Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

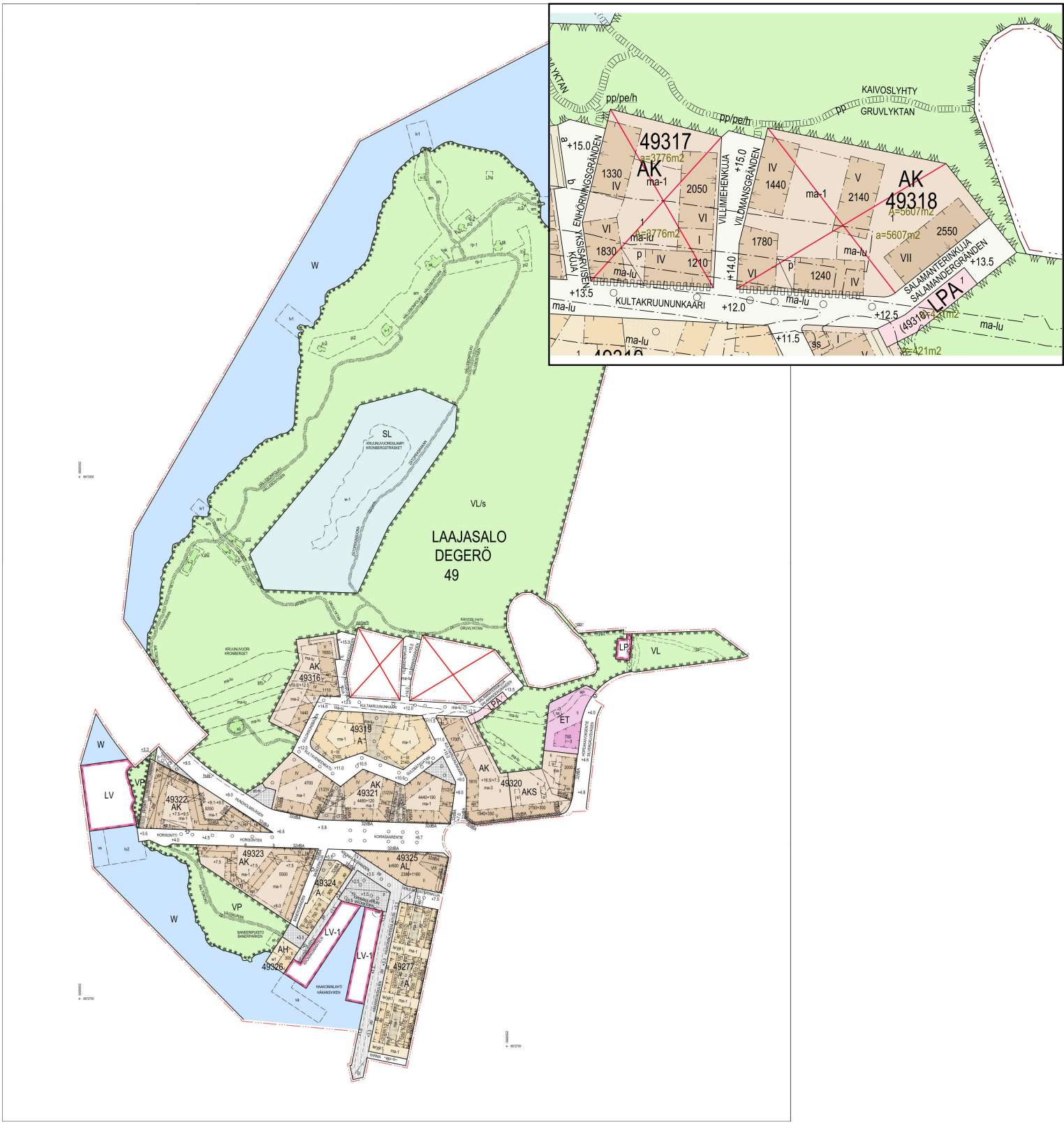
Asemakaava ja asemakaavan muutos on kumottu
AK, Asuinkerrostalojen korttelialueiden 49317 ja 49318 osalta
(Korkein hallinto-oikeus 30.10.2020 t 4164).

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto 2015:12330

Kruunuvuori

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Kuvassa korkeimmassa hallinto-oikeudessa kumoutuneiden korttelien 49317 ja 49318 sijainti kaava-alueella. Korttelien yli on piirretty punainen ruksi.



© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Teksti: kaupunkisuunnitteluvirasto
Kuvat: kaupunkisuunnitteluvirasto, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
Kannen kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Graafinen suunnittelu ja taitto: kaupunkisuunnitteluvirasto

Kruunuvuori
Asemakaava- ja asemakaavan muutos
Hankenumero: 0780_1

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

KRUUNUVUOREN ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12330
PÄIVÄTTY 3.11.2015

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)
kortteleita 49316 ja 49319–49326 sekä
lähivirkistys-, vesi-, luonnonsuojelu-, katu-, puisto- ja venesatama-alueita

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajaslo, Kruunuvuorenranta)
korttelia 49277, lähivirkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueita

(Muodostuvat uudet korttelit 49316 ja 49319-49326)

Kaavan nimi: Kruunuvuori
Hankenumero: 0780_1

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.12.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 3.11.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 20.11.-21.12.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 26.4.2016
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto: 13.6.2018
Korkein hallinto-oikeus: 30.10.2020 t 4164
Asemakaavoituspalvelu: 30.11.2020
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Kruunuvuorenrannan osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman pohjoisosassa ja Kruunuvuoren kallioalueella.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Elina Ahdeoja, arkkitehti, asemakaavan valmistelu
Suvi Huttunen, arkkitehti, asemakaavan ja -muutoksen valmistelu
Mervi Nicklén, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu
Sanna Ranki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
Mikko Haanperä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
Jouni Kilpinen, DI, teknistaloudelliset asiat, yhdyskuntatekniikka
Kaarina Laakso, DI, varastoluolat, pilaantunut maaperä
Helena Färkkilä-Korjus, DI, pohjarakentaminen
Raila Hoivanen, DI, kalliorakentaminen, pelastusturvallisuus
Mauri Laine, suunnittelija, historia ja kulttuuriperintö
Heikki Hälvä, toimistopäällikkö, DI, melu
Niko Latvakoski, suunnitteluavustaja, kaavapiirtäminen
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, vuorovaikutus

Rakennusvalvontavirasto
Hannu Litovuo, arkkitehti

Rakennusvirasto
Eila Suojala, projektinjohtaja
Kaija Laine, projektinjohtaja
Birgitta Rossing, aluesuunnittelija
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri

Kaupunginmuseo
Sari Saresto, tutkija

Kiinteistövirasto
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö
Pekka Saarinen, tonttiasiamies

Helen Sähköverkko Oy
Risto Seppänen, yleissuunnitteluinsinööri

Maanomistaja

Kruunuvuori Real Estate Oy/ Skanska Talonrakennus Oy
Hille Kaukonen, kaavakehitysjohtaja
Satu Ryynänen, hankekehitysjohtaja

Aarne Aarnion ja Saara Aarnion kuolinpesä
Vesa Olkkola, kiinteistöjohtaja Palkkiyhtymä Oy

Sisältö

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 9

ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEN KUVAUS 10

Tavoitteet 10
Mitoitus 10
Korttelialueet 10
Liikenne 15
Palvelut 16
Esteettömyys 16
Luonnonympäristö 17
Suojelukohteet 18
Kallioluolat 21
Yhdyskuntatekninen huolto ja merenpinta 22
Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 22
Pohjarakentaminen 23
Ympäristöhäiriöt 23
Pelastusturvallisuus 23
Nimistö 23
Vaikutukset 23
Kaavatalous 24

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 25

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 27

LIITTEET 32

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pienennös
Kruunuvuorenrannan havainnekuva
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Kruunuvuorenrannan osayleiskaava
Ote Helsingin uudesta yleiskaavastaehdotuksesta (Kslk:n päätös 10.11.2015)
Ote ajantasa-asemakaavasta
Maanomistuskartta
Korttelikortit(Kruunuvuorenranta-Kruunuvuori, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy ja Masu Planning 15.8.2015)
Liikennesuunnitelma
Pelastusteiden periaatesuunnitelma
Maaperä
Vesihuolto
Jätteen putkikeräys
Energiahuolto ja tietoliikenne
Kruunuvuoren kalliotilat
Melutasot rakennusten julkisivuilla
Arvokkaat luontokohteet
Kirje, Kruunuvuoren entisten öljyvarastoluolien riski- ja ympäristöhallinta, Kruunuvuori Real Estate Oy / Skanska Talonrakennus Oy
Lausunto Oy Shell Ab:n Laajasalon polttonestevaraston toiminnan lopettamiseen liittyvistä toimenpiteistä, Ely-keskus Uusimaa
Tilapäiset lumenkeräyspaikat-kaavio
Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

VIITESUUNNITELMIA

Kruunuvuorenranta - Kruunuvuori, viitesuunnitelma, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy ja Masu Planning 10.10.2014

Kruunuvuori, viitesuunnitelman 10.10.2014 täydentävä materiaali 14.8.2015, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy ja Masu Planning 10.10.2014

Kruunuvuori, virkistysalueen laiturirakenteen ja säilytettävien kivijalkojen konsulttityö, Verstas Arkkitehdit Oy ja WSP Finland Oy 21.10.2013

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

Kruunuvuorenranta, julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma, LOCI maisema-arkkitehdit 31.1.2007

Kruunuvuoren vanha huvila-alue, yleissuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Sari Nieminen Oy ja suunnittelutoimisto Molino Oy 31.12.2005

KOONTA-ASEMAN LUONNOSSUUNNITELMA

Koonta-asema luonnos, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 4.5.2015

Kruunuvuorenrannan jäteputkikeräysjärjestelmän koontiaseman päästöjen ilmanlaatuvaikutukset, hajupäästöjen leviämislaskelmat, Ilmatieteen laitos - asiantuntijapalvelut, ilmanlaatu ja energia, 13.10.2014

Kruunuvuorenrannan koonta-asema, meluselvitys, A-insinöörit, 16.12.2014

VIRKISTYSALUE

Kruunuvuoren huvilat, rakennusvalvontaviraston selvitys, 2.10.2006

OSAYLEISKAAVA

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.

LIIKENNE

LAAJASALON RAIDELIIKENTEEN VAIHTOEHDOT, Ympäristön vaikutusten arviointiselostus, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014

Laajasalon raidevaihtoehtojen järjestelmätarkastelu 2008, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2008:10 | HKL:n julkaisusarja D:5/2008

Kruunusillat, joukkoliikenneyhteys välillä Nihti-Kruunuvuorenranta, yleissuunnitelma 30.4.2015

TEKNISTALOUDELLISET SELVITYKSET

Kruunuvuori, Rakennettavuusselvitys, Kiinteistövirasto, geotekninen osasto, 12479, 30.4.2014

Kruunuvuoren asuinalueen vesihuollon yleissuunnitelma, Ksv/TEK/PH, 22.8.2014

Skanska Talonrakennus Oy, Laajasalon kallioluolat, riskiarvio, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 25.8.2015

Skanska Infra Oy, Laajasalon kallioluolien näytteenotto 2014, tutkimusraportti, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 13.5.2015

Oy Skanska Ab, Laajasalon kallioluolat, Ilmanlaatuselvitys, FCG Suunnittelu ja Tekniikka, 6.6.2014

Oy Shell Ab, Shell Laajasalo, Haakoninlahdentie 1, Helsinki, kallioluolien vesinäytteenotto 2014, FCG Finnish Consulting Group, 4.6.2014

Kruunuvuori Real Estate Oy, polttoainevaraston purku, FCG Finnish Consulting Group, 28.11.2011

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

Kruunuvuorenrannan kunnallistekninen yleissuunnitelma, Ramboll
Finland Oy, 22.5.2012

Haakoninlahden itäranta, Pohjarakentamisen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 20.8.2012

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Haakoninlahden sedimenttitutkimukset, Stara, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 11.9.2012

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Kruunuvuorenrannan yleiskaava-alue, Sedimenttitutkimukset, Tutkimusraportti, 0100-P13420P001, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011

Kruunuvuorenrannan jätehuoltosuunnitelma, toteutusvaihtoehtojen vertailu, Taske/FCG Oy, 15.12.2010
Kruunuvuorenrannan pohjoisosan ja Kaitalahden eteläosan yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 10.3.2010

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

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

Laajasalo, Helsinki, Ympäristötekniset tutkimukset, Pilaantuneet alueet ja tutkimuspisteiden sijainnit, piirustus, ENV582, Vahanen Environment OY, 3.6.2014

Shell International Petroleum Limited, Maaperän kunnostuksen loppuraportti, Shell:n omistama säiliö ja varastoalue, Laajasalo, URS Nordic AB

Shell international Petroleum Limited, Lisäys maaperän kunnostuksen loppuraporttiin, Kruunuvuori Real Estate Oy:n omistama säiliö- ja varastoalue, Shell Laajasalo, Helsinki, URS Nordic AB

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, Oy Shell Ab:n Laajasalon polttonestevaraston toiminnan lopettamisen johdosta annettavat määräykset ja ympäristöluvan raukeaminen, päätös; nro 50/2011/1 , Dnro ESAVI/144/04.08/2010, 12.7.2011

Havainnekuva

Kuva: kaupunkisuunnitteluvirasto

Kruunuvuoren etelärinteeseen pääosin nykyisen öljysataman alueelle on suunniteltu asuinalue noin 1 600 asukkaalle. Asuinalue hyödyntää sijaintiaan avoimien merinäkymien äärellä. Real Estate Oy / Skanska Talonrakennus Oy on ostanut Kruunuvuoren vanhan öljysatama-alueen Shelliltä vuonna 2013. Asemakaavoitusta on tehty tiiviissä yhteistyössä maanomistajan kanssa (kumppanuuskaavoitus). Pääosalle aluetta rakennetaan kerrostalovaltaisia asuinkortteleita. Rakennusten korkeuden sovittaminen ympäristöön sekä kaukomaisemaan ovat olleet suunnittelun lähtökohtia.

Kruunuvuoren kallioalue kohoaa alueen maamerkkinä. Kruunuvuoren pohjoisosa on varattu virkistysalueeksi, jossa on aluetta kattava virkistysreitistö sekä virkistystä tukevia toimintoja.

Alueen kokonaiskerrosala on 77 580 k-m^2, josta on asumista 76 200 k-m^2.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kuvaus

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa alueelle korkeatasoinen merellinen asuinalue. Asemakaava muuttaa Kruunuvuoren juuressa sijainneet öljysatama-alueet asuntokortteleiksi ja osaksi rakennettua ympäristöä sekä liittää alueen pohjoisosan kalliot ja metsäiset viheralueet osaksi Kruunuvuorenrannan virkistysalueita. Kruunuvuori säilyttää hallitsevan asemansa maisemassa, sillä rakennusten korkeudet ja koot on mitoitettu se huomioiden.

Kantakaupungista Kruunuvuorenselän ylitse rakennettava silta tuo joukkoliikenneyhteyden Kruunuvuoreen. Alueesta muodostuu kantakaupungin suunnasta saavuttaessa portti itäisiin kaupunginosiin.

Alue tarjoaa hyvät edellytykset laadukkaalle esikaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle.

Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on noin 37 ha, josta maa-aluetta on noin 29 ha. Maa-alueesta on asuinkortteleita noin 6 ha ja viher- ja virkistysalueita noin 16,8 ha (sisältää luonnonsuojelualueen).

Asumista on 76 200 k-m^2, josta uutta asumiselle osoitettua rakennusoikeutta on 68 500 k-m^2. Tähän sisältyy 300 k-m^2 kokoinen asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, 900 k-m^2 kahvila- ja ravintolatilaa ja 2 140 k-m^2 liiketilaa. Koonta-asemalle on kaavaan merkitty 700 k-m^2. Lisäksi venesatamaan ja virkistysalueille on osoitettu niiden luonnetta tukeville toiminnoille yhteensä 680 k-m^2. Rakennusoikeus on yhteensä 77 580 k-m^2 ja alueelle on tulossa noin 1 600 asukasta.

Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A, AK, AKS)

Koirasaarentien pohjoispuolella on sekä kerrostalo- että kaksi–kolmikerroksisia townhouse-tyyppisiä kortteleita. Kaikki kerrostalokorttelit (AK) Koirasaarentien pohjoispuolella rakennetaan paikalla muuratusta tiilestä. Katujulkisivut ovat vaalean, harmaan, keltaisen, ruskean ja mustan eri sävyjä ja ladontoja. Sisäpihojen julkisivut ovat vaaleaa rappausta. Koirasaarentien katua reunustaa neljä- ja viisikerroksisten kerrostalo-

Näkymä Koirasaarentieltä

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

jen kortteli (AK ja AKS) siten, että viisikerroksiset rakennukset rajaavat Koirasaaren- ja Hopeakaivoksentietä. Erityisasumisen korttelialueella (AKS) on rakennuksista järjestettävä siltayhteys kalliopihalle. Lisäksi korttelin suunnittelussa tulee huomioida luolien sisäänkäynnin mitoitus sekä sen vaatiman huolto- ja ajoyhteyden tarve. Koirasaarentien pohjoispuolella on liiketilaa yhteensä 960 m². Virkistysalueisiin rajautuvissa kortteleissa rakennusten kerrosten määrä vaihtelee neljästä kerroksesta seitsemään kerrokseen. AK- ja AKS-korttelialueilla rakennusten katot ovat tasakattoja. Alueen keskiosan korttelissa on kaksi–kolmikerroksisia townhouse-tyyppisiä rakennuksia, joissa on epäsymmetrinen harjakattomuoto (A). Julkisivumateriaalina käytetään tummasävyistä metalliverhousta tai vastaavaa ympäristöön sopivaa korkealaatuista materiaalia.

Koirasaarentien eteläpuolisissa rantaan rajautuvissa kortteleissa on tasaisesti nouseva ja laskeva kattopinta. Horisontin ja Koirasaarentien välissä olevassa kerrostalokorttelissa (AK) kerrosten lukumäärä vaihtelee kahdesta kerroksesta kuuteen siten, että rakennuksen korkeus on korkeimmillaan sillan vieressä. Merenpuoleisella sivulla rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on mahdollista rakentaa parvikerros asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Horisontin eteläpuolella oleva kortteli on hieman matalampi ja korttelin kerrosten lukumäärä vaihtelee kahdesta neljään Rakennusten julkisivut ovat kallioiden sävyyn luontevasti liittyvää tummaa metallia. Myös muut ilmeeltään, laadultaan ja kestävyydeltään olevat julkisivumateriaalit ovat mahdollisia. Kattopinnat toteutetaan samankaltaisina julkisivujen kanssa.

Pohjoisemman AK-korttelin 49322 tonttia 1 ei voi rakentaa eikä se voi olla rakennettuna ennen kuin Kruunuvuorensilta on siinä vaiheessa, että tontin rakentaminen ei häiritse sillan rakentamista. Rakennuskiellon voimassaoloaikana ei rakennuslupaa saa myöntää ennen kuin Helsingin kaupungin rakentamisesta vastaava viranomainen on lausunnossaan todennut, että Kruunuvuorensillan rakennustyöt on saatettu sellaiseen vaiheeseen, ettei tontin rakentaminen häiritse sillan rakennustöiden loppuunsaattamista. Määräys on voimassa MRL:n 58 § 4 momentin mukaisesti kolme vuotta asemakaavan voimaantulosta. Kaupunki voi sillan keskeneräisten rakennustöiden vuoksi pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää lausunto sillan rakentamisesta vastaavalta viranomaiselta ja se tulee liittää hankkeen hakemusasiakirjoihin.

Haakoninlahden länsirannalla on kaksi-kolmikerroksisen kahden townhouse-tyyppisen rakennuksen korttelialue (A). Korttelin eteläosassa puistoon rajautuvalle rakennusalalle on varattu tila liiketilalle tai kahvilalle (150 k-m²). Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa työ- tai liiketiloja. Asuinrakennusten ensimmäisen ja toisen kerroksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummaa paikalla muurattua tiiltä. Rakennusten ylimmän kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa alempien kerrosten julkisivumateriaaleista ja sen tulee olla väriltään vaalea tai värikäs. Haakoninlahden itärannalla on vastaavasti kaksi-nelikerroksisen kuuden town-house-tyyppisen rakennuksen korttelialue (A), joka on liitetty Kruunuvuoren kaavaan lainvoimaisesta asemakaavasta Rannat, puisto ja palvelukortteli (nro 12080). Korttelialuetta tiivistetään, jotta

Alueleikkaus etelä-pohjoissuunnassa

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Aluejulkisivu länteen

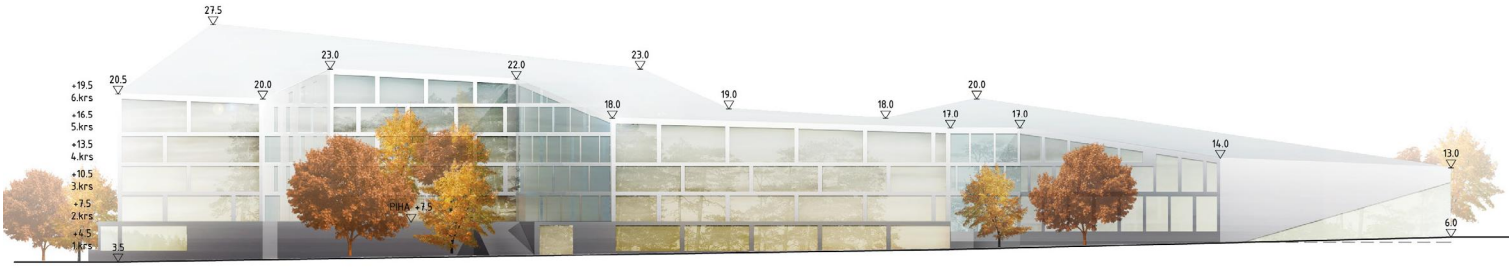
Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Aluejulkisivu etelään

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Havainnekuva

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy



Julkisivu etelään, Koirasaarentien ja Horisontin välinen kortteli

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

korttelin pohjoisosassa olevalle AL-korttelille saadaan järjestettyä sitä palveleva ajoyhteys. Korttelirakenteen sisältö ei olennaisesti muutu. Korttelin pohjoisosassa Kruunulaiturille rajautuvalle rakennusalalle on varattu tila liiketilalle tai kahvilalle (150 k-m²). Julkisivumateriaalit ja -värit ovat kuten edellisessä korttelissa, mutta Saaristolaivastonkadun puoleisissa rakennuksissa kahden ylimmän kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa alempien kerrosten julkisivumateriaaleista ja sen tulee olla väriltään vaalea tai värikäs. Näiden korttelialueiden rakennukset ovat tasakattoisia.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Tontille sijoitetaan koko Kruunuvuorenrantaa palveleva yhteiskäyttöinen rakennus, joka on tarkoitettu asukkaiden kokoontumis-, juhla- ja saunatiloiksi. Rakennukseen saa sijoittaa juhlasalin, kokoustilan, keittiöja saunatiloja. Rakennukselle on varattu tilaa 300 k-m².

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL)

Haakoninlahden merellistä aukiota rajaa asuin- ja liikerakennus, jonka kahteen alimpaan kerrokseen on varattu tilat päivittäistavarakaupalle, liiketiloille (yhteensä 1 100 k-m²) ja ravintolalle (680 k-m²). Kahdeksankerroksisessa asuintornissa on asuntoja (2380 k-m2). Matala liikerakennusosa on julkisivumateriaaliltaan puuta tai tummasävyistä metalliverhousta tai vastaavaa ympäristöön sopivaa korkealaatuista materiaalia. Kaksikerroksisen liikerakennuksen katto on muotoiltu asuintornin viherpihaksi puukatteineen. Räystäslinjan tulee seurata katon muotoja. Asuintornin katto on kalteva lännen suuntaan. Rakennuksen alle sallitaan kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen.

Lähivirkistysalue (VL/s)

Suurin osa Kruunuvuoren virkistysalueesta säilyy luonnonalueena. Vanhasta huvila-alueesta on säilynyt ainoastaan yksi huvila (v-1), joka on kunnostettavissa. Mikäli rakennus osoittautuu korjauskelvottomaksi antaa kaava mahdollisuuden rakentaa sen paikalle uuden rakennuksen. Lisäksi joidenkin tuhoutuneiden rakennusten paikoille on merkitty rakennusalueita (v-2 ja v-3). Näiden tilalle tulevat rakennukset ovat esim. kesäkäyttöön tarkoitettuja majoitustiloja, saunoja, kahviloita tai kioskeja. Rakennuksille on merkitty pihapiirit (pi1). Meren rannassa on laiturialue (lv1) paikassa jossa ne ovat aiemmin sijainneet. Näiden yhteydessä on rakennusalat (v-3) rantasaunoille. Virkistysalueelle on osoitettu sen luonnetta tukeville toiminnoille yhteensä 420 k-m². Uusien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja materiaaliltaan kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja virkistysalueen luonteeseen sopivia. Parhaiten säilyneitä kivijalkoja (sk) voi hyödyntää virkistysalueen suunnittelussa. Pihapiirien läheisyyteen on osoitettu luonteva paikka viljelypalsta-alueelle. Kaavassa osoitetaan alueet joissa umpeenkasvanutta maisemaa tulee avartaa ja luoda näkymiä merelle.

Kruunuvuoren kallioalueen laella, virkistysalueen eteläosassa on vanha öljysäiliö, jolta on loistavat näköalat kauas merelle ja tulevalle Kruunuvuorenrannan asuntoalueelle. Se on merkitty suojeltavaksi. Asemakaava-alueen eteläosa liittyy uuteen Kruunuvuorenrannan alueeseen. Luonnonsuojelualueen ja asuntoalueen väliin on suunniteltu itä-länsisuuntainen virkistysreitti, joka jatkuu Kruunuvuoren länsirannan kallioseinämää myötäillen Kruunusillan alitse Kruunuvuorenrantaan. Kruunuvuoren jyrkkää länteen avautuvaa kalliorinnettä myötäilevä virkistysyhteys on jo sijainnin ja näkymien johdosta ainutlaatuinen ja lisäksi se on ainoa mahdollinen paikka sitoa Kruunuvuori rantojen kautta Kruunuvuorenrantaan. Yhteys mahdollistaa myös länsirannan vapaa-ajan käyttöön tarkoitettujen rakennuksien rakentamisen ja käytön (v-2).

Kruunuvuoren kallion länsirannan laiturimainen virkistysreitti

Kuva: Verstas Arkkitehdit Oy ja WSP Finland Oy

Lähivirkistysalue (VL)

Kaava-alueen itäosassa on asuinkorttelei-den välissä kallioinen lähivirkistysalue. Tähän alueeseen on liitetty lähivirkistysalue Hope-alaakson ja Kaitalahden laajennus-kaavasta (11950).

Yleinen pysäköintialue (LP)

Lähivirkistysalueen viereen on osoitettu yleinen pysäköintialue virkistyalueen käyttäjille rakennusviraston aloitteesta.

Puisto (VP)

Alueen eteläisin kallioinen niemi on merkitty puistoksi. Alueen kautta kulkee rantareitti.

Venesatamat (LV ja LV-1)

Kruunuvuorensillan eteläpuolelle sijoittuu venesatama. Ajoyhteys venesatamaan on Horisontin kautta. Alueelle saa rakentaa uusia aallonmurtajia ja laitureita, jotka ovat riittävän matalia, jotta laiturille voi rantautua. Sataman on tarkoitus palvella lähialueen asukkaita.

Haakoninlahdella Kruunulaiturin eteläpuolella on vierassatama. Kruununlaiturilla tulee ottaa rantarakenteissa huomioon melojien rantautuminen.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Salamanterinkujan varrella on kadun pohjoispuolella olevan korttelin autopaikkoja.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alueelle saa sijoittaa putkikeräysjätteiden väliaikaiseen varastointiin tarkoitetun 700 k–m^2 kokoisen koonta-aseman. Alueen käyttötarkoitus on päätetty erillisellä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisella suunnittelutarveratkaisulla (kslk 9.6.2015). Suunnittelutarveratkaisun mukainen ratkaisu on sisällytetty hyväksyttävään asemakaavaan.

Koska koonta-aseman toiminta on jätteen ammattimaista keräystä, toiminnanharjoittajan on tehtävä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle ilmoitus jätehuoltorekisteriin merkitsemistä varten (jätelaki 100 §). Jätehuoltorekisteriin merkitsemisen edellytyksenä on muun muassa, että toimintaa harjoitetaan aiheuttamatta vaaraa tai haittaa terveydelle ja ympäristölle (jätelaki 95 §).

Luonnonsuojelualue (SL)

2,3 hehtaarin kokoinen Kruunuvuoren nevarantainen lampi rantapuustoineen on merkitty Helsingin luonnonsuojeluohjelmaan 2008–2017. Kruunuvuorenlampi edustaa Helsingissä hyvin harvinaista ympäristö- ja kasvillisuustyyppiä ja lammessa kasvaa Helsingissä vaarantuneita kasvilajeja. Suolampi, maaduntanevat ja kapeat rämemäiset osuudet sekä erityyppiset korpisuot ja uloinna vaikuttavat järeäpuustoiset, liki luonnontilaiset metsät, muodostavat lähes erämaisen kokonaisuuden. Alue on kasvillisuudeltaan hyvin monipuolinen ja maisemaltaan upea ja elämyksellinen. Kruunuvuorenlammen itäpuolella oleva Zatopekinsuora on ainoa vanhalle huvila-alueelle johtava reitti. Se on asemakaavaan merkitty virkistysaluetta palvelevaksi huoltoyhteydeksi. Yhteyttä voidaan käyttää myös pelastusreittinä. Reitti ei ole ristiriidassa suojelualueen kanssa.

Vesialue (W)

Asemakaava-aluetta rajaa sekä etelästä, lännestä että pohjoisesta vesialue. Vesialueella on sallittu alueen toimintoja tukevien laiturien sekä aallonmuurtajien rakentaminen (va). Vesialueella sijaitsevaan

Kruunuvuorenlampi

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

vanhaan öljysatamalaituriin on mahdollista rakentaa 250 k-m² suuruinen ravintola (lv2) ja sitä on myös mahdollista käyttää vesiliikennesataman tukikohtana (vs).

Liikenne

Jalankulkuverkko on jatkuva ja ohjaa keskeisille alueille, kuten joukkoliikenteen pysäkeille sekä virkistysreiteille. Aluetta jatketaan Kruunuvuorenrannan rantoja kiertävällä virkistysreitistöllä.
Pyöräliikenteelle on Laajasalon suunnasta tultaessa yksisuuntaiset pyöräkaistat, jotka muuttuvat kaksisuuntaiseksi pyörätieksi kohti Kruunusiltoja. Alueen vähäliikenteisillä tonttikaduilla pyöräily on ajoradalla sekaliikenteessä. Asukkaiden pyöräpaikat (1/30 m²) sijoitetaan tonteille.

Tulevaisuudessa Kruunuvuoren aluetta palvelee Helsingin keskustaan sekä Laajasalon keskukseen liikennöivä Laajasalon raitiotie sekä Herttoniemen metroasemalle liikennöivä bussi. Lähin raitiovaunupysäkki sijaitsee Koirasaarentiellä, alle 300 metrin päässä jokaisesta korttelista. Lähin bussipysäkki sijaitsee Saaristolaivastonkadulla, jonne on alle 400 metrin matka. Raitiotieyhteyden toteuttamisesta päätetään Kruunusillat hankkeen hankepäätöksen yhteydessä vuoden 2016 alkupuolella.

