakennelmien korvaaminen pysyvällä, aitan arvoja kunnioittavalla ja säilyttävällä rakentamisella on myönteisiä vaikutuksia kulttuurihistorian ja maiseman kannalta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen ja rakennuksen. Kaavamuutos on tehty kaupungin aloitteesta.



Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus. Tervasaaren aitta ja siihen liite liisärakennelma vuonna 2018.

ASEMAKAAVAN KUVAAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on asettaa reunaehdot rakennuksen muutostöille ja laajennukselle siten, että aitan suojeluarvot eivät vaarannu. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa ympärivuotinen ravintolatoiminta rakennuksessa.

Kaava toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita siten, että sillä parannetaan yritysten toimintaedellytyksiä. Kaava kasvattaa toimintiloille kaavoitetun kerrosalan määrä ja mahdollistaa yritystoiminnan kehittämisen ja laajentamisen. Kaavalla luodaan edellytykset eri vuodenaikoina elävämmälle kaupunginosalle ja toimiville kaupallisille palveluille.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se toteutuessaan vahvistaa kaupunginosan omaleimaisuutta mahdollistamalla asukkaille tärkeän virkistysalueen kehittämisen. Lisäksi tuetaan merellisen Helsingin ja Kruununhaan alueen palveluiden kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2498 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 478 k-m².

Rakennus	k-m²
Aitta	322
Lasipaviljonki	80
Huoltosiipi	76
yht.	478

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tervasaari on Tervasaaren kannaksen välityksellä Pohjoisrantaan kiinnittyvä virkistysaari. Saari yhdistettiin mantereeseen Tervasaaren kannaksella vuonna 1939. Saaressa sijaitsee vanha ravintolakäytössä oleva aitta, jonka laajentamista ja muutostöitä tämä asemakaavamuutos koskee.

Tervasaari toimi 1600-luvulla Helsingin tervakaupan keskuksena, jolloin saareen rakennettiin aittoja tätä toimintaa varten. Tervaittojen sijoittaminen saarelle oli tuolloin paloturvallisuuden kannalta käytännöllistä. Tervasaari aittoineen pelastui ison vihan aikaisesta kaupungin suurpalosta.

1800-luvulla alue toimi varastoalueena. Nyt suunnittelun kohteena oleva aitta on peräisin 1700–1800-lukujen vaihteesta ja viimeinen alueella säilynyt aittarakennus. Viimeinen tiетävä käyttötarkoitus rakennukselle ennen ravintolatoimintaa oli, että se toimi toisen maailmansodan aikana Tervasaareen sijoitetun ilmatorjuntatykistön miehistön majapaikkana. Muutos ravintolaksi on toteutettu vuosina 1966–1967 Mauri M. Männikön suunnitelmien mukaan.

Saari kunnostettiin vuonna 1966 virkistysalueeksi ja se on toiminut siitä saakka Kruununhaan asukkaiden tärkeänä ulkoilu- ja viheralueena. Saarta on laajennettu täytemaalla. Kaavoitus lähivirkistysalueeksi tapahtui vuonna 1988 ja se oli melko luonnontilainen aina 1990-luvulle saakka. Vuonna 1995 saari muutettiin puistomaiseksi. Saaren ulkoilmateatterin esiintymislava ja katsomo kunnostettiin tuolloin.

Aitan kesäravintolatoiminnan lisäksi saaren muita toimintoja tarjoavat koirien ulkoilutuspaikka, lasten leikkipaikka, koirien uimaranta, mattolaituri sekä ulkoilmateatteri, jossa toimii kesäisin kesäteatteri.



Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus. Tervasaaren aitta sijaitsee keskellä Tervasaaren puistomaista virkistysaluetta.

Lähivirkistysalue (VL)

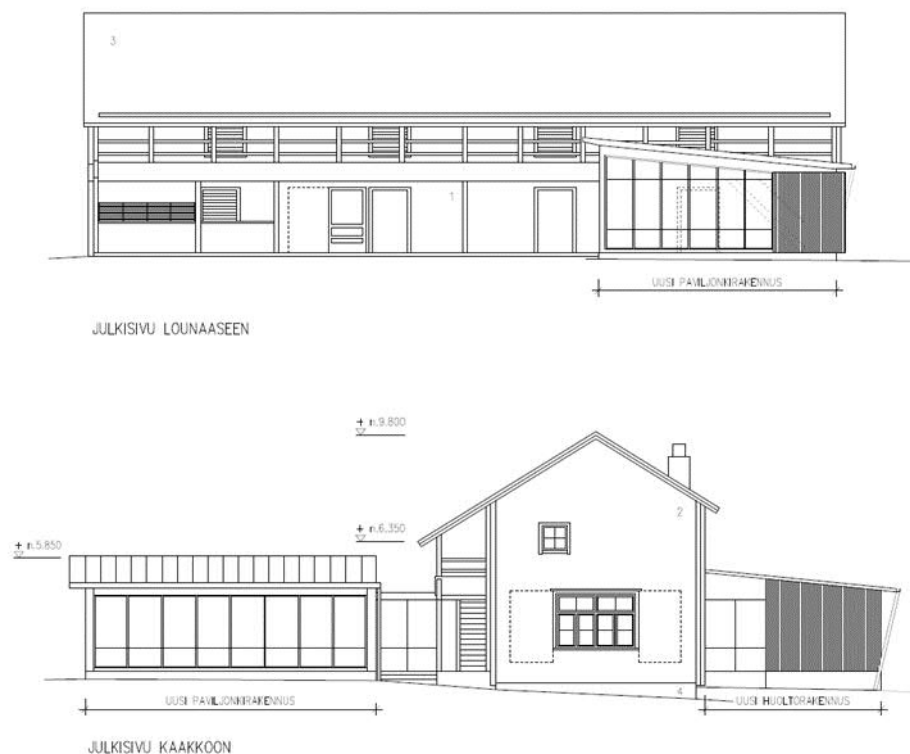
Kaava-alue on voimassa olevassa kaavassa lähivirkistysaluetta. Aitta on kaavassa suojeltu rakennuksena, mutta siihen sijoittuvasta toiminnasta ei ole määrätty. Lisärakentamista ei ole voimassa olevassa kaavassa mahdollistettu. Nykyiset lisärakennelmat ovat väliaikaisia katoksia, jotka eivät niin toiminnallisesti kuin kaupunkikuvallisestikaan ole tarkoituksenmukaisia.

Alueen käyttötarkoitus säilyy lähivirkistysalueena. Kaavaan merkitään aitan sekä sen laajennusosien rakennusalat. Aitta suojellaan kaavalla. Lisäksi laajennusosien korkeutta sekä julkisivumateriaaleja koskevilla määräyksillä ohjataan laajennusosien rakennustapaa aitan arvoihin soveltuvaksi.

Aitan eteen (lounaispuolelle) sallitaan lasiseinäisen, ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetun paviljonkirakennuksen rakentaminen. Aittaa ja lasipaviljonkia yhdistämään saa rakentaa matalamman tuulikaapin. Paviljongin tulee kuitenkin hahmottua aitasta erillisenä rakennuksena.

Aitan taakse (koillispuolelle) sallitaan tummasävyisen huolto- ja aputiloja sisältävän laajennuksen rakentaminen.

Molempien laajennusosien ylimmän koron tulee jäädä aittaa matalammiksi. Lasipaviljongin tulee jäädä korkeudeltaan aitan räystäslinjan alapuolelle. Huoltorakennuksen korkeus rajoitetaan aitan toisen kerroksen ikkunoiden alapuolelle.



*Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy.
Ote viitesuunnitelmasta, aitta ja aitan laajennukset.*

Lisärakennukset tulevat selkeyttämään etenkin aitan eteläpuolta. Ne myös poistavat suojeltuun aittarakennukseen kohdistuvia käyttöpaineita, kun mm. keittiön varasto- ja huoltotilat sekä asiakaswc-tilat sijoittuvat uuteen huoltorakennukseen ja ravintolasalin toimintoja voidaan sijoittaa paviljonkirakennukseen.

Liikenne

Lähtökohdat

Alueella ei huoltoliikenteen lisäksi ole ajoneuvoliikennettä. Auto- ja pyöräpaikoitus on Tervasaaren kannaksella.

Kaavaratkaisu

Autoliikenteen ja huollon osalta kaavassa todetaan nykytilanne. Olemassa olevan huoltoreitin alueella sallitaan kaavassa huoltoajo. Kaavaan ei merkitä pyörä- ja autopakkoja. Tavoitteena on, että pyöräpysäköinti toteutetaan yleisillä alueilla. Autopaikoitus on edelleen Tervasaaren kannaksella, virkistysalueen ulkopuolella.



*Kuvat: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus.
Aitalle johtava huoltoreitti, joka merkitään kaavaan*

Palvelut

Lähtökohdat

Alue toimii Kruununhaan asukkaiden virkistysalueena tarjoten virkistyspalveluita. Saaressa toimii kesäteatteri ja koirien uimaranta. Kaavan kohteena olevan aitan ravintola tarjoaa ravintolapalveluita.

Kaavaratkaisu

Aitan, lasipaviljongin ja huoltorakennuksen rakennusaloille saa sijoittaa ravintola- ja kahvilatoimintaa tai näitä toimintoja palvelevia tiloja. Kaavaratkaisulla turvataan aitan palvelujen säilyminen ja mahdollistetaan ravintolatoiminnan kehittäminen osoittamalla aitta

kaavassa ravintola- ja kahvilatoimintaan sekä varaamalla tarvittaville lisärakennuksille riittävät rakennusalat. Kaava mahdollistaa ravintolatoiminnan laajentamisen ympärivuotiseksi.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue on virkistysaluetta – käytännössä rakennettua puistoa. Kaava-alueelle ja sitä ympäröivälle viheralueelle sijoittuu istutettuja lehtipuita.