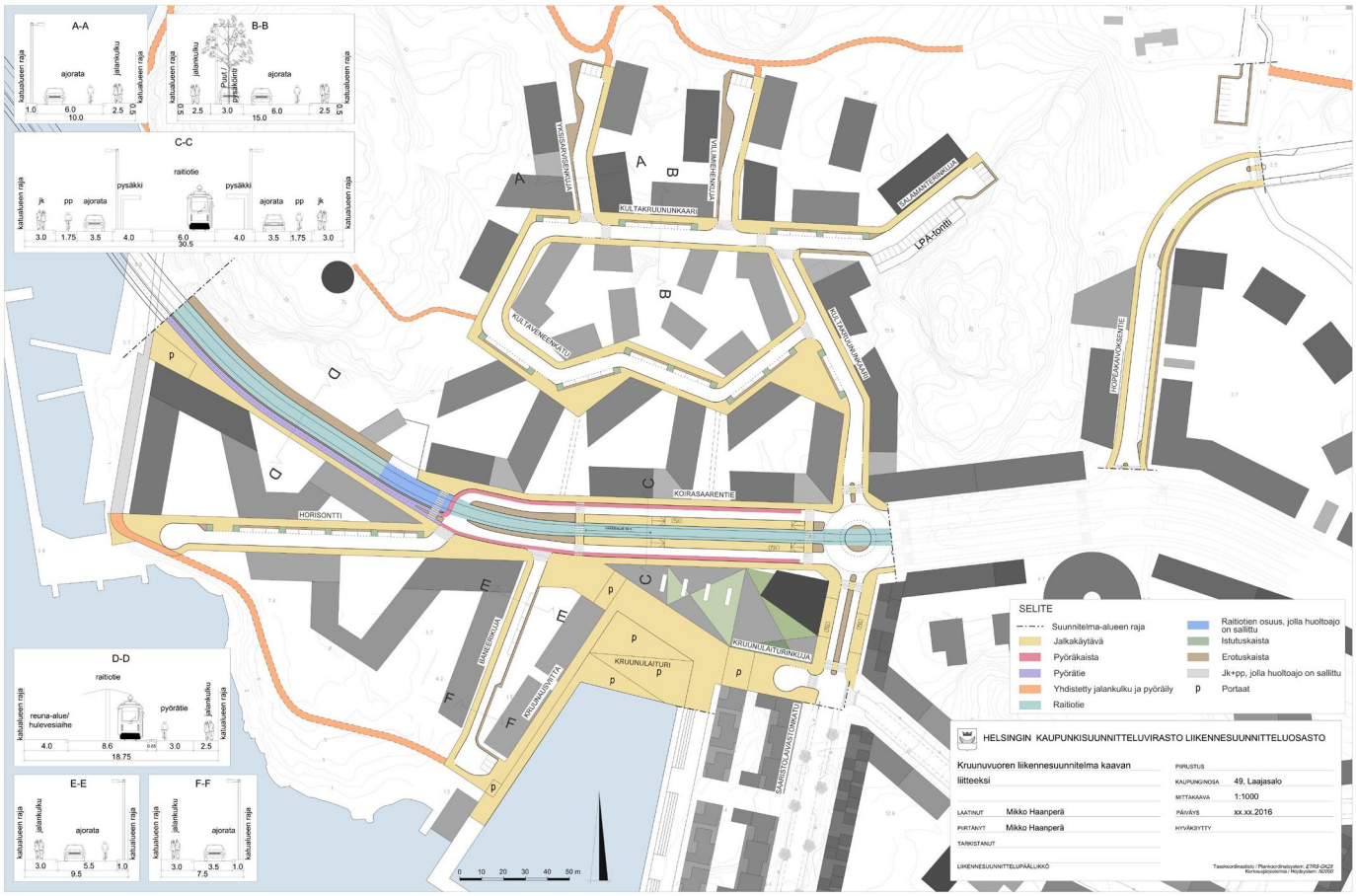
Kaava-alueen ajoneuvoliikennemäärän on arvioitu olevan alueen rakennuttua noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Koirasaarentieltä tuleva liikenne jakautuu Kultakruununkaarelle (noin 2/3) ja Horisontille (noin 1/3). Hopeakaivoksentielle tulee hyvin vähän lisäliikennettä.

Ajoneuvoliikenteen pääyhteys alueelle on Koirasaarentie, joka on Kruunuvuorenrannan alueellinen kokoojakatu. Koirasaarentielle liittyvät tonttikadut Horisontti sekä Kultakruununkaari. Alueen sisällä on korttelehin johtavia pieniä katuja.

Alueen asukkaiden pysäköinti sijoittuu tonteilla oleviin kannenalaisiin pysäköintihalleihin, yhteiskäyttöisiin pysäköintilaitoksiin, maanpäälliselle LPA-tontille sekä tontin omiin autotalleihin. Asemakaava-alueen pysäköinnin vähimmäisvaatimukset on kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2015 laskentaohjeen mukaiset.

AK-korttelialueella tulee rakentaa vähintään 1ap/130 k-m2 ja pientalokortteleissa autopaikkoja vähintään suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m2 tai 1 ap / asunto. Townhouse-kortteleissa autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Vieras- ja asiointipysäköinti sijoittuu katualueille.



Liikennekaavio

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

Palvelut

Lähtökohdat

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.

Kruunuvuorenrannan alueelle on suunniteltu neljä päiväkotia, leikkipuisto ja kaksi peruskoulua sekä ruotsinkielinen päiväkoti-alkuopetuskoulu. Pääkoulun yhteyteen on varattu paikka suurelle liikuntahallille ja sivukoulun viereen tulee liikuntapuisto. Stansvikinnummen etelään avautuvaan rantaan kunnostetaan yleinen uimaranta. Koirasaarten itäpuolelle tulee pienvenesatama.

Kaupalliset palvelut keskitetään Kruunuvuorenrannan keskelle kaavoitettavaan palvelukeskukseen. Palveluverkkoa täydentämään tulee kaksi tai kolme pienempää myymälää. Kahviloita, ravintoloita ja muita palveluita sijoittuu pääkatujen ja rantakadun kivijalkatiloihin.

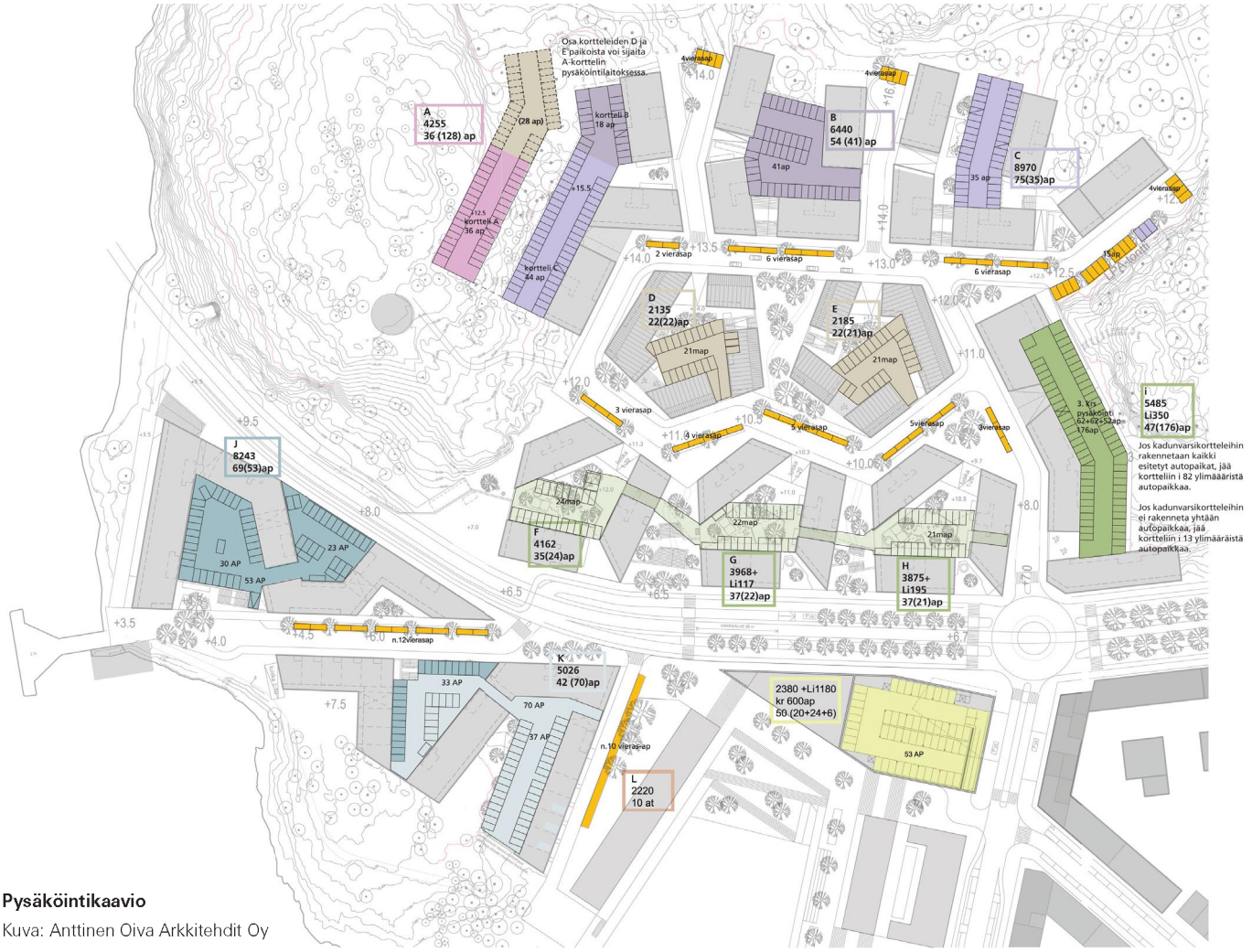
Alueen palvelut keskitetään Haakoninlahden pohjukkaan sekä Koirasaarentiellä sijaitsevan raitiovaunupysäkin läheisyyteen. Asemakaavaan on merkitty Kruunulaiturin aukion laidalle päivittäistavarakauppa sekä liike- ja ravintolatiloja. Haakoninlahden länsi- ja itäpuolella oleviin kortteleihin on osoitettu tilat mahdolliselle kahvilalle tai ravintolalle. Koirasaarentien varteen on varattu tiloja kivijalkakaupoille.

Lisäksi länsirannan venesatamaan on mahdollista rakentaa ravintola ja Baneeripuistoon pieni kioski. Kruunuvuoren virkistysalueella sijaitseville vanhoille rakennuspaikoille saa rakentaa kahviloita. Haakoninlahdelle Kruunulaiturin eteläpuolelle tulee käyntisatama.

Esteettömyys

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

Lisäksi on määrätty, että asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta. Määräys mahdollistaa ensimmäisen kerroksen lattiatason noston hieman katutasoa ylemmäs ja parantaa näin asumismukavuutta yksityisyyden osalta.



Pysäköintikaavio

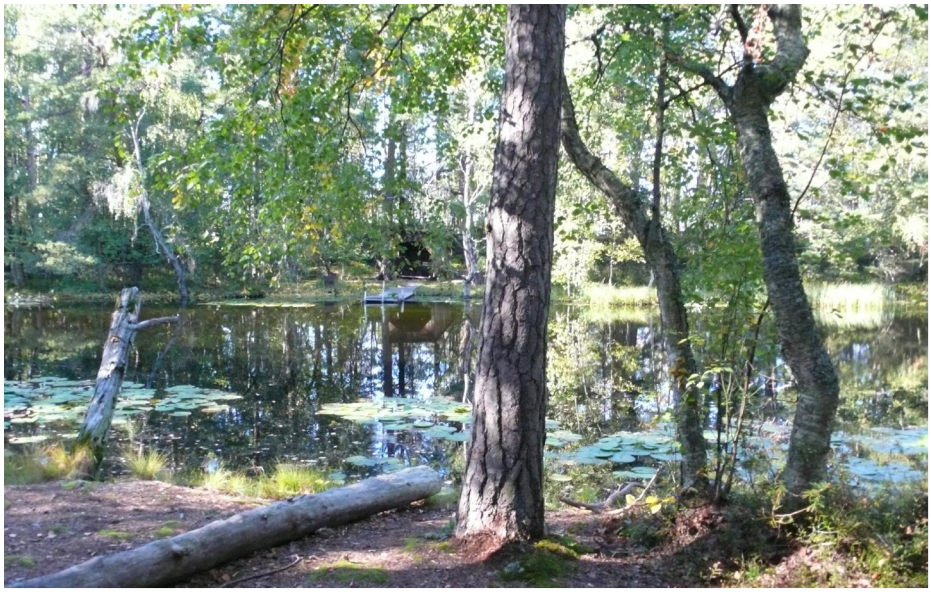
Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

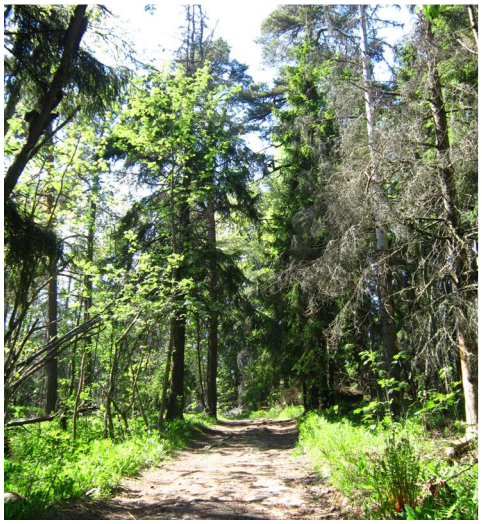
Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suurin osa Kruunuvuoren alueesta on kallioista metsää. Etelärinne on vanhaa öljysatama-aluetta. Kruunuvuoren niemeä reunustaa jyrkät merenrantakalliot, maasto on vaihtelevaa ja alueella kasvaa melko karua mäntymetsää, jonka lomassa on suppea-alaisia reheviä laaksoja. Kruunuvuoren keskellä on metsäisten selänteiden ympäröimä suolampi. Kruunuvuorenlampi ympäristöineen on merkitty Helsingin luonnonsuojeluohjelmaan 2008–2017.

Kruunuvuoren pohjoisosa säilyy metsäisenä luontoalueena. Sen pinta-ala koko kaava-alueesta on noin puolet. Tämä alue on hyvin monipuolista luontoaluetta vaihdellen karusta kallioisesta metsästä reheviin laaksopainanteisiin. Luontoalueen keskellä on luonnonsuolelualueeksi esitetty suolampi nevareunoineen. Etelärinteen öljysatama-alueella ei ole luonnonkasvillisuutta ja kalliorinteitä on leikattu. Suunniteltujen korttelialueiden länsiosassa on säilynyt eheä kallio, joka on kaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi ja jonka kautta on esitetty yhteys Kruunuvuoren virkistysalueelle. Myös idässä korttelialueiden keskelle jää luonnontilainen kalliolaki, joka on merkitty lähivirkistysalueeksi. Alueelle on pääsy ympäröiviltä tonteilta. Haakoninlahden pohjukassa olevaa Kruunulaiturin aukiota ympäröivä ranta täytetään ja rakennetaan, mutta kaava-alueen eteläisen osan luonnonmukainen kallioalue säilyy osana puistoa.





Kruunuvuoren kallioalueen rannasta näkymä Suomenlinnaan
Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

Kruunuvuoren virkistysalue
Kuvat: kaupunkisuunniteluvirasto

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kruunuvuori on yksi Helsingin lähisaaristoon 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alkupuolella syntyneistä huvila-alueista. Kruunuvuoren alueella oli alun perin kolmatta kymmentä huvilaa ja lisäksi muita rakennuksia. Eteläosa alueesta myytiin kuitenkin jo 1920-luvulla öljy-yhtiölle öljysatamaksi, jonka tieltä purettiin 12 huvilaa. Pohjoisosassa huvila-asutus jatkui eri muodoissaan 1800-luvun lopulta lähes sadan vuoden ajan hiipuen hiljalleen 1970-luvulta lähtien.

Nykyisin Kruunuvuoren pohjoisosa Kruunuvuorenlampineen on metsäinen kallioalue, jossa sieltä täältä löytää tuhoutuneiden huviloiden ja vajojen jäänteitä, muutaman puoliksi romahtaneen rakennuksen ja vain yhden asumiskelpoiselta vaikuttavan huvilan. Säilyneet kivijalat ja jäljellä olevat rakennukset paljastavat, että huvilat ovat olleet hienovaraisesti sijoitettuna vaihtelevaan kallioiseen maastoon. Huviloiden ja muiden rakennusten kivijalkoja ja muita jäänteitä on metsäisessä maastossa siellä täällä harvakseltaan. Jonkun verran näkyy merkkejä villiintyneistä puutarhoista, puistokäytävistä, porteista, kaivoista, aidoista ja muista rakennuksista.

Kruunuvuoren huvila-alueella on 1880-luvun ja 2010-luvun välisenä aikana ollut useita omistajia. Alueen ensimmäiset huvilatontit vuokrasi Uppbyn isäntäpariskunta Karl Fredrik ja Lovisa Lindberg. Ensimmäinen maapalstan vuokraaja oli räätälimestari A. B. Eklöf. Ensimmäisten vuokralaisten joukossa oli apteekkari, työmies, konttoristeja ja pankkivirkailija. Sijainti lähellä Helsinkiä houkutteli nopeasti palstanvuokraajiksi varakkaampiakin kesäasukkaita. Eräälle heistä, Suomen Eläinvakuutusyhtiön toimitusjohtaja Johan Jacob Cygnaeukselle tarjoutui vuonna 1905 mahdollisuus ostaa koko alue. Cygnaeus tarttui tilaisuuteen, teki kaupat ja ryhtyi rakentamaan Kaitalahden toiselle puolelle perheelleen uutta komeaa kesänviettopaikkaa Villa Idmania, jonka suunnittelijaksi hän valitsi Bertel Jungin.

Cygnaeukset luopuivat suurimmasta osasta Kruunuvuoren aluetta vuonna 1913. Ostaja oli nytkin yksi Kruunuvuoren vuokralaisista, saksalainen liikemies Albert Goldbeck-Löwe, joka hankki alueen Kissinge-yhtiönsä nimiin. Varakkaan Goldbeck-Löwen aikana Kruunuvuoren alueen huvilaelämä oli hienoimmillaan. Palveluskunta huolehti aterioiden valmistuksesta ja tarjoilusta sekä puutarhan ja kotieläinten hoidosta. Ympäristön huvilat ja mökit olivat ystävien ja sukulaisten käytössä. Vietettiin kesää ystäväpiirissä, kestittiin vieraita ja pidettiin juhlia, joista erikoisimpia oli vuonna 1912 saksalaisen koululaiva "Herthan" upseeriston vierailu Kruunuvuoressa.