Kaavaratkaisu

Alue säilyy kaavassa lähivirkistysalueena.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Aitta on suojeltu voimassa olevassa kaavassa sr-1-merkinnällä:

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä hävittää, eikä siinä saa tehdä sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät sen kulttuurihistoriallista arvoa. Mikäli tällaisia toimenpiteitä on suoritettu, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen tyyliin soveltuvalle tavalla.

Tervasaarta lähin RKY-alue on Katajanokan vanha osa sekä osa RKY-alueesta Kansanpuistot Korkeasaari ja Seurasaari.

Kaavaratkaisu

Aitta merkitään edelleen sr-1-merkinnällä. Rakennus on erityisen arvokas kulttuurihistoriansa vuoksi. Erityisen arvokkaaksi aitan tekee sen säilyminen nykyisellä paikallaan 1800-luvun alusta eli sen pystyttämisestä saakka. Rakennus on ainoa jäljellä oleva aitta Tervasaassa.

Aittarakennukseen on tehty merkittäviä muutoksia historian saatossa. Suojelumerkintää koskevaan määräykseen lisätään edellytys, että rakennukseen kohdistuvista muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tervasaaren kunnallistekniset liitokset on järjestetty Pohjoisranta -kadulle Tervasaarenkannaksen kautta. Tervasaaren nykyiset vesihuollon tonttijohdot on varustettu sulanapitokaapeloinnilla tavanomaista pienemmän asennussyvyyden vuoksi.

Kaavaratkaisu

Nykyisille vesihuoltolinjoille ja kaapeleille on merkitty kaavakarttaan VL-alueelle johtokuja merkinnällä ”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa”. Mahdolliset uudet tonttijohdot sijoitetaan tälle alueelle.

Korkealta merenpinnalta suojautuminen

Kaavassa on annettu määräys korkealta merenpinnalta suojautumista koskevan ohjeen huomioon ottamisesta suunniteltaessa ja rakennettaessa rakennuksia korkeustason +3,0 alapuoliselle alueelle: Ympäristöopas 2014, Tulviin varautuminen rakentamisessa – Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualueella nykyinen maanpinta vaihtelee noin tasolla +1.3...+2.2 (N2000), maanpinta nousee loivasti mereltä kohti saaren keskiosaa.

Kohde sijoittuu osittain alkuperäisen Tervasaaren kohdalle, osittain täyttöalueelle. Täyttömaa-alueella ei ole alun perin rakennettu rakennuspohjaksi.

Alkuperäisen Tervasaaren avokalliot ovat havaittavissa kohteen länsipuolella noin tasolla +2.7...+3.5. Kallionpinta laskee melko jyrkästi saaren keskiosalta merta kohden, lukuun ottamatta saarella sijaitsevaa matalaa lahdenpoukamaa.

Pohjavedenpinta seurailee alueen kallionpintaa, laskien kohti merta.

Kaavaratkaisu

Alueen rakennettavuus on hyvä vanhan saaren alueella, luonnollisen saaren ulkopuolella tulee täyttömaan laatu tutkia jatkosuunnittelussa tarkemmin.

Pysyvät rakennukset voidaan perustaa kantavan kitkamaan tai kallion varaan joko massanvaihdon välityksellä tai lyhyillä paa-
luilla.

Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että rakennuspaikka sijaitsee alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolella.

Ympäristöhäiriöt, maaperän pilaantuneisuus

Lähtökohdat

Alueella on pitkä käyttöhistoria ja osa saaresta on rakennettu merenpohjaa täyttämällä eri vaiheissa. Täyttömaan laadusta ei ole tarkkaa tietoa. Alueen käyttö on saattanut altistaa maaperän erilaisille likaaville aineille.

Kaavaratkaisu

Ennen rakennustöihin ryhtymistä on selvitettävä maaperän pilaantuneisuus ja pilaantunut maaperä on kunnostettava. Pilaantuneita maita kunnostettaessa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Pelastusviranomaisen mukaan aittarakennusta viitesuunnitelmassa suunniteltuine laajennuksineen voidaan suunnittelussa paloturvallisuusratkaisuiden osalta käsitellä yhtenä rakennuksena, jonka paloluokka on P3. Ensimmäisen kerroksen laajennusosia, jätetilaa lukuun ottamatta, ei ole tarpeen osastoida eikä tällaisesta osastoinnista olisi merkittävää hyötyä. Jätetila voidaan pelastusviranomaisen mukaan osastoida muista tiloista EI30-rakentein.

Toisen kerroksen tilojen laajamittainen käyttö ravintolatoimintaan edellyttää sinne johtavan portaan osastoimista omaksi palo-osastokseen sekä riittäviä muita poistumismahdollisuuksia. Tällainen osastointi olisi teknisesti ja rakennussuojelun näkökulmasta vaikeaa ja ongelmallista.

Yläkerran käyttö suppeampaan ravintolatoimintaan enintään 20 asiakaspaikalle on mahdollista ilman portaan osastointia. Tämä

edellyttää, että toisesta kerroksesta järjestetään varatiet etusivun luhtikäytävän ja wc-tilan ikkunan kautta. Luhtikäytävän käyttö varatienä edellyttää pelastusviranomaisen mukaan sille johtavien vanhojen ovien muuttamista asiaan soveltuviksi.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa pelastusturvallisuuden riittävä taso.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille välittömiä kustannuksia. Käyttöhistoriasta johtuen tulee kuitenkin varautua mahdollisiin maaperän pilaantuneisuuden kunnostuskustannuksiin, jotka selviävät jatkosuunnittelussa.

Kaupungille kohdistuu tuloja maan vuokraamisesta, sekä mahdollisesti rakennuksen myymisestä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaavaratkaisu lisää pysyvien rakennusten määrää virkistysalueena Tervasaassa, mutta ei lisää rakennetun pinta-alan laajuutta. Aittarakennuksen käytettävyyks paranee muutosten myötä. Kaava mahdollistaa rakennetun ympäristön laadun parantumisen tilapäisten rakennelmien korvautuessa pysyvillä ja aittaan sopivilla rakennuksilla.

Vaikutukset elinympäristöön

Lähialueen asukkaat ovat toivoneet asukastilaisuudessa ja mielihiteessään Tervasaaren ja aitan kehittämistä. Kaava toteuttaa tätä toivetta, elävöittää aluetta ja parantaa asumisoloja asukkaille tärkeän virkistysalueen kehittymisen myötä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavan mukaisen ratkaisun toteutumisella on vaikutuksia lähiympäristön maisemaan siten, että aitan ilme siistiytyy ja aitta tulee paremmin esiin katoksen ja aidan poistumisen myötä. Erityisesti lasipaviljonki on uusi ja näkyvä elementti lähimaisemassa. Maisemiin kauempaa katsottuna suunniteltu ratkaisu ei vaikuta. Lasipaviljonki ja huoltosiipi tulee toteuttaa aittaa matalampina ja väritykseltään tummina – lasipaviljongin lasiosia lukuun ottamatta. Pimeällä valaistuna lasipaviljonki näkyy paikoin myös Katajanokan suunnasta.



Kuvat: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus. Tervasaari Katajanokalta katsotuna. Aitan laajennusten vaikutukset suurmaisemaan ovat hyvin vähäiset. Laajennus sopeutuu lasisuutensa ja muuten tumman väriyksensä puolesta maisemaan paremmin kuin valkoinen katos.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen tai teknisen huollon järjestämiseen. Kaavassa todetaan nykytilanne ja mahdollistetaan alueen huoltoliikenteen ja teknisen huollon toimivuus.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaava mahdollistaa aitan laajennuksina toimivien tilapäisten rakennelmien korvaamisen pysyvillä, kaupunkikuvaan ja aitan arvoihin paremmin sopivilla rakennuksilla. Kaava mahdollistaa myös aitan kunnostamisen ympärivuotiseen käyttöön. Täten kaavalla on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön.

Vaikutukset virkistykseen

Kaava parantaa kaupunginosan keskeisen virkistysalueen palveluita ja sitä kautta kasvattaa virkistysalueen houkuttelevuutta ja monipuolista käyttöä.

Rakentamisaikaiset vaikutukset saattavat tilapäisesti heikentää virkistysalueen houkuttelevuutta ja turvallisuutta esimerkiksi rakentamisaikaisen liikenteen vuoksi.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisu parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä mahdollistamalla aitan laajentamisen ja kunnostamisen siten, että ympärivuotinen käyttö kahvila- ja ravintotoimintaan on mahdollista. Myös huoltoliikenneyhteyden turvaaminen kaavalla palvelee elinkeinotoiminnan tarpeita.

Ravintolatoiminnan aktivoitumisella ja saaren elävöitymisellä saattaa olla vaikutusta myös muuhun Tervasaaren ja sen ympäristön yhdistys- ja yritystoimintaan ja sitä kautta laajempia vaikutusta työllisyyteen ja talouteen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

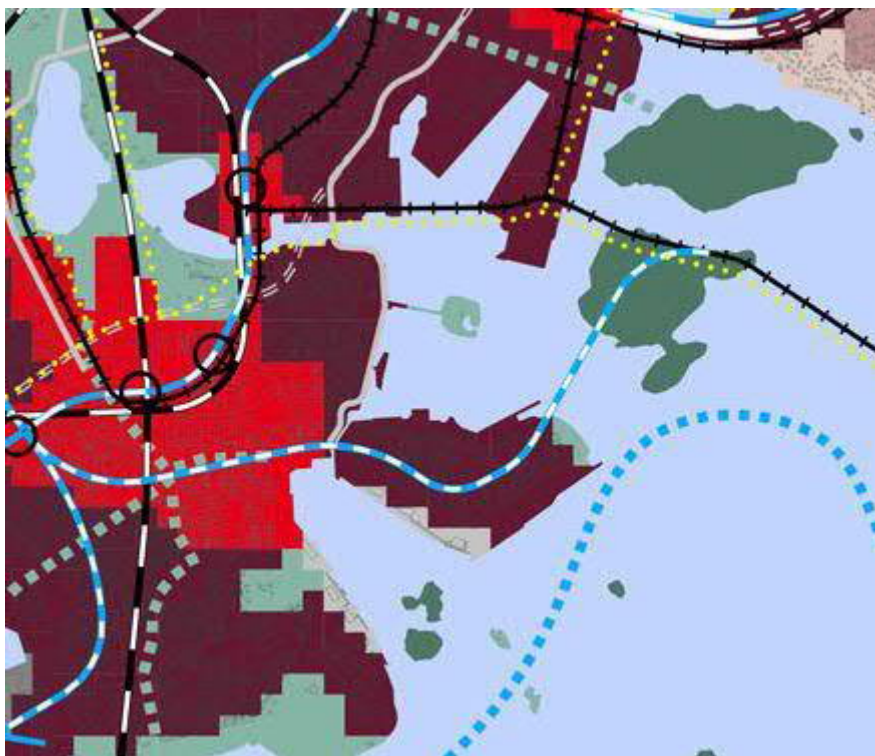
Kaavaratkaisua koskee tavoite ”Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat”. Kaavan muutoksessa otetaan huomioon, että virkistyskäyttöön osoitettujen alueiden määrä ei vähene kaavan vaikutusalueella. Tervasaari toimii jatkossakin tärkeänä virkistysalueena ja osana viher- ja virkistysverkostoa.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan virkistys- ja viheraluetta. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon yleiskaavan tavoitteet. Tervasaaren aitan ympärivuotisen toiminnan mahdollistaminen parantaa ulkoilu- ja virkistysalueen sekä merellisen Helsingin palveluita heikentämättä alueen kulttuurihistoriallisia virkistysarvoja.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Kuva. Ote Helsingin yleiskaavasta.

Virkistys- ja viheralue: Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys- ulkoilu, liikunta-, luonto- ja kulttuurikohteena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohtana on säilyttää verkoston metsäinen luonne.

<http://www.yleiskaava.fi/yleiskaava/tarkistettu-ehdotus/>

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Alueeseen ei kohdistu maanalaisessa yleiskaavassa kaavassa tilavarauksia.

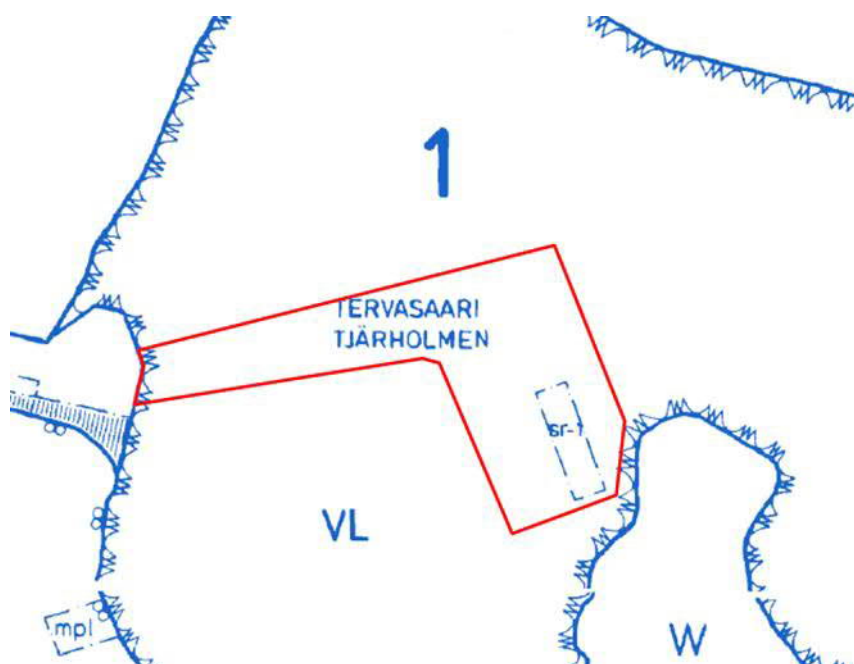
Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9335 (vahvistettu 25.2.1988). Kaavan mukaan Tervasaari on kokonaisuudessaan VL- eli lähivirkistysaluetta. Aittarakennusta koskee suojelumerkintä sr-1 (Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä hävittää, eikä siinä saa tehdä sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät sen kulttuurihistoriallista arvoa. Mikäli tällaisia toimenpiteitä on suoritettu, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen tyyliin soveltuvalla tavalla.)

Lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa rakentamista koskee seuraavat määräykset:

- *Rakennusten ja rakennelmien vesikaton ylimmän kohdan korkeus merenpinnasta saa LV-alueella olla enintään 3,6 m kuitenkin siten, että enintään 1/6:lle julkisivun pituudesta voidaan sallia tornimainen korkeampi osa.*

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puuta ja rakennusten tulee ulkoasultaan sopeutua toisiinsa.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa rajattu rakennuskielto asemakaavan laatimista ja muuttamista varten (voimassa 11.12.2020 saakka).

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosta koskevan maa-alueen sekä siellä sijaitsevan Tervasaaren aittarakennuksen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Meri Helsinki lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 4.6.–29.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 13.6.2018 kaupunginmuseossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseo otti lausunnossaan kantaa aitan suojelumääräyksen sisältöön sekä aitan eteen tulevan uudisrakennuksen korkeuteen ja materiaaliin. Museovirasto totesi lausunnossaan, että lausunnon antava viranomainen on kaupunginmuseo. Helen Oy:llä ja HSY:llä ei kannanotoissaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ollut lausuttavaa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin yksi mielipide, jossa Tervasaaren aitan kehittämistä ympärivuotiseen käyttöön pidettiin kannatettavana. Lisäksi mielipiteessä toivottiin lisärakentamisen sopeutumista aitan kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä saaren kaupunkikuvaan. Mielipiteessä otettiin kantaa huoltopysäköintiin ja toivottiin, että se ei muodostu kaupunkikuvassa keskeiseksi tekijäksi. Lisäksi toivottiin useampien vanhojen rakennusten siirtämistä Tervasaareen.

Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lisärakentamisen sovittaminen aitan suojeluarvoihin ja ympäristöön otetaan huomioon kaavamääräyksissä. Huoltoajo sallitaan kaavassa, jotta ravintolan toiminta ja puiston huolto voidaan turvata. Ravintolan luo ei kaavassa osoiteta pysäköintipaikkoja. Pysäköinti on järjestettävä kaava-alueen ulkopuolella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 3.4.2019
Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	25.10.2018
Kaavan nimi	Tervasaaren aitan asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.05.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112557
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4980	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4980

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4980	100,0	478	0,02		478
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,4980	100,0	478	0,02		478
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	2,4980	100,0	478	0,02		478
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,4980	100,0	478	0,02		478
VL	2,4980	100,0	478	0,02		478
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

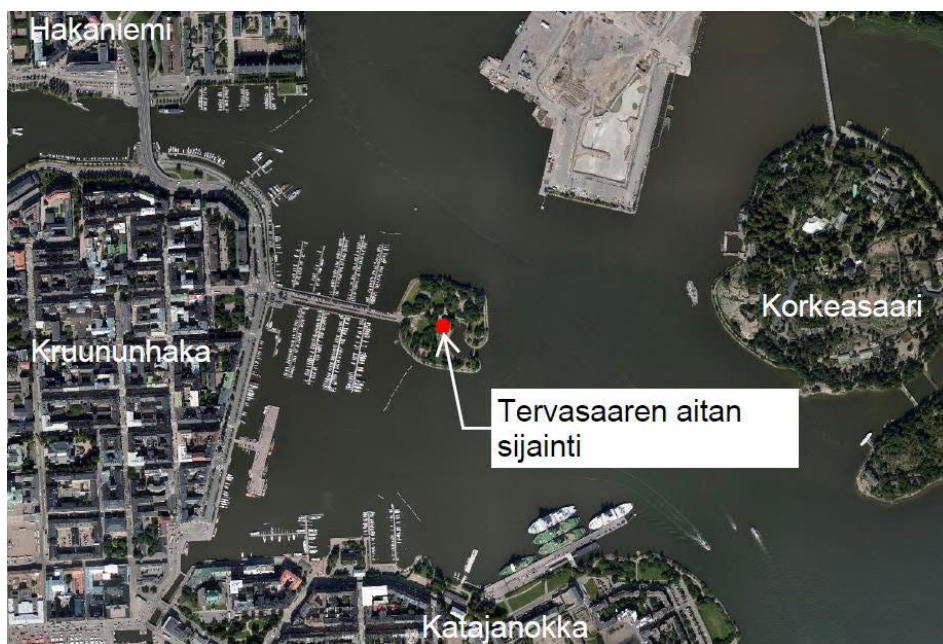
TERVASAAREN AITAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 21.5.2018 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta on tarkistettu ja on tehty päivitys yleiskaavan osalta.