Huviloille kuljettiin enimmäkseen vesitse joko omalla veneellä tai aikataulun mukaan kulkevilla höyrypursilla. Maitse matka oli pitkä ja hankala huonon tiestön vuoksi. Huvila-asutus ylläpiti lähes sadan vuoden ajan vilkasta höyrylaivaliikenne-elinkeinoa. Laajasaloon pääsi vuoroveneellä jo 1830-luvulla. Säännöllinen liikenne jatkui vilkkaana 1930-luvulle asti. Kruunuvuoressa ja sen ympäristössä oli useita laitureita, joihin höyryveneet poikkesivat. Vuonna 1945 Kruunuvuori siirtyi saksalaisena omaisuutena rauhansopimuksen nojalla Neuvostoliiton omistukseen. Neuvostoliitto vuokrasi alueen vuonna 1946 Kissingen saaritoimikunnalle eli Suomen Kommunistisen Puolueen jäsenille kesänviettopaikaksi. Saaritoimikunta organisoi rakennusten kunnostustalkoita ja järjesti alueen yhteiskäytön. Alueella vietti aikaa tunnettujakin SKP:n jäseniä, mm. Elvi Sinervon ja Mauri Ryömän perhe sekä Hertta Kuusinen. Vuonna 1952 vieraana kävi olympiasankari Emil Zátopek. Kommunistiaikana Kruunuvuoren kesäelämä oli varsin tavallisenoloista suomalaista 50-luvun kesänviettoa: rakennusten kunnostusta, taloustöitä, haravointitalkoita, saunomista, uimista, kalastusta, lentopalloa jne.

Vuonna 1955 Neuvostoliitto myi alueen liikemies Aarne Aarniolle. Aarnion tavoitteena oli rakentaa Kruunuvuoreen asuinalue. Aarnio esitti vuonna 1956 kaupungille teettämänsä 83 000 k-m²:n suunnitelman hyväksymistä. Kielteisen vastauksen saatuaan Aarnio uusi ehdotuksensa pienennettynä 1982 ja 1998 tuloksetta. Omistusaikanaan Aarnio vuokrasi huviloita lähipiirilleen kesänviettoon ja myös ympärivuotiseen asumiseen. Koska tarkoituksena oli rakentaa alue kerrostaloalueeksi, alueelle ei rakennettu uusia huviloita eikä omistaja huolehtinut rakennusten kunnossapidosta. Alueen rappeutuminen alkoi 1970-luvulla, kun rakennukset alkoivat jäädä asumattomiksi ja ilman vuokralaisten tekemiä korjauksia. Vuotavat katot ja vandaalit tuhosivat nopeasti tyhjilleen jääneet rakennukset. Useissa huviloissa asuttiin kesäisin vielä 1990-luvulle tultaessa.

2000-luvun alussa kesäkäytössä oli vielä viisi rakennusta, Villa Hällebo, punainen mökki, vartijoiden tupa, kesämökiksi muutettu entinen kanala ja Puutarhurin huvila. Vartijoiden tupa paloi 2009. Puutarhurin huvila ja entinen kanala ovat tuhoutumassa korjauskelvottomiksi. Myös tähän

Goldbeck-Löven huvilan säilyneet kivirakenteet

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

Anopin talo

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

Villa Hällebo, ylhäällä ja alhaalla Villa Hällebon huvila, keskellä Villa Hällebon sauna
Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

asti hyvin säilynyt Villa Hällebo on kuluneen vuoden aikana kärsinyt tihutöistä, mutta olisi vielä pelastettavissa. Villa Hällebo yhtenä alueen vanhimmista suurista huviloista omaa arvon tulla säilytetyksi esimerkkinä sadan vuoden takaisesta Helsingin saariston huvilakulttuurista. Sen lisäksi Kruunuvuoren alueen monivaiheista omistus- ja käyttöhistoriaa voitaisiin valottaa säilyttämällä virkistysalueella huviloiden kivijalkoja, portaita ja muita rakenteita.

Suurin osa Kruunuvuoren huviloista on ajan saatossa tuhoutunut, mutta yksi huviloista Villa Hällebo on vielä kunnostettavissa. Rakennus on osin sääolosuhteiden vaikutuksesta ja osin ilkivallan johdosta mennyt niin huonoon kuntoon, että sen suojeleminen ei ole enää ajankohtaista. Rakennus on merkitty kaavaan v-1-merkinnällä. Kaava mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen ja kunnostamisen tai mikäli se ei ole mahdollista, rakentaa olevan rakennuksen paikalle uuden rakennuksen. Villa Hällebo soveltuu hyvin esim. matkailuyrittäjälle. Kaava mahdollistaa oleville rakennuspaikoille myös muiden pienimuotoisten virkistystoimintaan tarkoitettujen rakennusten rakentamisen (v-2 ja v-3). Uusien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja materiaaleiltaan kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja virkistysalueen luonteeseen sopivat. Huvilalle ja uusille rakennuksille on kaavaan merkitty omat pihapiirit, mutta niiden käyttö ei saa olla ristiriidassa yleisen virkistyskäytön kanssa. Rakennusten merkitys alueen virkistystoiminnan tukikohtana ja sitä kautta alueen elävöittäjinä on suuri.

Tuhoutuneiden huviloiden luonnonkivestä rakennetut kivijalat ja siihen kuuluneet rakenteet on merkitty suojeltaviksi (sk). Alkuperäinen, maastoon perustettu polkuverkosto ja sen rakenteet tulee säilyttää ja käyttää vanhaa linjausta lähtökohtana alueen kulun suunnittelussa.

Kruunuvuorenlampi ympäristöineen on kaavassa merkitty luonnonsuojelualueeksi.

Huvimaja vuonna 2004
Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

Huvimaja vuonna 2007
Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

Villa Kissinge
Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

Villa Kissinge
Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

Puutarhurin huvila
Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

Villa Kronberg
Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

Kallioluolat

Kruunuvuoren asemakaava-alueen alla on öljyn ja öljytuotteiden varastointiin aiemmin käytettyjä kalliotiloja. Kruunuvuoren kalliossa likimain itä-länsisuunnassa on kaksi yhteistilavuudeltaan noin 300 000 m3 varastoluolaa käytävineen ja huoltotiloineen. Luolissa säilytettiin öljyn keskitisleitä (diesel, kevyt polttoöljy). Isot varastoluolat sijaitsevat kokonaan merenpinnan alapuolella. Luolien katon ja maanpinnan välissä on noin 20 metriä kalliota. Luolaston itäosassa on erillinen nk. korkeavarasto, jossa on säilytetty vain pakattuja tuotteita.

Luolat on poistettu käytöstä ja tyhjennetty polttonesteistä vuosina 2009 - 2011. Tyhjentämisen yhteydessä on poistettu veden pintaan kertynyt bakteerikasvusto ja öljytuotteet, minkä jälkeen veden pintaan kertynyt öljy on vielä kertaalleen poistettu. Luolien seinämiin ja kallionrakoihin puhdistamisen ensimmäisten vaiheiden jälkeen jääneen öljyn oletetaan valuvan vähitellen luolan pohjalle. Luoliin kertyy vettä vähitellen ja öljy jää veden pinnalle, josta se on mahdollista poistaa mekaanisesti. Mikäli luolista ei poisteta vettä, täyttyvät ne muutamien vuosikymmenten kuluessa.

Luolien ilmanvaihto on passiivista: luolastosta poistuva ilma johdetaan poistumiskäytävien kautta nykyisen kallionpäällisen rakennuksen kattotason yläpuolelle.

Luolan suuaukko Hopeakaivoksentien kohdalta

Kuva: kaupunkisuunnitteluvirasto

Luolien haitta-ainepitoisuuksia on tutkittu viimeksi vuonna 2014. Näytteitä on otettu sisäilmasta, kallion seinämistä sekä vedestä. Huoltokäytävien sisäilman haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) mitatut pitoisuudet alittivat Työterveyslaitoksen viitearvon 0,25 mg/m3. Varastoluolien ilman VOC-pitoisuudet olivat mittauksissa yli 100 ja yli 200 mg/m3, mikä edellyttää suojautumista luolissa oleskeltaessa.

Kallion seinämissä on öljyä arviolta 10 g/m2. Öljypitoisuus riittää pitämään luolien ilman hiilivetypitoisuuden korkeana vuosien ajan. Vettä on luolien pohjalle kertynyt vuoden 2014 loppuun mennessä noin 6 metriä. Luoliin kertyvä vesi on kalliopohjavettä ja kloridi- ja natriumpitoisuuksien perustella arvioituna myös osin merivettä. Vedestä mitatut hiilivetypitoisuudet ovat vaihdelleet muutamista kymmenistä noin 500:aan mg/l. Tuloksissa ei ole havaittu laskevaa trendiä. Vesinäytteissä havaittiin yksittäisiä PAH-yhdisteitä, joista bentso(a)pyreeni ja naftaleeni ylittivät jonkin verran pohjavesille ja pintavesille asetetut ympäristölaatunormit. Veden pinnalla on öljyinen suspensio, jonka hiilivetypitoisuudet ovat suuret. Veden pinnalla arvioitiin loppuvuonna 2014 olevan yhteensä noin 6 tonnia öljyä.

Luolien ympäristölle aiheuttamia riskejä asumiselle ja ympäristölle on selvitetty ja arvioitu luolien omistajan teettämissä selvityksissä vuonna 2015.

Luoliin jääneen polttoainejäämän höyryjen mahdollisia riskejä on tarkasteltu luolien päälle rakennettavan asuinalueen turvallisuuden kannalta. Luolien sisäilmasta mitatut pitoisuudet vastaavat noin puolta prosenttia alemmasta räjähdysrajasta. Selvityksen perusteella on arvioitu, ettei räjähdyskelpoisia hiilivetypitoisuuksia voi syntyä luolan olosuhteissa.

Hiilivetyjen kulkeutumismahdollisuuksia on tarkastelu. Jos luolien annetaan täyttyä, alkaa pohjavesi lopulta virrata luolista poispäin. Tällöin on mahdollista, että öljyhiilivetyjä kulkeutuu veden mukana luolista pois. Pääasiallisimmaksi suunnaksi on arvioitu meri. Kulkeutuminen diffuusiolla pohjavedessä tai kaasumaisena kalliossa on arvioitu vähäiseksi. Kulkeutumismahdollisuuksiin vaikuttaa mm. kallion rakoilun määrä.

Koska luolissa on huomattava määrä hiilivetyjä ja niiden yläpuolelle on suunniteltu asumista, on riskienhallintaan kiinnitettävä erityistä huomiota riittävän pitkällä aikavälillä. Riskien hallintatoimiksi on selvityksissä esitetty mm. suunnitelmallista vesientarkkailua, kalliopohjavesiputkien asentamista vesipinnan korkeuden ja öljypitoisuuden tarkkailemiseksi sekä luolien sisäilman laadun seurantaa. Myös passiivisen tuuletuksen höyryjen ja hajujen ohjaamisesta pois ihmisten oleskelualueilta ja rakennuksista tulee huolehtia.

Luolien omistaja ja vastuutaho on luolien riski- ja ympäristönhallinnasta kaupunkisuunnitteluvirastolle antamassaan selonteossa katsonut nykytilanteessa tarpeettomaksi ryhtyä muihin esitettyihin tarkkailutoimiin, kuin jo käynnissä olevaan, luoliin kertyvän veden tarkkailuun. Tarkkailusta on määrätty öljysatamatoimintojen lopettamista koskevissa päätöksissä. Muut riskien arvioinnin perusteella esitetyt tarkkailutoimet liittyvät tulevan asuinkäytön ja ympäristön hyvän tilan varmistamiseen myös erittäin pitkällä aikavälillä. Nykytilanteessa riittäväksi esitettyä tarkkailua saatetaan joutua lisäämään tai muuttamaan maankäytön tai luolien tilan muutosten seurauksena.

Luolien rakenteista on niin ikään jatkuvasti huolehdittava. Kulku- ja tuuletusaukot tulee pitää ehjinä ja sellaisina, ettei niiden kautta voi päästä asiattomasti luolastoon. Mahdolliset jatkokäyttötai puhdistustarpeet saattavat aiheuttaa luolien tilapäisiä suurempia hiilivetypäästöjä ja hajuhaittoja ympäristöön.

Kaavassa on annettu luolista purkautuvien haitta-aineiden torjuntaa ja valvontaa koskevat kaavamääräykset. Luolien ilmanvaihto tulee järjestää siten, ettei ulospurkautuva ilma aiheuta asuinalueelle terveys- tai viihtyvyyshaittaa. Lisäksi erillisellä kaavamääräyksellä velvoitetaan laatimaan ilmanvaihdon hallintasuunnitelma korttelin 49320 tonteille 2 ja 4.

Yhdyskuntatekninen huolto ja merenpinta

Lähtökohdat

Alueella ei ole muita vanhoja yhdyskuntateknisen huollon verkostoja kuin Kaitalahdesta entiseen öljysatamaan tuleva sähkön keskijännitteinen ilmajohto- ja maakaapeli.

Alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Jätteiden putkikeräyksen koonta-asema ja raideliikenteen sähkönsyöttöasema sijaitsevat alueella. Kaavassa on määräyksiä jätevesipumppaamoiden ja sähkön jakelumuuntamoiden sijaintipaikoista sekä jätehuollosta. Kaava mahdollistaa Laajasalon ja Helsinginniemen välisten yhdyskuntateknisen huollon runkoverkostojen rakentamisen.

Ympäristöoppaan (Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014) ja Helsingin tulvastrategian mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus korkealta merivedeltä suojautumisen kannalta on kortteleissa AK49322 ja AH49326 +3,4 m (N2000) ja muissa rantakortteleissa + 3.1 m (N2000).

Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

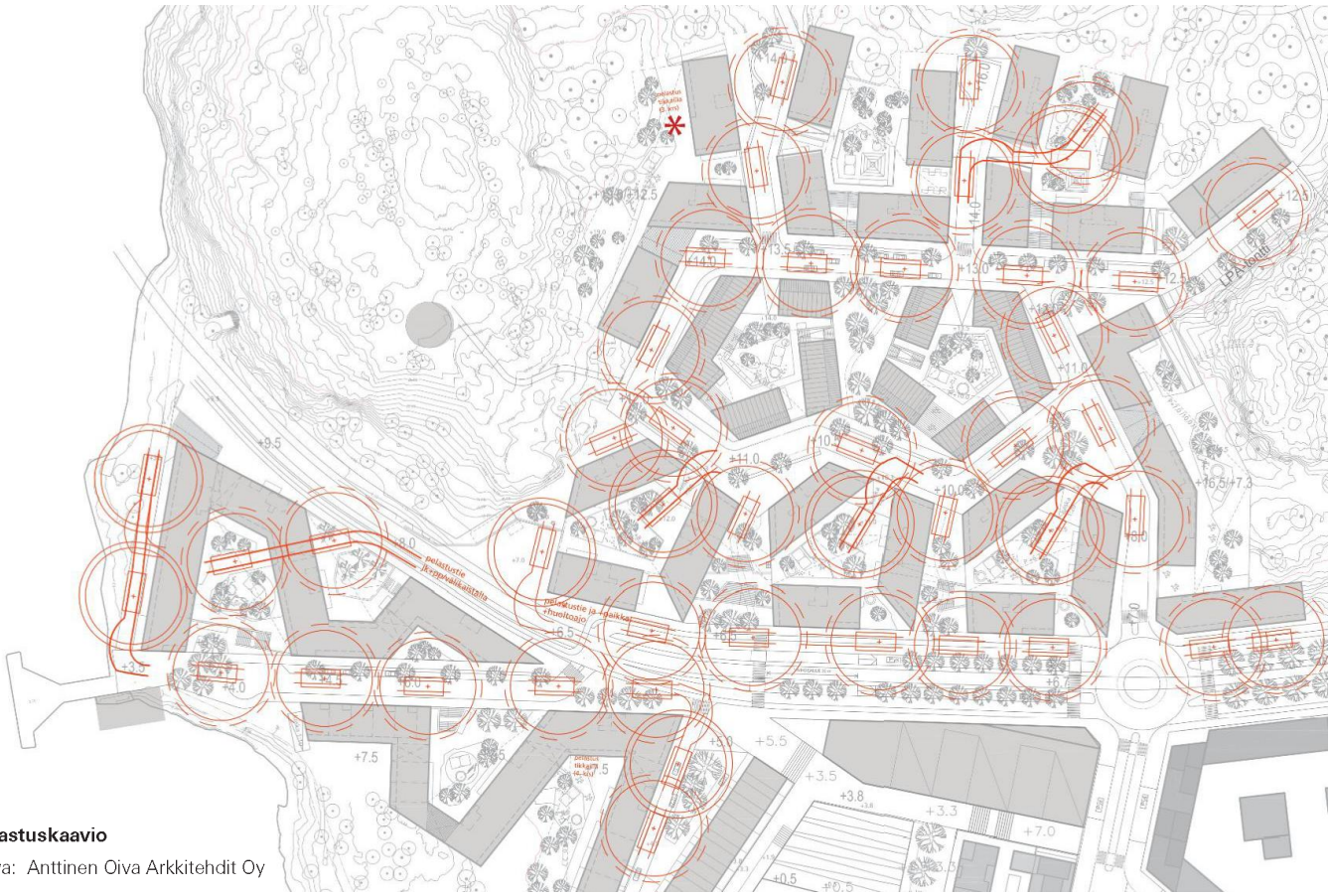
Alue on avokallioista moreenimaastoa. Maasto on jyrkkäpiirteistä ja nousee ranta-alueelta sisemmälle mentäessä ylimmillään noin tasolle +30 m. Haakoninlahden pohjoispuolella on ollut tasaiseksi louhittu, öljysäiliöiden alue. Öljysäiliöiden alueen eteläpuolelle, Haakoninlahden pohjukkaan, on tehty täyttöä. Täytemaakerroksen paksuus on enimmillään noin 5 metriä. Nykyinen maanpinta täyttöalueella on noin +4 m.