Tervasaassa sijaitsevassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa aittarakennuksessa toimii kesäravintola, jonka alueelle laaditaan asemakaavamuutos. Tervasaari sijaitsee Kruununhaan kaupunginosassa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan rakennuksen muutostyöt ja laajennukset, jotka ovat välttämättömiä ravintolatoiminnan ympärivuotiseksi muuttamiselle. Kaavan nähtävilläoloaikana järjestetään kaavapäivystys kaupunginmuseon aulassa 13.6.2018.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Tervasaassa sijaitsevaa aitan aluetta sekä sille johtavaa huoltoreittiä.

Kaavan tavoitteena on turvata aitan suojeluarvot sekä mahdollistaa väliaikaisten laajennusten korvaaminen pysyvillä rakennuksilla. Kaavaan on tarkoitus merkitä myös nykyisin käytössä oleva huoltoyhteys.



Muutosalueen päivitetty raja. Muutosalueen rajausta päivitettiin kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä, jotta alueella kulkeva johtokäytävä saatiin merkittyä kaavaan.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavan nähtävilläolokaudena järjestetään kaavapäivystys 13.6. Kaavoittaja on tällöin tavattavissa klo 15–19 välisenä aikana kaupunginmuseon aulassa, osoitteessa Aleksanterinkatu 16.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelma) on esillä 4.–29.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 29.6.2018**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisilta ja muilta asiantuntijoilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Kruununhaan Asukasyhdistys r.y.
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin Moottorivenekerho ry
 - Teatteri Helsinki yhdistys ry
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen ja rakennuksen. Kaavoitus on tullut vireille Helsingin kaupungin Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden aloitteesta. Kaupungin tavoitteena on myydä rakennus.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1988) alue on merkitty lähivirkistysalueeksi. Tervasaaren aittaa koskee merkintä Suojeltava rakennus (sr-1).

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty virkistys- ja viheralueeksi.

Alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten (voimassa 31.12.2018 saakka).

Tervasaari on voimassa olevassa, mutta ei lainvoimaisessa 4. vaihe-maakuntakaavassa merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Kaava-alueella sijaitsee nykyisin ravintolana toimiva aittarakennus sekä poikkeusluvilla toimivat, ravintolatoimintaa tukevat lisärakennelmat.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Eveliina Harsia, arkkitehti, p. (09) 310 20534, eveliina.harsia@hel.fi

Liikenne

Juuso Helander, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37134, juuso.helander@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Juvonen, projektipäällikkö, p. (09) 310 37252, mikko.juvonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, p. (09) 310 39857, jere.saarikko@hel.fi

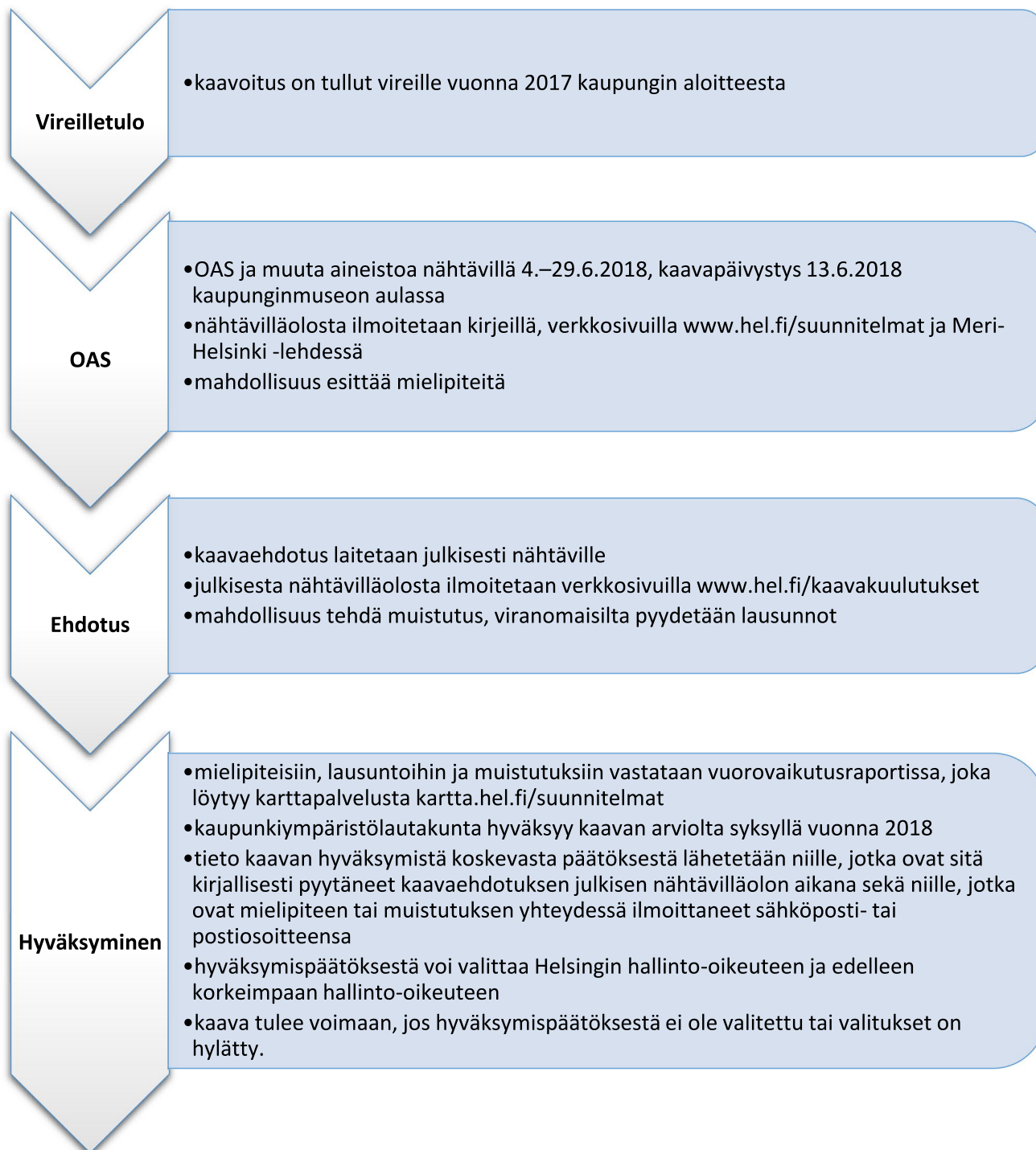
Rakennussuojelu

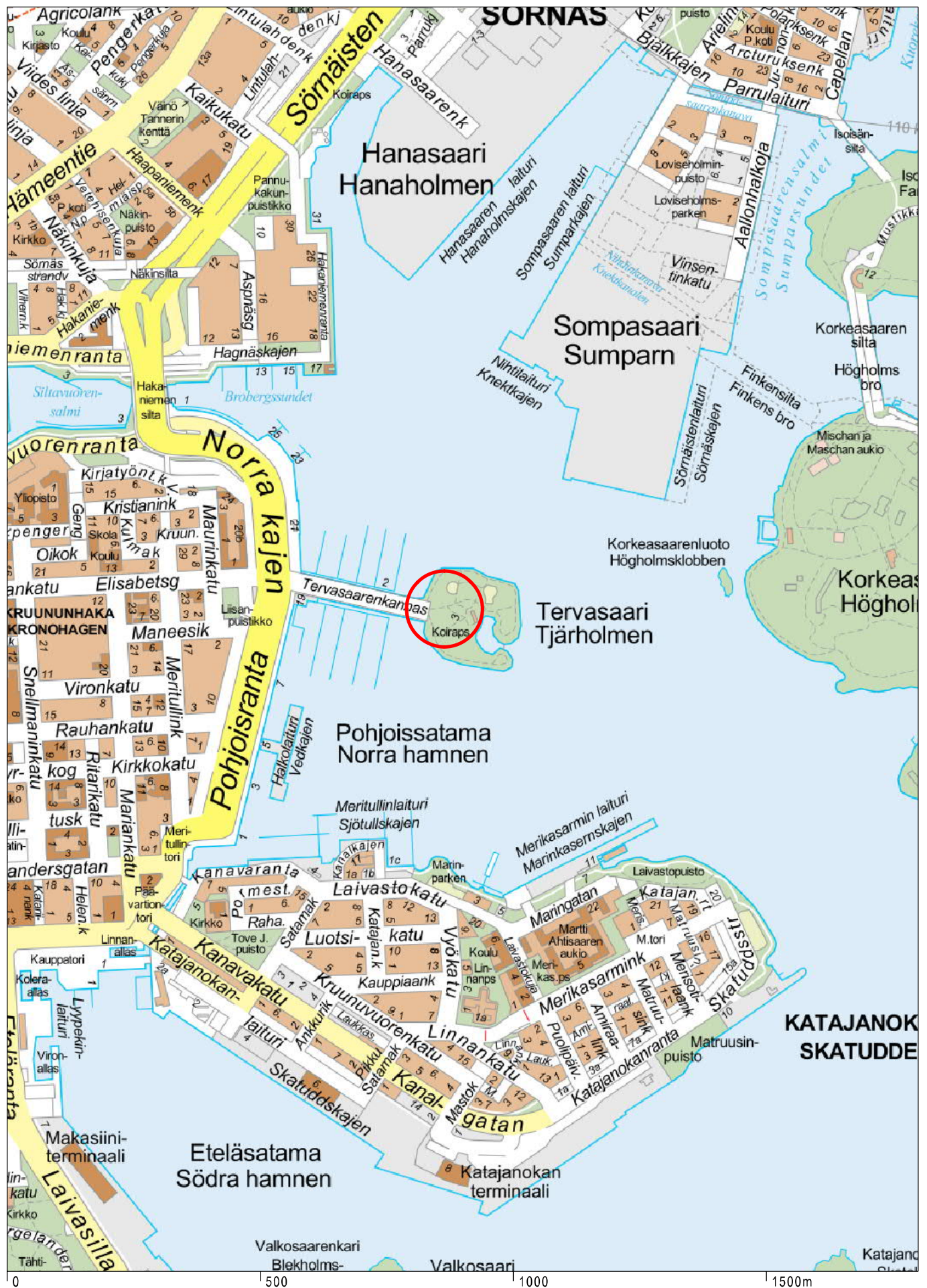
Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavoituksen eteneminen





Sijaintikartta
Tervasaari, Tervasaaren aitta

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö

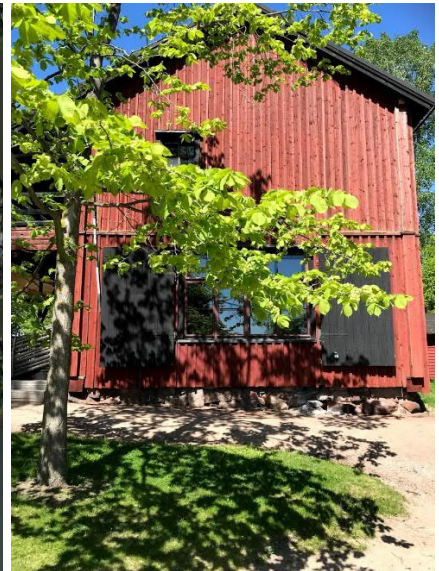


Ilmakuva
Tervasaari, Tervasaaren aitta

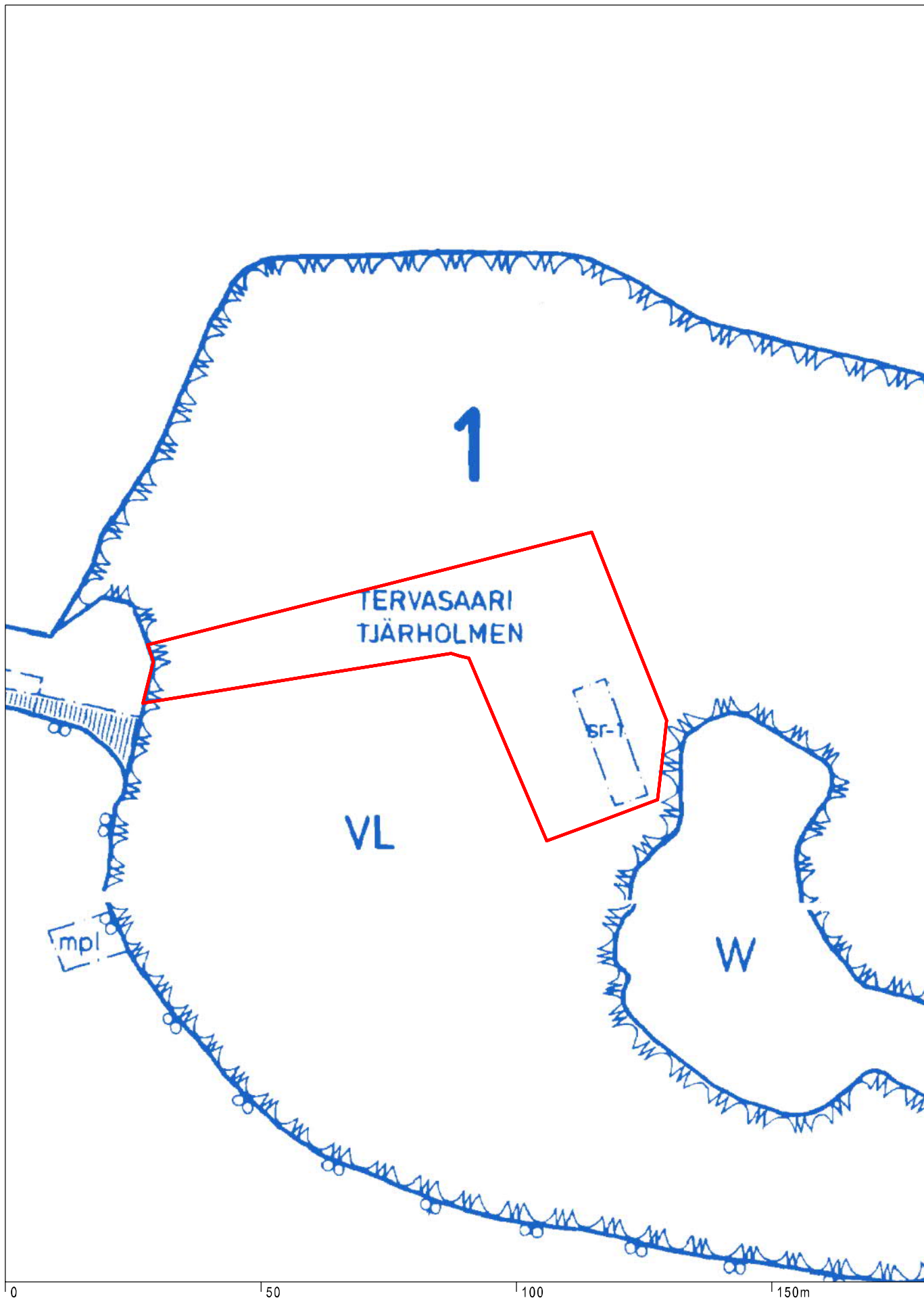
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö

Tervasaaren aitan asemakaavan muutos
Kuvaliite suojelukohteista

Suojelukohde: Tervasaaren aitta



Kuvat: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus.



Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite selostukseen nro 12557

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö

W

KRUUNUNHAKA 1

Tervasaari

TERVASAARI
TÄRHOIMEN

VL

1

KF-1
-Sr-1
322

Liike

2



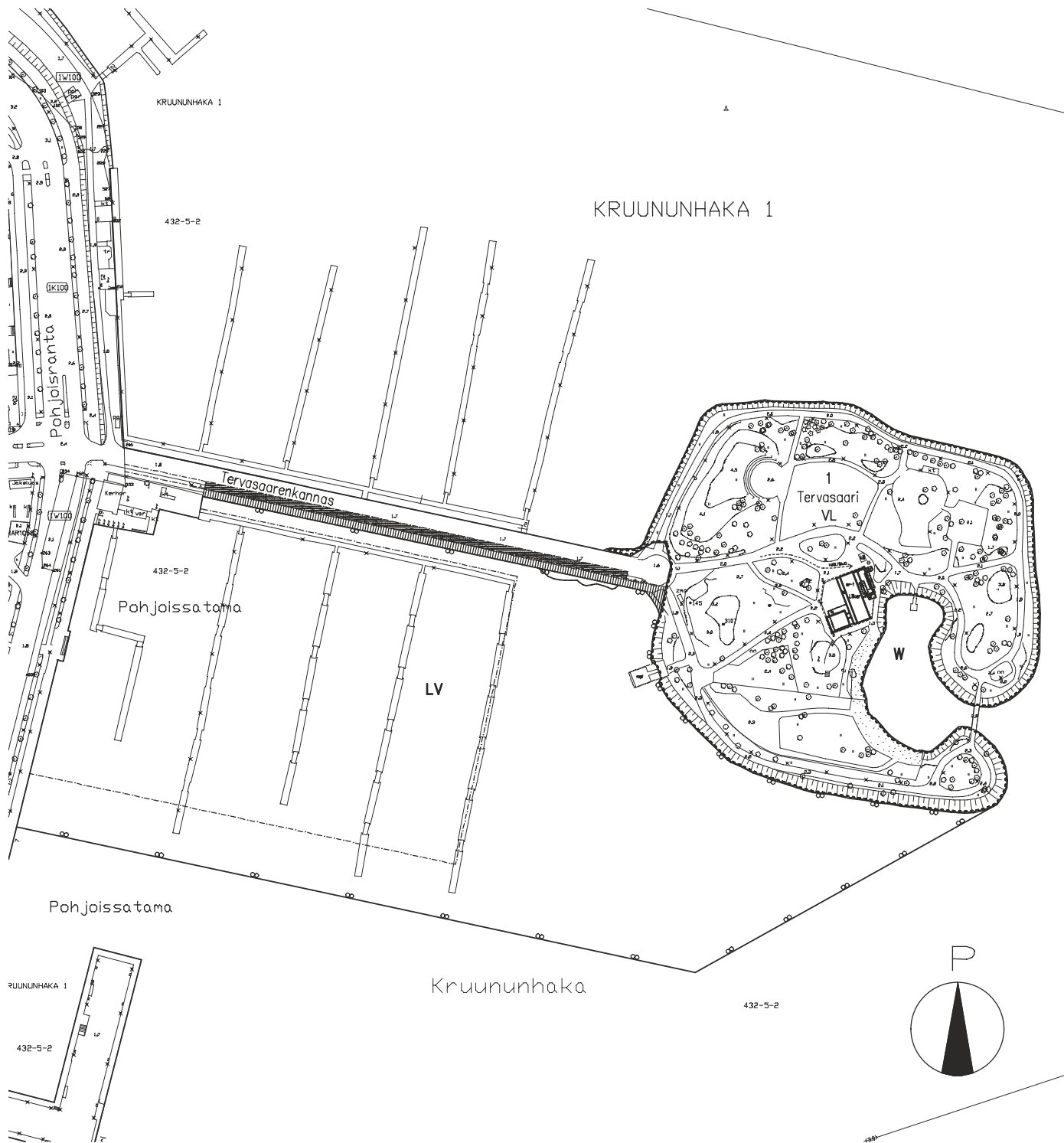
2.