Alueen pohjoisosalla on kosteikkoalue Kruunuvuorenlammen ympärillä.

Merialueella Haakoninlahdella merenpohjassa on ylimpänä savikerros. Savikerroksen alla on 1…2 metrin hiekka- ja moreenikerros. Lahden länsiosalla merenpohjan savikerros on ohut, vain 1…2 metriä. Paksuimmillaan savikerros on lahden pohjukassa noin 4…5 metriä. Haakoninlahdella vesisyvyys on noin 4...5 metriä. Kruunuvuoren puoleisella merialueella kova pohja on tasolla -10 …-15 metriä.

Alueen aiempi öljyhuoltotoiminta on aiheuttanut maaperän pilaantumista öljyhiilivedyillä, liuottimilla ja raskasmetalleilla. Alueen maaperä on suurelta osin puhdistettu asumiskäytön edellyttämään tasoon. Asemakaava-alueella on vielä käynnissä tai vireillä puhdistamishankkeita Haakoninlahteen rajautuvalla täyttöalueella sekä Koirasaarentiellä kaava-alueen itäosassa. Haakoninlahteen rajautuvalta alueelta on todettu huomattavan suuria pitoisuuksia öljyhiilivetyjä. Asemakaavassa on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta.

Meren pohjasedimenttien haitta-aineita on tutkittu Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ja asemakaavojen laatimisen aikana. Haakoninlahdella on todettu yleisesti haitta-aineiden pitoisuuksia, jotka ylittävät meriläjityskelpoisuudelle annetut kriteeritasot. Sedimenteissä esiintyy mm. öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä ja metalleja. Myös Kruunuvuoren länsirannalla on havaittu kohonneita sedimenttien haitta-ainepitoisuuksia. Rantarakentamisen yhteydessä on varauduttava siihen, että osa ruoppausmassasta ei kelpaa mereen läjitettäväksi. Kaavassa on annettu ruopattavia sedimenttejä koskeva määräys.



Pelastuskaavio

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Pohjarakentaminen

Kruunuvuori on rakennettavuudeltaan hyvä, mutta jyrkkäpiirteinen kalliomaasto tuo vaativuutta rakentamiseen. Korttelien AH49326, A49324, A49277, Kruunausviitan, Kruunulaiturin, Haakoninlahdenlaiturin ja Kruunulaiturinkujan osalla tulee merenpohjaa ruopattavaksi ja täytettäväksi. Täyttö tulee syvätiivistää, jotta alueen rakenteet eivät vaurioidu mahdollisten täytön painumien johdosta.

Rakennukset voidaan pääosin perustaa kallion tai maanvaraisesti. Rannan korttelеiden AH49326, A49324, A49277 ja AL49325 osalta perustamistapa varmistuu tarkemman hankekohtaisen pohjarakennussuunnittelun myötä. Rannan alueellinen vakavuus tulee varmistaa rantaan tehtävien täyttöjen ja rantakorttelеiden osalta tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maan- tai kallionvaraisesti. Kunnallisteknisiä verkostoja joudutaan todennäköisesti myös louhimaan alueen jyrkkäpiirteiseen kalliomaastoon.

Ympäristöhäiriöt

Koirasaarentien liikenne aiheuttaa melua ja heikentää ilmanlaatua kadun läheisyydessä. Kadulla on ennustettu arkivuorokaudessa ajavan noin 500 raitiovaunua ja 800–5 400 moottoriajoneuvoa. Ennusteessa on huomioitu Koirasaarentien liikenne myös Hopeakaivoksentien liittymästä itään päin. Saaristolaivastonkadun ennustetut liiken-nemäärät ovat 1 100-3 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Koirasaarentien varren asuinrakennusten julkisivujen suurimmat keskiäänitasot (päivän Leq) on arvioitu pistemäisillä melulaskennoilla käyttäen pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia. Raitiovaunun melu on laskennassa huomioitu siten, että yksi raitiovaunu vastaa 1,4 raskasta ajoneuvoa. Laskelmien mukaan korkeimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat noin 66 dB. Suurimmat päivän keskiäänitasot ovat Saaristolaivastonkadulla 58-62 dB. Melulaskennan tulokset on esitetty kaavan liiteaineistossa.

Koirasaarentien moottoriajoneuvo- ja raitioliikenteen melu on otettu huomioon Koirasaarentien varren asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristävyyttä ja oleskeluparvekkeiden lasitusta koskevissa kaavamääräyksissä. Asuinkorttelеiden oleskelupihat ovat rakennusmassojen muodostamassa melukatveessa. Saaristolaivastonkadun pohjoisosan bussiliikenteen aiheuttamien meluhuippujen johdosta kaavassa on annettu määräyksiä ko. katujen varressa olevien rakennusten rakenteiden ääneneristävyydestä. Lisäksi kaavassa on määräys Saaristolaivastonkadun asuinrakennusten kadun puoleisten oleskeluparvekkeiden lasittamisesta liikennemelua vastaan.

Koirasaarentien uusi raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa. Runkomelun enimmäistason LASmax tulisi asuintiloissa alittaa arvo 35 dB sekä liike- ja toimistotiloissa alittaa arvo 40-45 dB tilan käyttötarpeesta riippuen. Tärinän tavoitetasona tulisi käyttää VTT:n oppaan 2006 "Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa" mukaista C-värähtelyluokan tunnusluvun arvoa.

Korttelien 49183 ja 49320 Koirasaarentiehen rajautuville asuintonteille on kaavassa annettu määräys, jonka mukaan koneellisen tulo- ja poistoilmanvaihdon raittiin ilman sisäänoton tulee tapahtua sisäpihan puolelta.

Pelastusturvallisuus

Rakennusten sijoittelussa on huomioitu tikasauton nostopaikkojen mahtuminen ja etäisyys. Asemakaavaselostuksen liitteenä on pelastusteiden periaatesuunnitelma.

Nimistö

Nimistötoimikunta on 9.4.2014 sekä 14.10.2015 esittänyt alueelle seuraavia uusia nimiä:

Aaltokoro–Vågskuran, Baneerikuja–Banergränden, Baneeripuisto–Banerparken, Horisontti–Horisonten, Hällebonpolku–Hällebostigen, Kaivoslyhty–Gruvlyktan, Kruunausviitta–Kröningsmantelnm Kruunulaituri–Kronkajen, Kruunulaiturinkuja–Kronkajsgränden, Kruunuvuorenlampi–Kronbergsträsket, Kruunuvuori–Kronberget, Kultakruununkaari–Guldkronsbågen, Kultaveneenkatu–Guldbåtsgatan, Lakanakallio–Lakansbergetm Pegasoksenkuja–Pegasgränden, Porraskoro-Trappskuran, Salamanterinkuja–Salamandergränden, Serafinkuja–Serafgränden, Villimiehenkuja–Vildmansgränden, Yksisarvisenkuja–Enhörningsgränden ja Zátopekinsuora–Zátopeksrakan. Nimistön aihepiiri tulee pääosin heraldiikasta eli vaakunaopista ja osin paikallishistoriasta.

Vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alue on osa Kruunuvuorenrantaan rakentuvaa noin 12 000 asukkaan uutta asuinaluetta. Kruunuvuoren muuttuminen öljysatamasta asuinalueeksi täydentää Kruunuvuorenrantaan rakennettavaa asuinaluetta. Kaavan mahdollistama Koirasaarentien jatke liittää Kruunuvuorenrannan itäosissa jo rakenteilla olevan katuverkon tulevaan Kruunuvuorensiltaan ja edelleen kantakaupunkiin.

Asemakaava tarjoaa asuntoja noin 1600 uudelle asukkaalle lähellä luontoa ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Kruunuvuorenranta liittyy Laajasalon kaupunkirakenteeseen ja sen rakentaminen tukee koko Laajasalon kehitystä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alueen ajoneuvoliikennemäärän on arvioitu olevan alueen rakennuttua noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Koirasaarentieltä tuleva liikenne jakautuu Kultakruununkaarelle (noin 2/3) ja Horisontille (noin 1/3). Hopeakaivoksentielle tulee hyvin vähän lisäliikennettä.

Alue täydentää Helsingin rantoja kiertävää jalankulun ja pyöräilyn rantareittiä.

Laajasalon joukkoliikenneyhteyden toteutuessa kaava-alueen raitiotie-, pyöräily- ja jalankulkuyhteydet Helsingin keskustaan ovat erittäin hyvät. Kruunuvuorenrannan rakentamisen edetessä bussiliikenteen reitteihin tulee muutoksia vaiheittain.

Kaava luo edellytykset korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden toteuttamiselle alueelle.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kruunuvuorenrannan rakentaminen laajentaa kaupunkia itään ja jatkaa osaltaan Kruunuvuorenselän ympäristössä tapahtuvaa maisemallista muutosta. Kruunuvuoren eteläinen osa on entistä öljysatama-aluetta, jossa alkuperäistä maastoa ja kasvillisuutta ei juurikaan ole säilynyt. Alueen rakentuminen muuttaa maisemaa kaukomittakaavassa kantakaupungin ja Suomenlinnan suunnasta tarkasteltuna.

Rantakorttelit on suunniteltu Kruunuvuorenrannan muiden osa-alueiden tapaan matalammiksi: korkeammat rakennukset ikään kuin nousevat jalustalta ja noudattelevat Kruunuvuoren rinteen korkeuseroja. Poikkeuksena on Kruunuvuorensillan eteläpuolelle, Kruunuvuoren juureen suunniteltu rakennus, jonka nurkan nostolla on pyritty luomaan sillalta saavuttaessa porttimainen aihe. Rakennusten koot ja korkeudet ovat alisteisia maisemaa hallitsevalle Kruunuvuorelle, jonka kallioalue tulee säilymään maamerkkinä myös alueen rakentumisen jälkeen. Haakoninlahden rantaviivaa muokataan ja se muuttuu rakennetuksi rannaksi.

Kruunuvuoren pohjoispuolella sijaitsevan virkistysalueen luonto-, maisema ja virkistysarvot on todettu jo Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa. Rakennettava alue on rajattu siten, että rakentaminen ei tuo merkittäviä muutoksia pohjoisosan luonnonarvoihin. Asuinalueen luoteisreunassa kaksi AK-korttelia ovat osittain valuma-alueella. Kortteleissa hulevesien hallinta hoidetaan tonteilla. Asemakaavassa on annettu määräys hulevesien hallinnasta Kultakruununkaaren ja virkistysalueen välisillä tonteilla ja kaduilla. Määräyksellä varmistetaan, että Kruunuvuorenlammen valumavesien määrä säilyy lähes nykyisenlaisena ja niiden laatu ei muutu.

Kruunuvuoren ja Kruunuvuorenrannan muiden asuntoalueiden rakentamisen myötä Kruunuvuoren luontoalueelle kohdistuu huomattavasti enemmän virkistyskäyttöä kuin nyt. Kruunuvuoren virkistysalueen suunnittelun lähtökohtana on lisääntyvän virkistyskäytön kanavointi, joka mahdollistaa luonnonalueen säilymisen mahdollisimman eheänä. Virkistysreitistö poluista huoltoreitteihin linjataan siten, että niiden avulla saavuttaa sekä Kruunuvuoren huippukohteet että virkistysalueen mahdolliset palvelut. Kruunuvuorenlammen luonnonsuojelualueelle laaditaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa luonnonsuojelualueen kulkukäytävät nivoutuvat ympäröivään virkistysreitistöön.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Alue on ollut osa ulkopuolisilta suljettua öljysatama-aluetta. Kruunuvuorenrannan rakentaminen avaa alueen myös ympäristön asukkaiden käyttöön. Kruunuvuoren virkistysalue on sinne suunniteltujen reittien ansiosta helpommin saavutettavissa. Asemakaava mahdollistaa uudenlaisten, virkistysalueella omaehtoisesti toimivien yhteisöjen toiminnan alueella, missä kaupungin mahdollisuudet tai liiketoimintaan perustuvien yksiköiden mahdollisuudet tuottaa erilaisia virkistyspalveluja ovat hyvin rajallisia.

Kaava luo edellytykset jatkosuunnittelussa ottaa huomioon lait, määräykset ja ohjeet melusta, runkoäänestä, tärinästä ja pelastusturvallisuudesta. Alueen maaperä kunnostetaan kaavan edellyttämään käyttötarkoitukseen sopivaksi. Suurin osa alueesta on jo kunnostettu. Kunnostamisen loppuun saattamiseksi on vielä riskinarvioita edellyttäviä alueita Haakoninlahden pohjukan alueella. Meren pohjasedimenttien haitta-aineista ei aiheudu ihmisen terveydelle haittaa tai muuta merkittävää haittaa asemakaavan mukaiselle käytölle.

Jätteiden koonta-asemasta laadittujen haju- ja meluselvitysten mukaan koonta-asema on mahdollista suunnitella ja rakentaa niin, ettei hajusta ja melusta aiheudu merkittävää haittaa aseman ympäristössä.

Entisten öljyn varmuusvarastoluolien passiivisen tuulettumisen aiheuttamat mahdolliset hiilivetypäästöt ja hajuhaitat otetaan huomioon luolien maanpäällisten yhteyksien ja rakennusten yhteensovittamisessa. Luolien mahdollisia pitkänkin ajan kuluessa ilmaantuvia riskejä voidaan hyvin hallita seurannalla, kuten esimerkiksi pohjavesien, huokoskaasujen ja luoliin kertyvän veden ja öljysuspension tarkkailulla. Toistaiseksi on käynnissä luoliin kertyvän veden tarkkailu, josta luolien omistaja raportoi Uudenmaan Ely-keskukselle vuosittain. Koska luolien tuleva käyttö on ratkaisematta, on pitkällä aikavälillä mahdollista, että seurantaa on tarpeen lisätä tai tehdä lisäpuhdistamista. Luolilla on kunnossapidosta ja operointitarpeesta vastaava omistaja ja ne ovat viranomaisval vonnassa. Luolien tilan muutokset ovat hitaita, joten mahdolliseen epäedulliseen kehitykseen voidaan tarvittaessa puuttua.

Kaava luo edellytykset terveellisen ja turvallisen asuin- ja toimintaympäristön toteuttamiselle.

Kaavatalous

Asemakaavan toteuttamisen arvioidaan aiheuttavan kaupungille seuraavat rakentamiskustannukset:

- Katualueet, raitit, torit 19,6 milj. euroa
- Haakoninlahden aallonmurtaja 2,2 milj. euroa
- Merisedimenttien pilaantuneisuudesta aiheutuvat kustannukset 1,0 milj. euroa
- Kaupungin maalla olevien tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen 0,6 milj. euroa

Kaavan toteuttamisen kokonaiskustannukset kaupungille ovat 23,4 milj. euroa.

Laskelma ei sisällä pääasiassa yksityisellä maalla sijaitsevien puistojen ja lähivirkistysalueiden kustannuksia, jotka määrittyvät tarkemmin yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja maan lunastusmenettelyssä. Laskelma ei sisällä jätteen putkikeräyksen koonta-aseman kustannuksia, sillä sen toteuttaa alueellinen jäteyhtiö. Laskelma ei sisällä alueelle mahdollisesti eri päätöksellä toteutettavan raideliikenteen kustannuksia.

Arvioita sedimenttien pilaantuneisuudesta aiheutuvista lisäkustannuksista tarkennetaan, kun rantarakenteiden ruoppaustarpeesta ja haitta-aineiden esiintymisen laajuudesta saadaan toteutusvaiheessa käyttöön lisää tietoa.

Teknisten laitosten verkostojen rakentamiskustannuksiksi arvioidaan vesihuolto 1,0 milj. euroa, energiahuolto 0,9 milj. euroa.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

- asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata
- on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- on otettava huomioon maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön
- pilaantuneen maan puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin
- on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja
- on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota

Jalankulun ja pyöräilyn kulkureittejä on käsitelty asemakaavaselostuksen kappaleessa Liikenne.

Helsingin seudun erityiskysymykset:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys
- alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle
- alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia
- alueiden käytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet ja niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus

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 alueiden käyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Kruunuvuori on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Kruunuvuorenrantaan on merkitty liikenteen yhteystarve keskustasta. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavojen kanssa.

Osayleiskaava

Alueella on voimassa Kruunuvuorenrannan osayleiskaava 23.6.2011.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa suunnittelualueella nykyisin olevan öljysataman eteläosa on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä asuntoalueeksi. Öljysataman pohjoisosa sekä kaistale Kruunuvuoren kallioaluetta on varattu asuntoalueeksi, jonne saa rakentaa pien- ja kerrostaloja. Suunnittelualueen halki kulkee ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa raitiotien. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee ulkoilureitti Kaitalahden pientaloalueelta virkistysalueelle ja luonnonsuojelualueeksi merkityn Kruunuvuorenlammen ohi Päätien eteläiseen päähän. Ulkoilureitti on merkitty myös kiertämään Haakoninlahdelta rantaviivaa pitkin pohjoiseen virkistysalueelle.

Virkistysalueelle on merkitty 4 kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta, jotka tulee säilyttää.

Asemakaava on osayleiskaavan mukainen. Osa säilytettäviksi merkityistä huviloista on jo tuhoutunut eikä niitä voida asemakaavassa suojella.

Maanalainen yleiskaava

Maanalainen yleiskaava on tullut alueella lainvoimaiseksi 10.6.2011. Kruunuvuoren kalliotilat on kaavassa merkitty nykyiseksi maanalaiseksi tilaksi. Alue osoittaa ohjeellisen tilantarpeen pysäköintiin, yhdyskuntatekniseen huoltoon tai varastointiin. Tiloja voidaan käyttää myös julkisten ja yksityisten palvelujen, tuotannon ja hallinnon tarpeisiin. Tiloja saadaan käyttää väestönsuojina. Maanalainen yleiskaava on huomioitu asemakaavassa.

Asemakaava

Suunnittelualueen itäosassa on pienellä alueella 7.6.2010 voimaan tullut asemakaava nro 11950. Asemakaavassa on katu-, erityis- ja lähivirkistysaluetta suunnittelualueen kohdalla. Suunnittelualueen itäosassa on 2.8.1988 vahvistunut asemakaava nro 9380. Asemakaavassa on suojaviheraluetta suunnittelualueen kohdalla. Suunnittelualueen eteläosassa on 23.11.2012 voimaan tullut asemakaava nro 12080. Asemakaavassa on asuinrakennusten kortteli- ja katualuetta suunnittelualueen kohdalla.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty pääosin valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja pieneltä osin kaupungin ylläpitämään rekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

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.

Kaupunginhallitus päätti antaa 16.9.2013 10 vuoden investointisuunnitelman valmisteluun seuraavat jatkosuunnitteluohjeet: Tavoitteena on, että aloitetaan Kruunuvuoren siltaratkaisun toteuttaminen vuonna 2017.

Uudenmaan ympäristökeskus päätti 24.6.2009, että hankkeeseen tulee soveltaa tarveharkintaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA). Laajasalon raideliikenteen vaihtoehtojen ympäristövaikutusten arviointityö aloitettiin vuonna 2010 ja työ päättyi 3.9.2014, kun yhteysviranomainen antoi arviointiselostuksesta kaupunkisuunnitteluvirastolle lausuntonsa.

Sillan mahdollistava asemakaava on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.11.2014.

Jätteiden putkikeräyksen koonta-aseman rakennusluvan mahdollistava suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamishakemus (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Hopealaaksontie) on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.6.2015.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 1.10.2015.

Maanomistus

Maa-alueista noin 90 % omistaa yksityiset maanomistajat Kruunuvuori Real Estate Oy/ Skanska Talonrakennus Oy sekä Aarne Aarnion ja Saara Aarnion kuolinpesä ja noin 10 % alueesta omistaa kaupunki.

Ilmakuva luoteesta

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin taholta. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 5.12.2012).

Viranomaisyhteistyötahot

Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kaupunginmuseon, kiinteistöviraston tonttiosaston, kaupunkimittausosaston ja geoteknisen osaston, Helen Sähköverkko Oy:n, pelastuslaitoksen ja ympäristökeskuksen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma- ja luonnosvaiheen vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja sen havainnekuva olivat esillä 10.12.2012–11.1.2013 kaupunkisuunnitteluvirastossa, Laajasalon kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Kaavan valmistelija oli tavattavissa 17.12.2012 Laajasalon kirjastossa.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 10.11.2014–28.11.2014 kaupunkisuunnitteluvirastossa, Laajasalon kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston imternetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Kruunuvuorensillan asemakaavoitukseen ja suunnitteluun liittyvän Siltaillan yhteydessä 26.11.2014.

Mielipiteet

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut 5 mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty Laajasalon kirjastossa, jossa valmistelija oli tavattavissa.

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut 8 mielipidettä, jotka koskivat asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta.

Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty silta-illan keskustelutilaisuudessa.

Mielipiteet kohdistuivat asemakaavaan ja asemakaavamääräysten detaljeihin, asemakaavaselostuksen puutteellisuuteen, rakentamisen tiiviyteen, Kruunuvuoren lammen valuma-alueen säilymisen turvaamiseen, erillispientalojen alueeseen AO 49327/1, kevyen liikenteen reitteihin, alueelle tuleviin liiketiloihin, määräykseen asuntojen keskipinta-alasta, joukkoliikenteen lauttayhteyteen ja jalkapallohallin sijoittamiseen asemakaava-alueelle.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavaa, asemakaavamääräyksiä ja asemakaavaselostusta on tarkennettu ja täydennetty.

Viranomaisten kannanotot

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ympäristökeskukselta, Museovirastolta, kaupunginmuseolta, rakennusvirastolta, sosiaali- ja terveysvirastolta, turvallisuus- ja kemikaalivirastolta ja Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä.

Kiinteistöviraston tilakeskus ja tonttiosasto, opetusvirasto, Helsingin Energia -liikelaitos ja asuntotuotantotoimisto (ATT) ovat ilmoittaneet, että niillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pelastuslaitos on ilmoittanut, että ei ota kantaa tässä vaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta ympäristökeskukselta, Helsingin Energialta, Museovirastolta, kaupunginmuseolta, rakennusvirastolta, Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut kuntayhtymältä ja Helsingin Seudun Liikenne kuntayhtymältä.

Kiinteistöviraston tilakeskus, opetusvirasto, asuntotuotantotoimisto (ATT) ovat ilmoittaneet, että niillä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Pelastuslaitos on ilmoittanut, että ei ota kantaa tässä vaiheessa asemakaavaluonnokseen. Kiinteistöviraston tonttiosasto on ilmoittanut, että kaavaluonnosta on valmisteltu yhteistyössä ja lausuu myöhemmin. Sosiaali- ja terveysvirasto on ilmoittanut, että ei ole lisättävää aikaisempaan kannanottoon. Virastolla ei tilatarpeita asemakaavassa.

Kannanotot kohdistuivat jäähdytysverkoston mahdollistamiseen, kaukolämpöenergiaan perustuvaan liukkaudentorjuntajärjestelmään, sillan eteläpuolisen korttelin rakennusvolyymiin, lumitilaan, asemakaavamääräyksiin, palstaviljelyyn, keskipinta-alaan ja ikääntyvien ihmisten asumisen- ja palvelutarpeiden huomioon ottamiseen.

Kannanotot on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavaa, asemakaavamääräyksiä ja asemakaavaselostusta on tarkennettu ja täydennetty.

Kaavoitusyhteistyö maanomistajan kanssa

Asemakaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut 1 kirjattu kirje Kruunuvuoren luolastoihin liittyen. Kirjeen liitteenä on Uudenmaan Ely-keskuksen lausunto Oy Shell Ab:n Laajasalon polttonestevaraston lopettamiseen liittyvistä toimenpiteistä (8.10.2015).

Kruunuvuori Real Estate Oy:n selonteossaan esittämät seikat luolaston riskienhallinnasta ja ylläpidosta on lisätty asemakaavaselostukseen. Kaava mahdollistaa luolien tulevan kunnostuksen ja käytön edellyttämät liitokset kaupunkitekniikkaan. HSY:n vesihuolto määrittää luolien edellyttämän vesihuollon tarvitsemat verkostoliitospisteet ja samalla tarvittaessa antaa lisämääräyksiä vesien määrästä ja jäteveden laadusta.

Suunnitteluvaiheet ja tehdyt päätökset

Kaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavoituksen pohjaksi alueesta järjestettiin rinnakkaisten konsulttitöiden toimeksianto vuonna 2013. Neljästä konsulttityöstä parhaaksi arvioidun työn pohjalta on laadittu alueelle asemakaava. Asemakaavoitusta on tehty tiiviissä yhteistyössä maanomistajan kanssa (kumppanuuskaavoitus).

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 24.2.2015 Kruunuvuoren asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi ja antoi vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on muuttanut luonnosvaiheen jälkeen kaavarajausta. Lähivirkistysalueelta on poistettu siirrettävien asuinrakennusten alue ja siihen liittyvä katualue. Tähän liittyen kaava-alueesta on poistettu puistoalue. Rakennusviraston aloitteesta Kruunuvuoren virkistysalueen käyttäjille on osoitettu pysäköintipaikkoja kaava-alueen itäpuolella ja sitä varten on kaavaan liitetty virkistysaluetta Hopealaakson ja Kaitalahden laajennus-kaavasta (nro 11950). Asuin- ja liikerakennusten kortteli-alueen huollon ja tontille ajon järjestämiseksi kaava-alueeseen on lisätty asuinrakennusten kortteli Rannat, puisto ja palvelukortteli-kaavasta (nro 12080). Kaavarajauksen muutokset perusteluineen on esitetty erillisessä kaavaselostuksen liitteenä olevassa kartassa.

Kaavaehdotuksen käsittely

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus esiteltiin 3.11.2015 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.11.–21.12.2015

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat asemakaavaan ja asemakaavamääräysten detaljeihin, asemakaavaselostuksen puutteellisuuteen, lauttaliikenneyhteyden edellytysten puuttumiseen, joukkoliikenne- ja ajoneuvoliikenteen huomioimiseen ennen Kruunuvuoren sillan käyttöönottoa, rakentamiseen Kruunuvuorenlammen ja sen valuma-alueen läheisyydessä, Kruunuvuoren rakennusmassojen korkeuteen, lähivirkistysalueen erämaisen luonteen säilymiseen ja reittien luonteeseen, yleiskaavan mukaisuuteen pientalovaltaisuuteen liittyen, korttelin 49325 rakennusmassan korkeuteen, siltahankkeen rakentamisen sitomiseen korttelin 49322/1 rakentamiseen sekä uusien autopaikkalaskentaohjeiden päivittämiseen Kruunuvuoren alueella.

Kirje

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut 1 kirje. Kirje kohdistui maanomistajan tonttien rakennusoikeuden tarkistamiseen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta
- liikuntavirasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Yhteenveto lausunnoista

Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus totesi, että Kruunuvuorenrannan asemakaava-alueen alla sijaitsee öljyn ja öljytuotteiden varastointiin aiemmin käytettyjä kalliotiloja. Luolat on poistettu käytöstä ja tyhjennetty öljyvarastoalueen toiminnan loppuessa 2009 – 2011. Luolien mahdollinen tuleva käyttö on vielä ratkaisematta. Tällä hetkellä luoliin kertyy vähitellen vettä ja ne täyttyvät vedellä noin parinkymmenen vuoden kuluessa, mikäli vettä ei pumpata.

Luoliin jääneiden öljyjäämien aiheuttamia riskejä asumiselle ja ympäristölle on selvitetty luolien omistajan teettämillä selvityksillä ja riskiarviolla. Riskiarvion mukaan ympäristön kannalta merkittävin riski luolien täyttymisen jälkeen on öljyhiilivetyjen kulkeutuminen laajemmalle ympäristöön pohjaveden virtauksen mukana. Hiilivetyjen kulkeutuminen rakennettavien asuntojen sisäilmaan ei riskinarvion mukaan ole todennäköistä. Luolat muodostavat kuitenkin tilavuudeltaan ja pinta-alaltaan suuren haihtuvien hiilivetyjen varaston. Riskiarviossa riskinhallintatoimiksi on esitetty mm. suunnitelmallista vesien tarkkailua, luolien sisäilman laadun seurantaa, rakennusten rakentamista tuulettuvalla alapohjalla ja luolien poistoilman riittävästä laimentumisesta huolehtimista.

Asemakaavassa annettu luolista purkautuvan ilman haittojen torjuntaa ja poistoilman johtamista koskeva kaavamääräys on riittävä. ELY-keskus toteaa, että poistoilman aiheuttamien mahdollisten hajuhaittojen ehkäisyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota ja poistoilma johtaa siten, ettei se johdu oleskelualueille tai rakennuksiin.

Poistoilman laadussa mahdollisesti tapahtuvien muutosten selvittämiseksi myös luolien sisäilman laadun seurantaa olisi tarpeen jatkaa. Luolien vedenlaatua seurataan toistaiseksi luolien omistajan toimesta öljyvarastoalueen toiminnan lopettamiseen liittyvään Etelä-Suomen aluehallintoviraston 12.7.2011 antaman päätöksen ja päätöksen val-vontaan liittyvän Uudenmaan ELY-keskuksen 8.10.2015 antaman lausunnon perusteella. Öljyhiilivetyjen leviäminen luolista veden mukana tulee tarvittaessa estää pumppaamalla luoliin kertyvää vettä. Luolien rakenteiden kunnossapitoon ja turvallisuuteen liittyvistä seikoista on huolehdittava riittävästi ottaen huomioon alueen muuttuminen aikaisemmin suljetusta alueesta asuinalueeksi.

Kulttuuriympäristöstä ELY-keskus totesi, että havainneaineiston perusteella uusi

asuinalue vaikuttaa tukeutuvan verraten hyvin suunnittelualueen ympäristöön ja kallioalueisiin. Korkealuokkaisella arkkitehtuurilla on mahdollista luoda hyvää kaupunkikuvaa ja - rakennetta. Määräykset julkisivumateriaaleista tukevat tätä tavoitetta, kuten myös kortteleiden pihojen ja katujen sekä rakennusten rakentamistapaohjeet. Kruunuvuoren osayleiskaavan suojelumääräysten heikentäminen on perusteltua, ottaen huomioon rakennusten kunto. Huviloiden kunnostaminen on toivottavaa. Suojelumääräykset ovat asianmukaiset.

Melusta ELY-keskus totesi lausunnossaan: kaavaselostuksen Ympäristöhäiriöt-kohdassa on kerrottu melun huomioimisesta Koirasaarentiehen rajoittuvissa kortteleissa. Kaava-selostukseen on syytä lisätä arvio Saaristolaivastonkadun melutasoista, joita on ilmeisesti arvioitu Kruunuvuorenrannan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Kaavaselostuksessa on myös hyvä kertoa tavoitteena pidettävät tärinän ja runkomelun enimmäisarvot sisätiloissa. Kaavamääräyksiä tulee tarkistaa siten, että varmistutaan korttelin 49325 esitetyn oleskelukaton melusuojauksesta, ja korttelin 49324 piha-alueiden melusuojauksesta.

Kaupunginmuseon johtokunta huomautti lausunnossaan, että VL/s alueen mahdollisesti säilytettävien huvila-alueen ominaispiirteiden, rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden lisäksi tulisi kaavamääräyksin varmistaa Kruunuvuoren polkujen ja kulkuteiden säilyminen mahdollisimman luonnonmukaisina. Lausunto kohdistui myös kaavamerkinnän lisäämiselle 1. maailmansodan aikaiselle ammusvarastoluolalle sekä korkeuspisteenä 1800-1900-lukujen vaihteessa toimineelle tykinammukselle.