VL

432-5-2

W

$$V^+$$



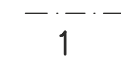
KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Lähihivistysalue.



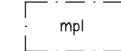
Vesialue.



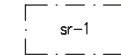
Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
Kaupunginosan numero.

TERVAS

Kadun tai puiston nimi.



Matonpesulaituri.



Suojeltava rakennus, Rakennusta ei saa purkaa eikä hävittää, eikä siinä saa tehdä sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät sen kulttuurihistoriallista arvoa. Mikäli tällaisia toimenpiteitä on suoritettu, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen tyyliin soveltuvalla tavalla.

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatisto:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

RATU 40750

TERVASAAREN AITTA
ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA SIJAINPIIRUSTUS
1:2000 (A3) 1.12.2017

ARKKITEHTUURITOIMISTO KARI RISTOLA OY
KUORTANEENKATU 5 A, 00520 HELSINKI
puh. 010 235 1040 etunimi.sukunimi@ark-ristola.fi

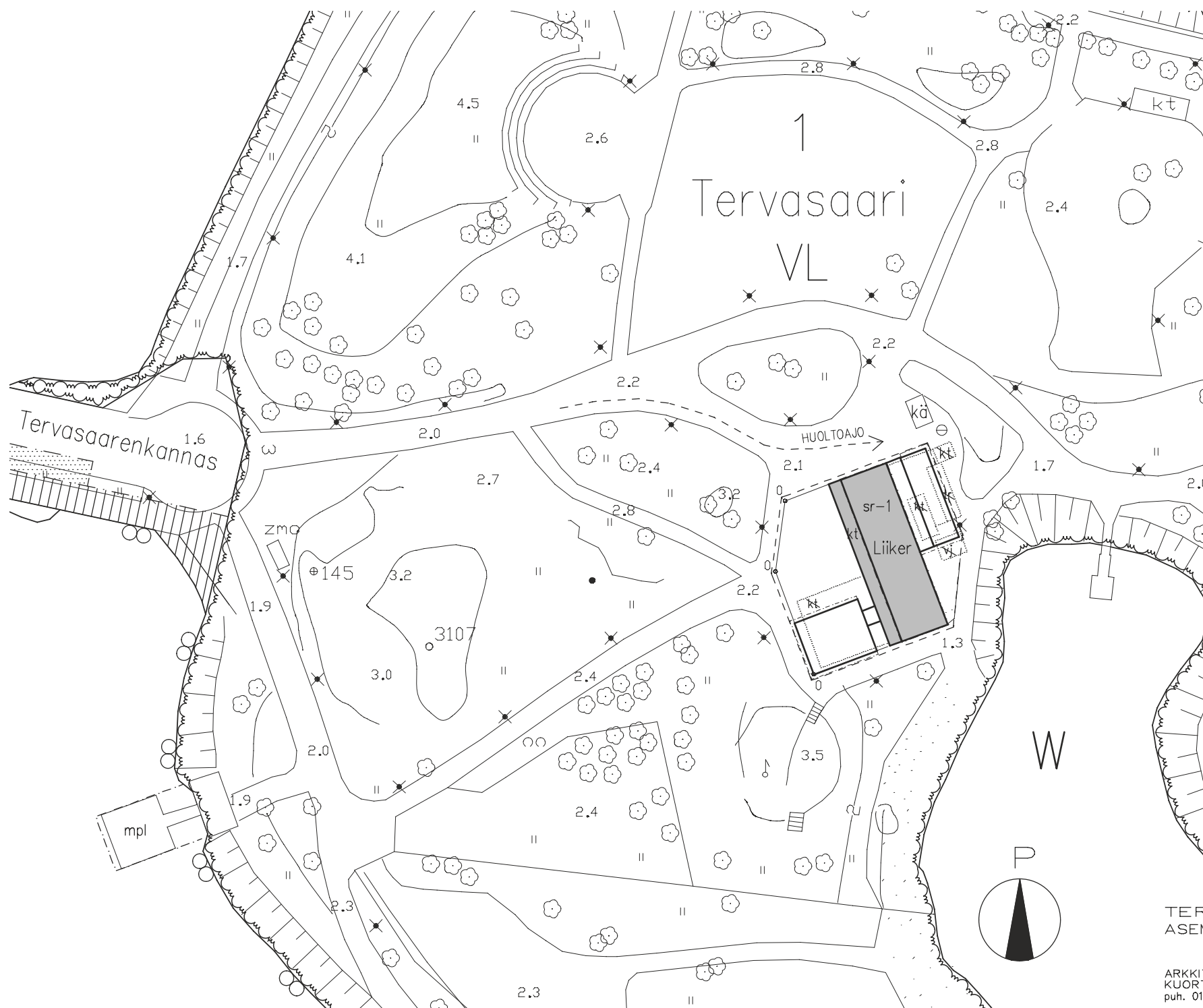
KERROSALALASKELMA

AITTARAKENNUS 322 m²

LISÄRAKENNUKSET 156 m²

YHTEENSÄ 478 m²

Tasokoordinaatio / Plankoordinaatistystem:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000



RATU 40750

TERVASAAREN AITTA
ASEMAPIIRUSTUS 1:500 (A3)
1.12.2017

ARKKITEHTUURITOIMISTO KARI RISTOLA OY
KUORTANEENKATU 5 A, 00520 HELSINKI
puh. 010 235 1040 etunimi.sukunimi@ark-ristola.fi

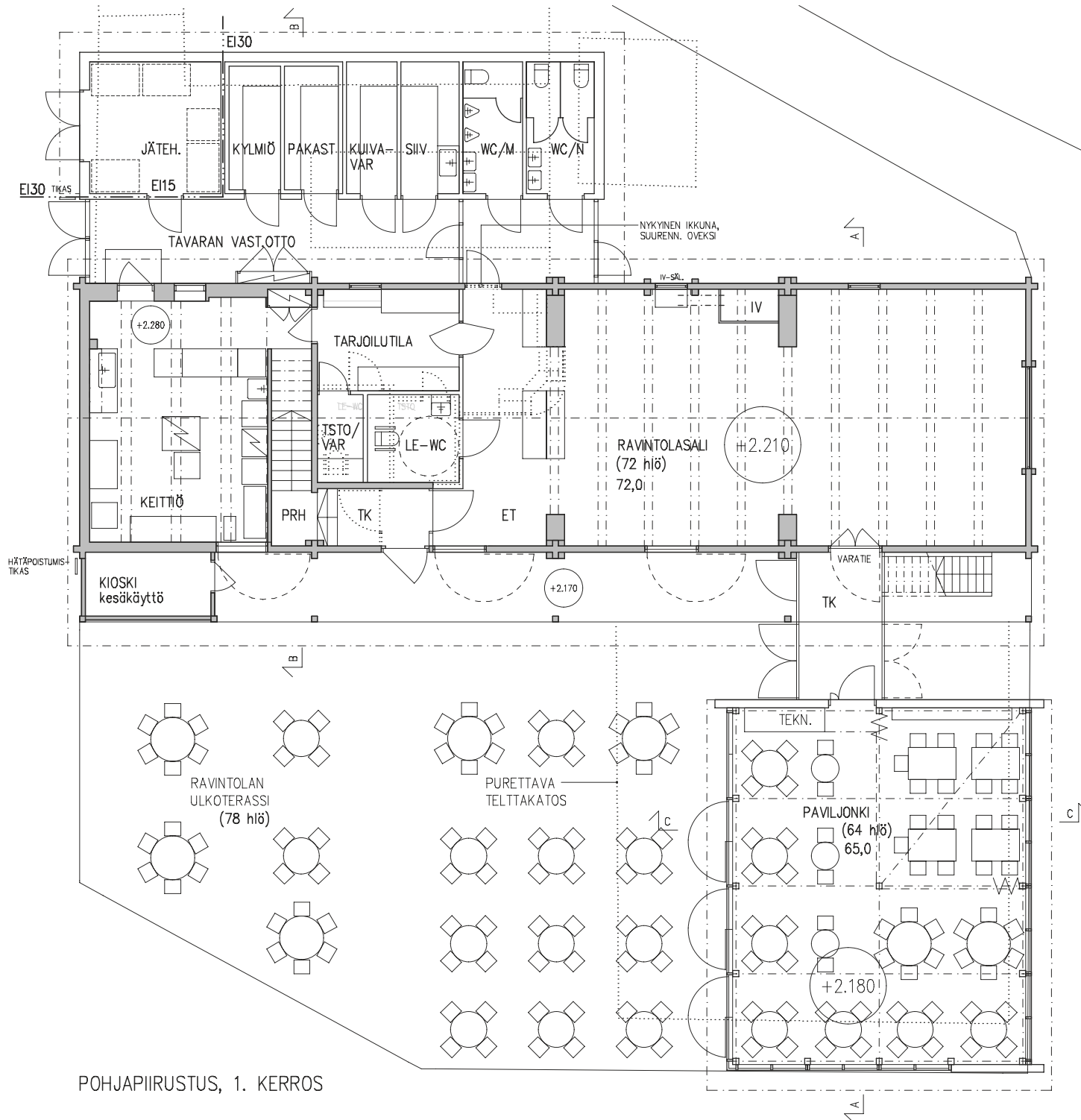


Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatisto:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