Ympäristölautakunta totesi lausunnossaan, että luolien riskiselvityksessä ehdotetun tuulettuvan alapohjan rakenneratkaisun toteuttaminen tulee lisätä kaavamääräyksiin. Ympäristölautakunta totesi myös, että luolista mahdollisesti purkautuvien ilmanpäästöjen hajuhaittojen ehkäisyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota ja tarvittaessa tulee varautua poistoputken siirtoon riittävän etäälle altistuvista kohteista. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että luolien poistoilmaputki ja rakennuksien tuloilmanotto sijoitetaan riittävän etäälle toisistaan. Ympäristölautakunta piti tärkeänä, että luolien vedenpinnan korkeus vakioidaan sellaiselle tasolle, jolloin ELY-keskus voi valvovana viranomaisena varmistua siitä, että luolien vesi ei lähde kulkeutumaan ympäristöön.

Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui merkinnän pp/pe/h muuttamiseen kaavakartalle. Asemakaavassa olisi lisäksi huomioitava Kruunuvuorensillan rakentamisen vaikutus tontin AK 49322 rakentamiseen, koska tontti tarvitaan sillan rakentamisen ajaksi työmaaksi. Samoin asemakaavassa olisi huomioitava sillan alle jäävä vähintään 3,2 metrin alikulkukorkeus. Yleisten töiden lautakunta totesi myös lausunnossaan, että Kruunuvuoren lähivirkistysaluetta palveleva pysäköinti Päätien päässä tulisi siirtää ulkoilureitin varrelta LP-alueeksi puistokäytävän suuntaisesti.

Kiinteistölautakunta totesi lausunnossaan, että kaavan rakennusalarajoja tulisi laventaa ja yksityiskohtaisia määräysosia karsia, virkistysalueelle suunniteltujen rakennusyksiköiden olevan liian pieniä ja hajallaan. Kiinteistölautakunta totesi myös, että asemakaava-alueen pysäköinnin vähimmäisvaatimukset olisi syytä päivittää kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2015 laskentaohjeen mukaisiksi. Lisäksi lautakunta toteaa, että korttelin 49322 sillan puoleista rajaa pitäisi siirtää etelämmäksi, jotta maanpainetta ja korkeuseroja voidaan paremmin hallita pitkällä aikavälillä ja että Kruunuvuoren sillan toteuttamiskustannusten puolesta olevan tärkeää, että korttelin alue on kaupungin käytössä siltaa rakennettaessa. Kallioon louhittujen vanhojen öljysäiliöiden päälle kaavoitetuille kortteleille 49316-19 on kiinteistölautakunnan mielestä syytä täydentää kaavamääräyksiä seuraavasti: Öljysäiliöiden tuuletus ja niissä olevan veden valvonta on järjestettävä siten, ettei öljyisestä vedestä tai muusta aineesta aiheudu haittaa alueen asukkaille, ympäristölle eikä veden tai sen aiheuttaman kosteuden kulkua entiseen öljytuotevarastoon. Pelastuslaitokselle on taattava kulku ajotunneliin. Kiinteistölautakunta totesi myös, että Haakoninlahden alueen laiturirakenteet olisi syytä toteuttaa tavalla, joka minimoi sedimenttien ruoppaustarpeen kohonneiden sedimenttien haitta-ainepitoisuuksien takia ja että pohjoisosan asuintonttien maanomistajan on poistettava alueen täyttömaat, jonka seassa on rakennusjätettä ennen alueen toteuttamista. Kiinteistölautakunta totesi myös, että asemakaavan käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin maanomistajien kanssa on tehty maankäyttösopimukset.

Liikuntaviraston lausunto koski Kruunuvuoren kaava-alueen satama- ja laiturialueita, niiden rakentamisolosuhteita ja tarvetta. Liikuntavirasto esitti myös huolensa satamien pysäköintipaikoista ja veneiden talvisäilytyksestä.

Pelastuslautakunta totesi lausunnossaan, että pelastustiet eivät ole kaikilta osin riittävällä tasolla ja suunnittelun lähtökohdaksi tulisi ottaa pelastustie nostopaikkoineen pelastamisen edellyttäessä pelastuslaitoksen toimenpiteitä. Kaavaselostuksen pelastusturvallisuus-kohdasta on poistettava yleinen maininta, että yli 10 metrin korkeudessa sijaitsevat varatiet pelastetaan nostolava-autolla.

Helen Oy toteaa lausunnossaan, että tulevaisuuden kasvavaa rakennusten jäähdytystarvetta voi hyödyntää jäähdytyksestä kerättävän lämmön käytöllä uusituvan lämpöenergian lähteenä. Helen Oy voi mahdollisuuksien mukaan edelleen pohtia yhdessä kaavoitusprojektin ja maanomistajan kanssa luolien hyödyntämistapoja.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: rakennusvalvontavirasto, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ja Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Muistutuksissa, kirjeessä ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet muistutuksiin, kirjeeseen ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Horisontin päässä olevalle vesialueelle on kaavaan lisätty varaus vesiliikennesatamalle vs.

- SL–merkintä oli kaavaehdotuksessa Luonnonsuojelualue. Kaavaan on lisätty tarkentava kaavamääräys: ”Luonnonsuo-

jelulailla perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi varattu alue". Lisäksi w-1-merkinnälle on lisätty kaavamääräys "Luonnoltaan arvokas vesi-alue, josta tulee perustettavan luonnonsuojelualueen osa".

- Korttelin 49319 rakennusten lukumäärää ja rakennuksia koskeva määräys on muutettu muotoon: Korttelin 49319 rakennusaloilla tulee olla vähintään kolme erillistä rakennusta. Rakennusalojen kulmat tulee rakentaa umpinaisina. Sisäpihoilta tulee huolehtia riittävät reitit ympäröivään katualueeseen. Rakennusalaa määrääviä nuolia on poistettu. Julkisivumateriaaleihin on lisätty tumma tiili.

- Kortteleiden 49322 ja 49323 julkisivumateriaaleihin on määräyksissä lisätty glasuuribetoni.

- Korttelin 49321 osalta kaavamääräystä muutettu: "Katuparvekkeet tulee rakentaa kokonaisuudessaan sisäänvedettyinä. Korttelissa 49321 sisäpihan parvekkeet tulee olla pääosin sisäänvedettyjä ja ne eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle".

- Kaavamääräys koskien iv-konehuoneen sijoittamista katolle on muutettu muotoon: "Ilmanvaihtokonehuoneet tulee rakentaa rakennuksen kerroksiin. Kortteleissa 49322 ja 49323 iv-konehuoneet saa sijoittaa vinon lapekaton alle ja kortteleissa 49316, 49317, 49318 ja 49320 katolle saunan tai yhteistilan yhteyteen".

- Tontin 49322/1 rakentamista koskeva määräys: "Tontin 49322/1 rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin Helsingin kaupunki / rakennusvirasto on lausunnossaan todennut, että Kruunuvuorensillan rakennustyöt on saatettu sellaiseen vaiheeseen, ettei tontin rakentaminen häiritse sillan rakennustöiden loppuunsaattamista" on muutettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi rakennuskielloksi: "Tontilla 49322/1 on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Kaupunki voi erityisestä syystä pidentää kiellon voimassaoloaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan." Selostukseen on lisätty rakennuskiellon perustelut.

Kirjeen johdosta:

Pohjoisosan kortteleihin on lisätty sovittaen rakennusoikeutta siten, että maanomistussuhteiden mukainen kerrosala toteutuu kirjeen lähettäneen maanomistajan toiveen mukaisena. Kortteliin 49317 on lisätty kerrosalaa 90 k-m2 ja kortteliin 49318 280 k-m2.

Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon johdosta:

- Kaavaselostuksen Ympäristöhäiriöt-kohtaan on lisätty arviot Saaristolaivastonkadun melutasoista. Kaavaselostukseen on lisätty tiedot jatkosuunnittelussa tavoiteltavista runkoäänen ja tärinän tasoista. Korttelia 49325 koskevan katon kaavamääräystä on tarkennettu melusuojauksen osalta.

Viranomaisten lausuntojen johdosta:

- Kaupunginmuseon johtokunnan lausunnon johdosta kaavamääräyksiin on lisätty kirjaus polkujen ja kulkuteiden säilyttämisestä sekä tavoitteesta näiden sopeutumisesta kulttuurihistoriallisesti ar-vokkaaseen ympäristöön ja luontoon. Kaavakarttaan on lisätty sm-merkintä ammusvarastoluolalle ja s-merkintä viivarajauksella korkeuspisteenä toimineelle tykinammukselle.

- Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta asemakaavamääräyksiä on muutettu kallioluoliin liittyen siten, että ilmanvaihtomääräykseen on lisätty velvoite laatia ilmanvaihdon hallintasuunnitelma ennen rakennuslupien myöntämistä korttelin 49320 tonteille 2 ja 4. Kaavaan on lisätty uusi määräys: "Kallioluolien nykyisen pilaantuneisuuden valvonta on järjestettävä tai luolien pilaantuneisuus tarvittaessa kunnostettava siten, ettei luolien haitta-aineista aiheudu vaaraa tai haittaa asemakaavan mukaiselle käytölle, ympäristölle tai rakenteille pitkälläkään aikavälillä."

- Yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta kaavakarttaan on lähivirkistysalueella muutettu merkintä pp/h merkinnäksi pp/pe/h. Kaavaan on lisätty korkeusmerkintä ohjaamaan sillan alla kulkevan huoltoreitin korkoa. Pysäköinti on siirretty ja muutettu asemakaavaan LP-alueeksi yleisten töiden lautakunnan ehdottamaan paikkaan.

- Liikuntaviraston lausunnon johdosta LV-aluetta on pienennetty niin, että öl-jylaituri jää vesialueelle. Kaavamerkintää lv2 on muutettu siten, että ravintola voi olla myös kiinteästi laiturialueella. Alueelle on myös mahdollistettu laivaliikenne vs-merkinnällä. LV-1 satama-aluetta on pienennetty kaava-alueella. Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen alueen osa va, johon saa rakentaa aallonmurtajan ja laitureita. Aallonmurtajan muoto ja koko tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Uudet autopaikkalaskentaohjeet on päivitetty kaavamääräyksiin kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2015 hyväksynnän mukaisesti.

- Helmikuussa 2016 tuhoutuneen Hällebon saunarakennuksen kaavamääräys on muutettu v-1-merkinnästä v-3-merkintään. v-1-merkinnän määräystä muutettu tämän osalta.

- Kaava-alueen vieraspysäköintiä on lisätty ja katualuetta kasvatettu sen mukaan.

- Koonta-aseman tontti on korjattu vastaamaan suunnittelutarveratkaisun mukaista suunnitelmaa.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta. Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- 3.11.2015 päivätyn ja 26.4.2016 muutetun 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleiden 49316–49327, lähivirkistys-, vesi-, luonnonsuojelu-, katu-, puisto- ja venesatama-alueiden asemakaavaehdotuksen ja korttelin 49277, lähivirkistys, erityis-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 49316-49326) nro 12330 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleiden 49316–49326, lähivirkistys-, vesi-, luonnonsuojelu-, katu-, puisto- ja venesatama-alueiden asemakaavan ja korttelin 49277, lähivirkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueiden alueita koskevan asemakaavan muutoksen (muodostuvat uudet korttelit 49316–49326) 3.11.2015 päivätyn ja 26.4.2016 muutetun piirustuksen nro 12330.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Kaupunginhallitus päätti 30.3.2020 § 221 määrätä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12330 osat A ja B tulemaan osittain voimaan, ennen lainvoimaisuutta, Koirasaarentien ja sen eteläpuolisten alueiden osalta, joihin valitukset eivät kohdistuneet.

Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 8.3.2019. Valittajat valittivat korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus myönsi 30.10.2020 toiselle valittajalle valitusluvan osittain ja hyväksyi valituksen osittain kumoten Helsingin hallinto-oikeuden ja Helsingin kaupunginvaltuuston päätökset asemakaavassa osoitettujen asuinkerrostalojen kortteleiden AK 49317 ja 49318 osalta. Muilta osin valituslupahakemukset hylättiin.

Asemakaavoituspalvelu on 30.11.2020 päivittänyt Kruunuvuorenrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartan nro 12330 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 30.10.2020 mukaiseksi poistamalla kaavakartasta asuinkerrostalojen korttelit (AK) 49317 ja 49318.

Helsingissä 30.11.2020

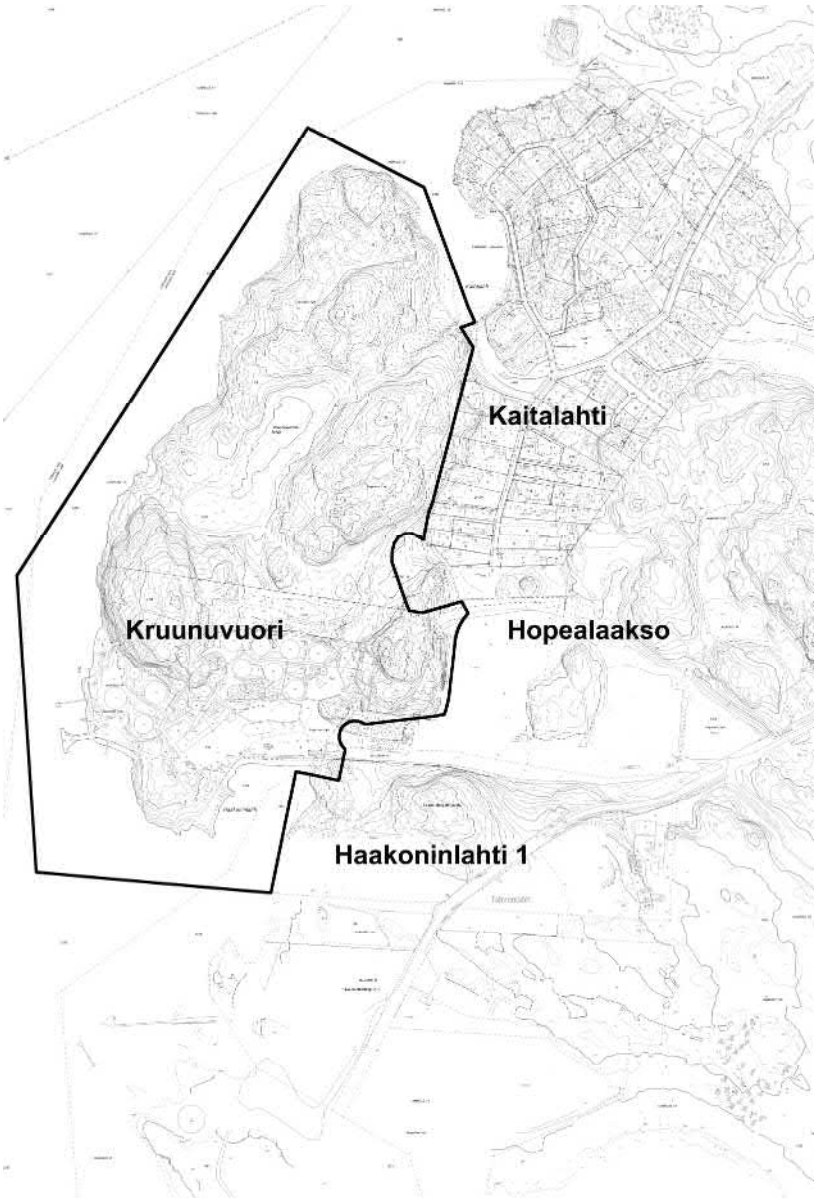
Tuomas Hakala

LAAJASALO, KRUUNUVUORENRANTA, KRUUNUVUORI, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

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

Asemakaava-alue on noin 37 hehtaaria ja maa-alue noin 24 hehtaarin suuruinen pääosin kallioinen alue. Noin 1/3 alueesta on ollut öljysatamana. Kruunuvuorenselälle nimensä antanut noin +30 m korkea Kruunuvuori erottuu maisemassa puuttomana kalliojyrkänteenä selän äärellä. Rantakallioilta avautuu esteetön näkymä Kruunuvuorenselälle.



Nykytilanne

Kruunuvuoren eteläosa on entistä öljysatama- ja öljyhuoltoaluetta, jossa on sijainnut erilaisia öljyn jalostukseen ja toimitukseen liittyviä huolto- ja varastorakennuksia sekä öljysäiliöitä. Alueella on tehty runsaasti louhintaa ja muokkausta teollisuustoiminnan tarpeisiin. Kruunuvuoren alla sijaitsee kolme varastoluolaa. Maaperän puhdistus on käynnissä.

Suunnittelualueen pohjoisosa on kallioista ja metsäistä luontoaluetta.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alue suunnitellaan osaksi Kruunuvuorenrannan uutta merellistä kaupunginosaa, joka rakentuu Laajasalon öljysataman paikalle.