RATU 40750

TERVASAAREN AITTA
ASEMAPIIRUSTUS 1:200 (A3)
1.12.2017

ARKKITEHTUURITOIMISTO KARI RISTOLA OY
KUORTANEENKATU 5 A, 00520 HELSINKI
puh. 010 235 1040 etunimi.sukunimi@ark-ristola.fi

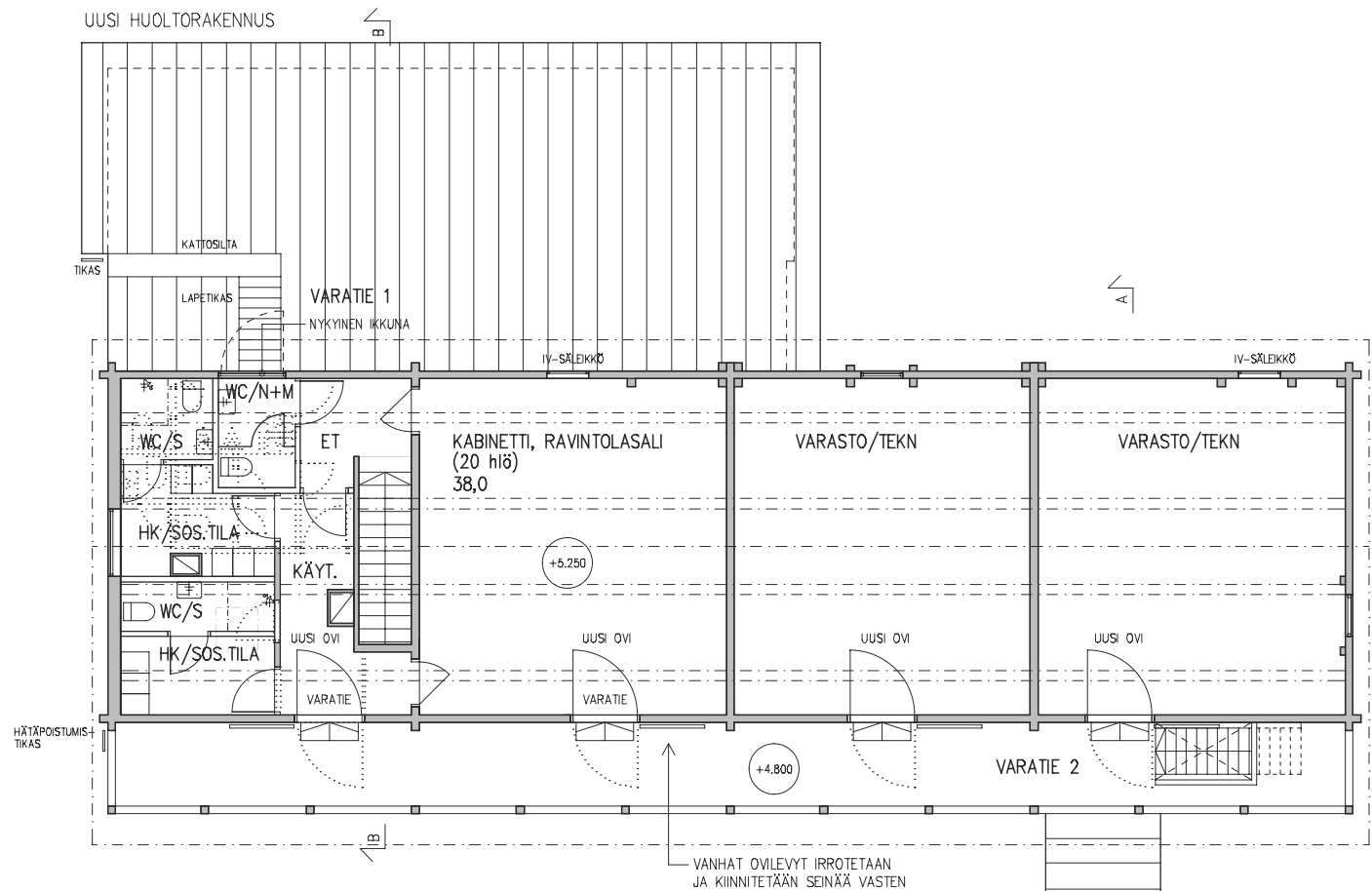


POHJAPIIRUSTUS, 1. KERROS

RATU 40750

TERVASAAREN AITTA
POHJAPIIRUSTUS 1.KERROS
1:100 (A3) 1.12.2017

ARKKITEHTUURITOIMISTO KARI RISTOLA OY
KUORTANEENKATU 5 A, 00520 HELSINKI
puh. 010 235 1040 etunimi.sukunimi@ark-ristola.fi



POHJAPIIRUSTUS, 2. KERROS

RATU 40750

TERVASAAREN AITTA

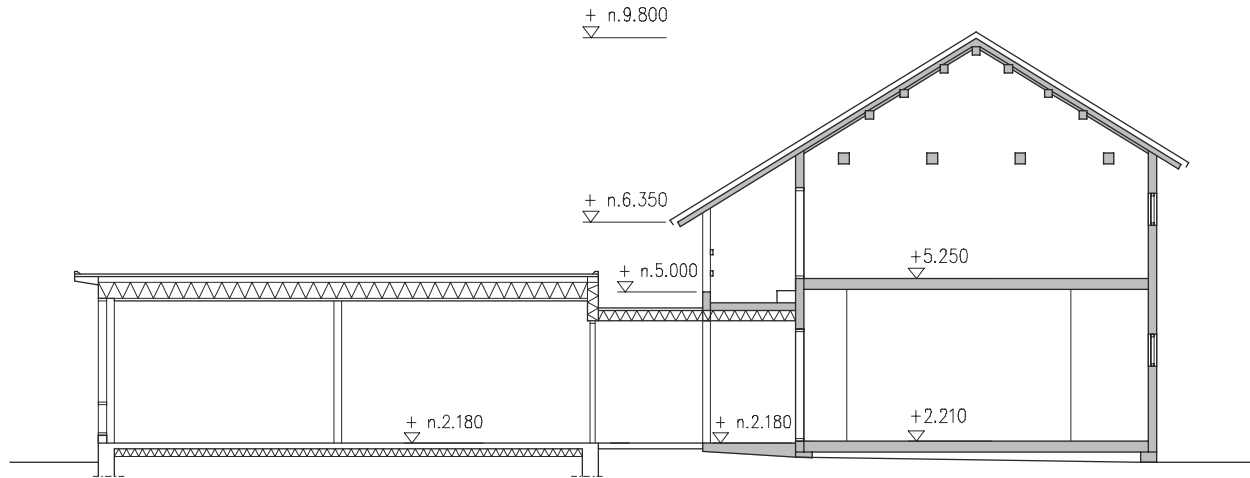
POHJAPIIRUSTUS 2.KERROS

1:100 (A3) 1.12.2017

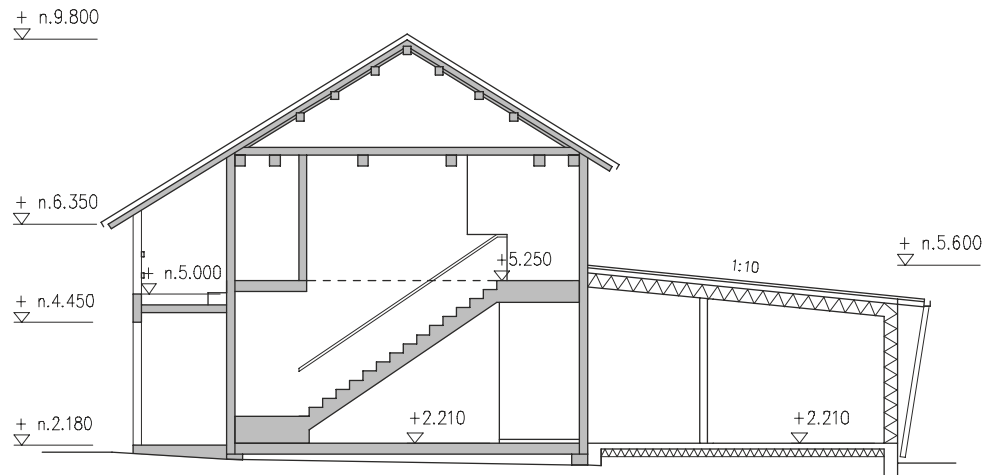
ARKKITEHTUURITOIMISTO KARI RISTOLA OY

KUORTANEENKATU 5 A, 00520 HELSINKI

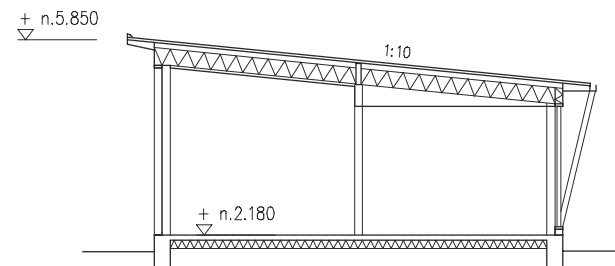
puh. 010 235 1040 etunimi.sukunimi@ark-ristola.fi



LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B

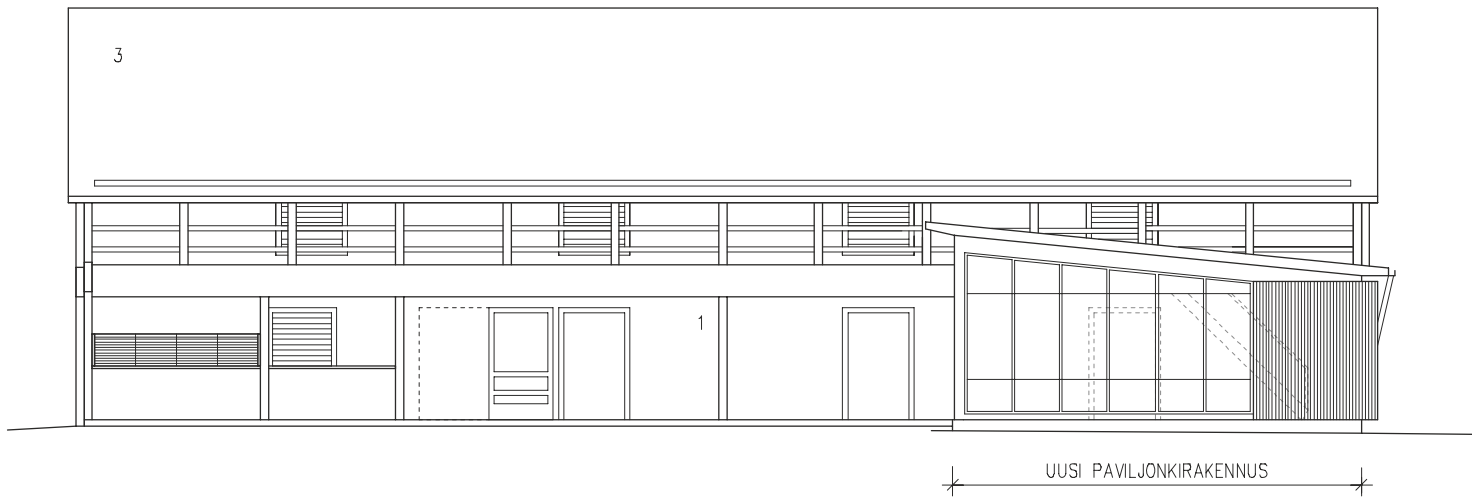


LEIKKAUS C-C

RATU 40750

TERVASAAREN AITTA
 LEIKKAUKSET A-A, B-B JA C-C
 1:100 (A3) 1.12.2017

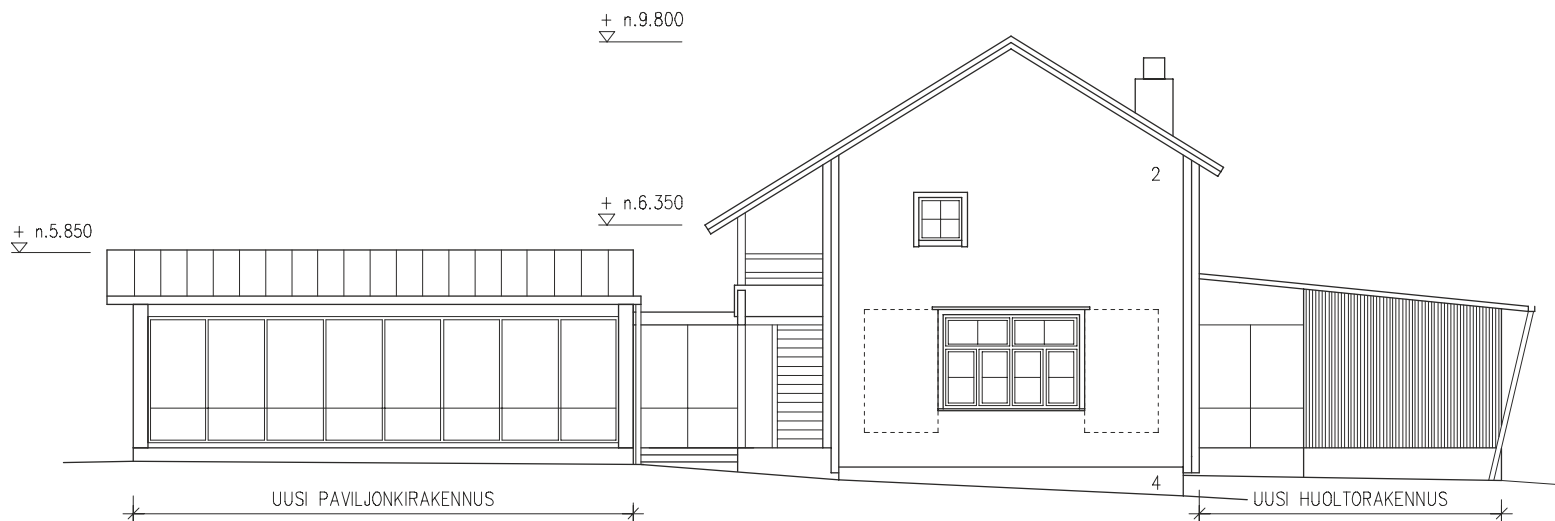
ARKKITEHTUURITOIMISTO KARI RISTOLA OY
 KUORTANEENKATU 5 A, 00520 HELSINKI
 puh. 010 235 1040 etunimi.sukunimi@ark-ristola.fi



JULKISIVU LOUNAASEEN

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1 HIRSI, PUNAINEN
- 2 PYSTYRIMALAUDOITUS, PUNAINEN
- 3 PROFILIPELTIKATE, MUSTA
- 4 LUONNONKIVISOKKELI



JULKISIVU KAAKKOON

RATU 40750

TERVASAAREN AITTA
JULKISIVUT LOUNAS JA KAAKKO
1:100 (A3) 1.12.2017

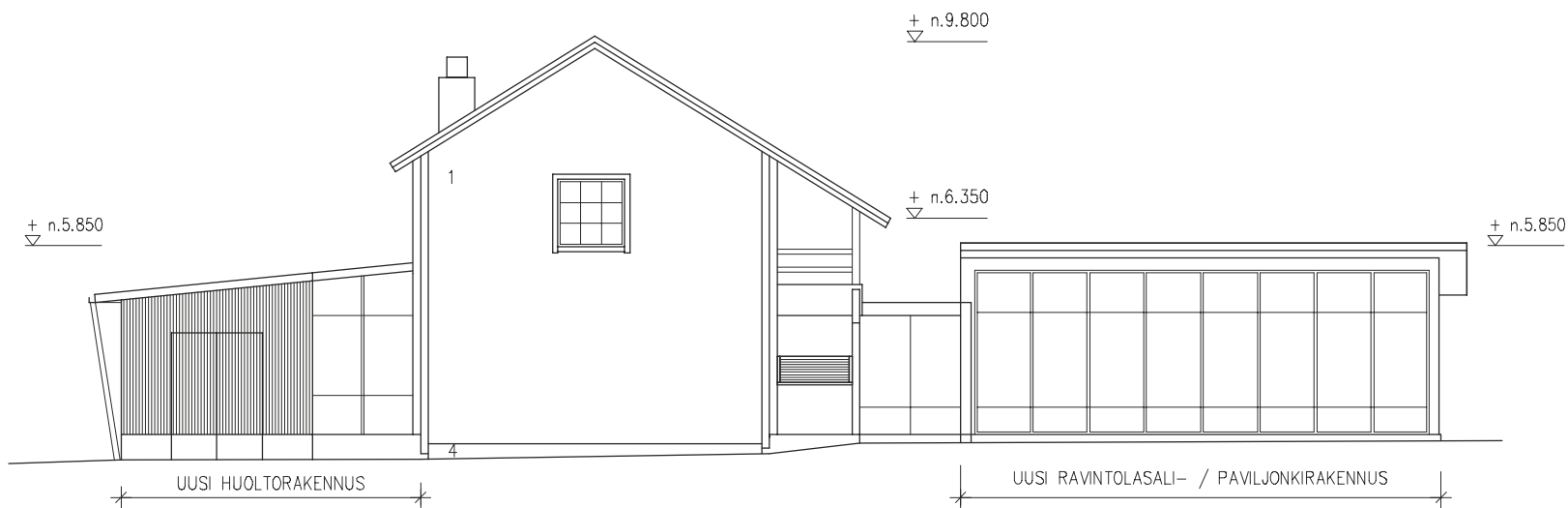
ARKKITEHTUURITOIMISTO KARI RISTOLA OY
KUORTANEENKATU 5 A, 00520 HELSINKI
puh. 010 235 1040 etunimi.sukunimi@ark-ristola.fi



JULKISIVU KOILLISEEN

JULKISIVUMATERIAALIT

- 1 HIRSI, PUNAINEN
- 2 PYSTYRIMALAUDOITUS, PUNAINEN
- 3 PROFILIPELTIKATE, MUSTA
- 4 LUONNONKIVISOKKELI



JULKISIVU LUOTEeseen

RATU 40750

TERVASAAREN AITTA
JULKISIVUT KOILLINEN JA LUODE
1:100 (A3) 1.12.2017

ARKKITEHTUURITOIMISTO KARI RISTOLA OY
KUORTANEENKATU 5 A, 00520 HELSINKI
puh. 010 235 1040 etunimi.sukunimi@ark-ristola.fi