Kruunuvuoren etelärinteeseen pääosin nykyisen öljysataman alueelle suunnitellaan pien- ja kerrostaloja. Rakennusten korkeuden sovittaminen ympäristöön sekä kaukomaisemaan ovat suunnittelun lähtökohtia.

Haakoninlahden pohjukkaan suunnitellaan yksi Kruunuvuorenrannan keskeisimmistä toriaukioista, jolta avautuu näkymä Suomenlinnaan sekä Kruunuvuorenselälle. Aukion yhteyteen varataan tilo- ja päivittäistavarakaupalle sekä ravintolalle ja kahvilalle.

Kruunuvuoren laella säilyvän säiliön mahdollisuutta toimia näköalatornina sekä Kruunuvuoren alla sijaitsevien luolien uusiokäytön mahdollisuuksia tutkitaan.

Kruunuvuoren pohjoisosa varataan virkistysalueeksi. Alueelle suunnitellaan jalankululle ja pyöräilylle reittejä sekä virkistystä tukevia toimintoja, vanhojen rakennusten siirtämistä alueelle mahdollisten olemassa olevien säilytettävien rakennusten yhteyteen.

Laajasalon ja Helsingin keskustan välille suunnitellaan raitiotieliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn siltaa. Suunniteltu linjaus kulkee Kruunuvuorenkallion eteläpuolelta.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Maa-alueista noin 96 % omistaa yksityinen maanomistaja ja noin 4 % alueesta omistaa kaupunki.

Kaavatilanne

Asemakaava

Suunnittelualueen itäreunassa on pienellä alueella voimassa asemakaava vuodelta 1988. Asemakaavassa on suojaviheraluetta suunnittelualueen kohdalla.

Yleiskaava

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

Pääosa Kruunuvuoresta on varattu virkistysalueeksi ja Kruunuvuorenlampi luonnonsuojelualueeksi.

Osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.12.2008 Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan. Osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä jätettiin 11 valitusta. Helsingin hallinto-oikeus kumosi osayleiskaavapäätöksen Kruunuvuoren osalta. Hallinto-oikeuden päätöksestä jätettiin viisi valitusta. Korkein hallinto-oikeus kumosi 7.6.2011 Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen ja piti Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan voimassa Kruunuvuoren alueella. Kruunuvuorenrannan osayleiskaava sai lainvoiman 23.6.2011.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa suunnittelualueella nykyisin olevan öljysataman eteläosa on varattu palvelujen ja

hallinnon alueeksi sekä asuntoalueeksi. Öljysataman pohjoisosa sekä kaistale Kruunuvuorta on varattu asuntoalueeksi, jonne saa rakentaa pien- ja kerrostaloja.

Haakoninlahden pohjukassa oleva alue on merkitty katuaukioksi/toriksi. Haakoninlahti ja Kruunuvuoren lounaispuoleinen merialue on merkitty venesatama-alueeksi.

Kruunuvuoren laella oleva vanha säiliö on merkitty säilytettäväksi.

Suunnittelualueen halki kulkee ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa raitiotien.

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.

Uudenmaan ympäristökeskus on 24.6.2009 tehnyt päätöksen jonka mukaan hankkeessa Laajasalon raideliikenneyhteydeksi tulee soveltaa ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Arviointiohjelma on valmistunut 2010 ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut siitä lausuntonsa 2011.

Suunnittelualueen kaakkoispuolelle sijoittuva Haakoninlahti 1:n asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 5.1.2012.

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.
- Laajasalon pysäköintiselvitys, Ksv, Fundatec, 2007
- Korkeasaari-Kruunuvuorenrantasillan kaupunkikuvalliset vaikutukset, Ksv, Molino Oy, 2007

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut osayleiskaavoituksen yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia osittain asemakaavoitusta vastaavalla tarkkuudella. Näitä arviointeja tullaan edelleen tarkentamaan ja syventämään tarvittavilta osin.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe
Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 11.1.2013.**

- Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa 17.12.2012 klo 16.00–18.00 Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä osayleiskaava ja sen havainnekuva ovat esillä 10.12.2012. – 11.1.2013:
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3
- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2
- kaupungin ilmoitustaulu, kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11-13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe

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 vuonna 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 vuonna 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:
- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset, Kaitalahden eteläosan tontinomistajat
- asukkaita edustavat seurat ja yhdistykset: Helsingin kaupunginosayhdistysten liitto ry, Laajasalo - Degerö Seura ry, Laajasalotoimikunta, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry, Kaitalahden yhteisalueiden hoitokunta
- Muut yhdistykset ja seurat: Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin Yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Asuntotuotantotoimisto, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristö/vesi- ja jätehuolto, talous- ja suunnittelukeskus sekä sen kehittämisosasto, kiinteistövirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto, Helsingin seudun liikenne, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, rakennusvi-

raston katu- ja puisto-osasto, Helen Sähköverkko Oy, sosiaalivirasto, terveysvirasto, ympäristökeskus, kaupunginmuseo
- 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
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.
- Helsingin Uutisissa

Asemakaavaehdotuksien julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, 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 Elina Ahdeoja
puhelin 310 37 059
sähköposti elina.ahdeoja(a)hel.fi

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

Liikennesuunnittelu:
Liikenneinsinööri Heikki Palomäki
puhelin 310 37146
sähköposti: heikki.palomäki(a)hel.fi

Liikennesuunnittelu:
Liikenneinsinööri Sanna Ranki
puhelin 310 37146
sähköposti: sanna.ranki(a)hel.fi

Melusuunnittelu / silta:
Liikenneinsinööri Heikki Hälvä
puhelin 310 37142
sähköposti: heikki.halva(a)hel.fi

Teknistaloudellinen suunnittelu:
Diplomi-insinööri Jouni Kilpinen
puhelin 310 37251
sähköposti jouni.kilpinen(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**	16.11.2020
Kaavan nimi	Kruunuvuori		
Hyväksymispvm	13.06.2018	**Ehdotuspvm**	03.11.2015
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	05.12.2012
Hyväksymispykälä	182	**Kunnan kaavatunnus**	09112330
Generoitu kaavatunnus	091V130618A182		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	35,9013	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	33,8027
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,0985

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	**35,9013**	**100,0**	**61110**	**0,17**	**33,8027**	**53410**
A yhteensä	5,1570	14,4	59730	1,16	4,4133	52030
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,7135	46,6	430	0,00	16,0960	430
R yhteensä						
L yhteensä	3,9959	11,1	250	0,01	3,5109	250
E yhteensä	0,2393	0,7	700	0,29	-0,0131	700
S yhteensä	2,3813	6,6			2,3813	
M yhteensä						
W yhteensä	7,4143	20,7			7,4143	

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

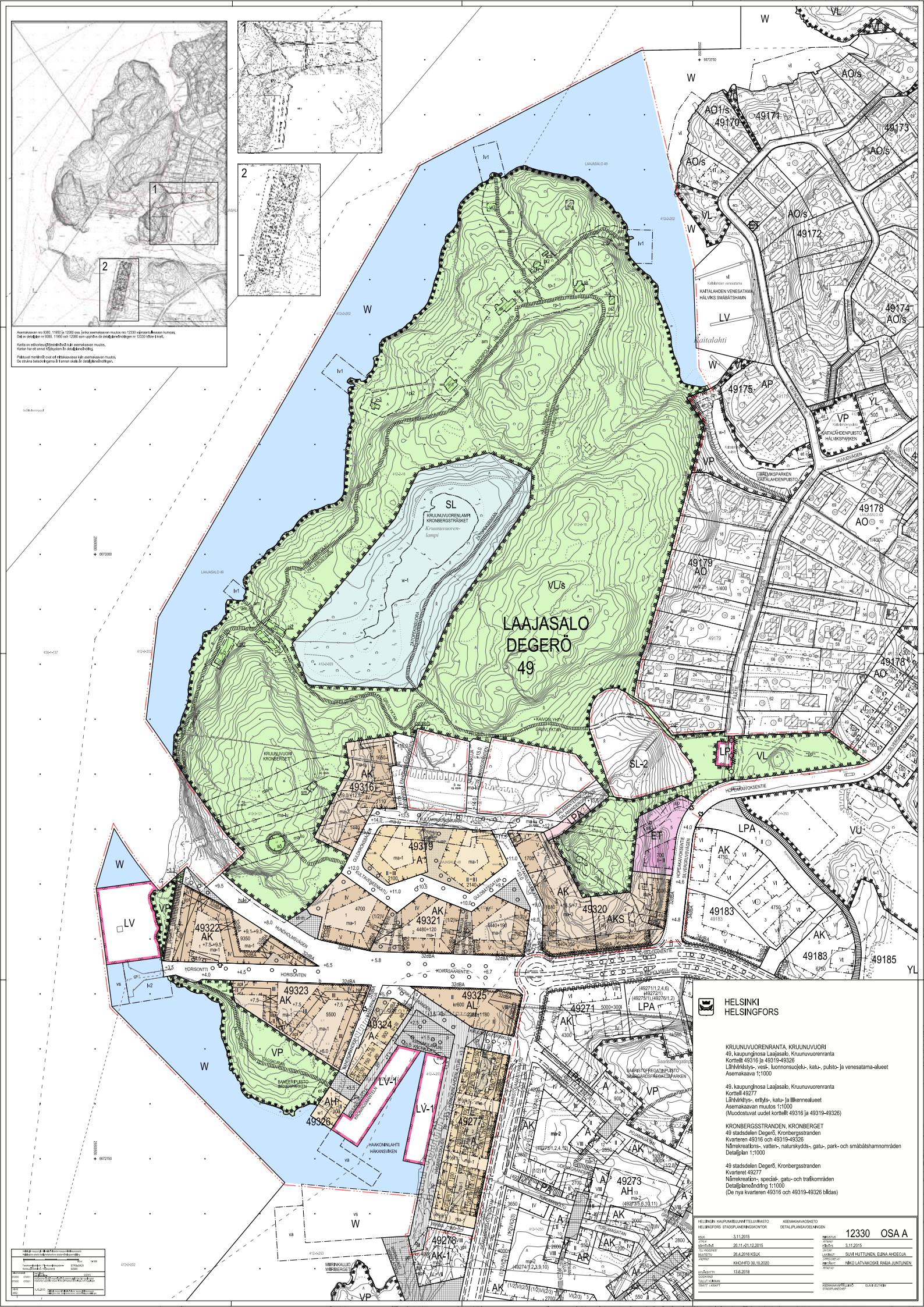
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**35,9013**	**100,0**	**61110**	**0,17**	**33,8027**	**53410**
A yhteensä	5,1570	14,4	59730	1,16	4,4133	52030
A	1,4463	28,0	12940	0,89	0,7026	5240
AK	2,9852	57,9	37880	1,27	2,9852	37880
AL	0,2674	5,2	4160	1,56	0,2674	4160
AH	0,0711	1,4	300	0,42	0,0711	300
AKS	0,3870	7,5	4450	1,15	0,3870	4450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,7135	46,6	430	0,00	16,0960	430
VP	0,7772	4,7	10	0,00	0,7772	10
VL	1,1361	6,8			0,5186	
VL/s	14,8002	88,6	420	0,00	14,8002	420
R yhteensä						
L yhteensä	3,9959	11,1	250	0,01	3,5109	250
Kadut	2,3247	58,2			2,1715	
Katuauk./torit	0,2746	6,9			0,2746	
Kev.liik.kadut	0,5494	13,7			0,2176	
LV	0,7688	19,2	250	0,03	0,7688	250
LP	0,0363	0,9			0,0363	
LPA	0,0421	1,1			0,0421	
E yhteensä	0,2393	0,7	700	0,29	-0,0131	700
ET	0,2393	100,0	700	0,29	0,2393	700
EV					-0,2524	
S yhteensä	2,3813	6,6			2,3813	
SL	2,3813	100,0			2,3813	
M yhteensä						
W yhteensä	7,4143	20,7			7,4143	
W	7,4143	100,0			7,4143	

Sijaintikartta
Laajasalo, Kruunuvuori
Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti

Ilmakuva
Laajasalo, Kruunuvuori
Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti



Asemakaavan nro 9380, 11950 ja 12060 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12330 sijoittuu Laajasan kumoaa,
Del av detaljplan nr 9380, 11950 och 12060 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12330 träder i kraft.

Kartta on erkorkeus(±5)esteinä±5 kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändring.

Pöläyvat merkintä?ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

HELSINKI
HELSINGFORS

KRUUNUVUORENRANTA, KRUUNUVUORI
49, kaupunginosa Laajasalo, Kruunuvuorenranta
Korttelit 49316 ja 49319-49326
LähiMrkistys-, vesi-, luonnonsuojelu-, katu-, pulsto- ja venesatama-alueet
Asemakaava 1:1000

49, kaupunginosa Laajasalo, Kruunuvuorenranta
Korttelit 49277
LähiMrkitys-, erityis-, katu- ja liikennealueet
Asemakaavan muutos 1:1000
(Muodostuvat uudet korttelit 49316 ja 49319-49326)

KRONBERGSSTRANDEN, KRONBERGET
49 stadsdelen Degerö, Kronbergsstranden
Kvarteren 49316 och 49319-49326
Närrekreations-, vatten-, naturskydds-, gatu-, park- och småbåtshamnområden
Detaljplan 1:1000

49 stadsdelen Degerö, Kronbergsstranden
Kvarteret 49277
Närrekreation-, special-, gatu- och trafikområden
Detaljplaneändring 1:1000
(De nya kvarteren 49316 och 49319-49326 bildas)

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR

ASEMAKAAVAOSASTO
DETALJPLANEAVDELNINGEN

ASIA	3.11.2015	
KÄSITTELY	20.11.-21.12.2015	
HYVÄKSYTTY	26.4.2016 KSLK	
VAHVISTETTU	KHO/HFD 30.10.2020	
HYVÄKSYTTY	13.6.2018	
SUORAAN		
DALUT SUMMAN		
OSAKT / DELKART		

PERUSTUS 12330 OSA A

PÄIVÄYS	3.11.2015
LAATIJA	SUVI HUTTUNEN, ELINA AHDEOJA
OHJAUSRYHMÄ	
HYVÄKSYTTY	NIKO LATVAKOSKI, RAUJA JUNTUNEN
RYHMÄT	

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ
STADSPLANECHEF

OLAVI VELTHEIM

1	2015	Kaavan muutos	
2	2016	Kaavan muutos	
3	2018	Kaavan muutos	
4	2020	Kaavan muutos	
5	2021	Kaavan muutos	
6	2022	Kaavan muutos	
7	2023	Kaavan muutos	
8	2024	Kaavan muutos	
9	2025	Kaavan muutos	
10	2026	Kaavan muutos	
11	2027	Kaavan muutos	
12	2028	Kaavan muutos	
13	2029	Kaavan muutos	
14	2030	Kaavan muutos	
15	2031	Kaavan muutos	
16	2032	Kaavan muutos	
17	2033	Kaavan muutos	
18	2034	Kaavan muutos	
19	2035	Kaavan muutos	
20	2036	Kaavan muutos	
21	2037	Kaavan muutos	
22	2038	Kaavan muutos	
23	2039	Kaavan muutos	
24	2040	Kaavan muutos	
25	2041	Kaavan muutos	
26	2042	Kaavan muutos	
27	2043	Kaavan muutos	
28	2044	Kaavan muutos	
29	2045	Kaavan muutos	
30	2046	Kaavan muutos	
31	2047	Kaavan muutos	
32	2048	Kaavan muutos	
33	2049	Kaavan muutos	
34	2050	Kaavan muutos	
35	2051	Kaavan muutos	
36	2052	Kaavan muutos	
37	2053	Kaavan muutos	
38	2054	Kaavan muutos	
39	2055	Kaavan muutos	
40	2056	Kaavan muutos	
41	2057	Kaavan muutos	
42	2058	Kaavan muutos	
43	2059	Kaavan muutos	
44	2060	Kaavan muutos	
45	2061	Kaavan muutos	
46	2062	Kaavan muutos	
47	2063	Kaavan muutos	
48	2064	Kaavan muutos	
49	2065	Kaavan muutos	
50	2066	Kaavan muutos	
51	2067	Kaavan muutos	
52	2068	Kaavan muutos	
53	2069	Kaavan muutos	
54	2070	Kaavan muutos	
55	2071	Kaavan muutos	
56	2072	Kaavan muutos	
57	2073	Kaavan muutos	
58	2074	Kaavan muutos	
59	2075	Kaavan muutos	
60	2076	Kaavan muutos	
61	2077	Kaavan muutos	
62	2078	Kaavan muutos	
63	2079	Kaavan muutos	
64	2080	Kaavan muutos	
65	2081	Kaavan muutos	
66	2082	Kaavan muutos	
67	2083	Kaavan muutos	
68	2084	Kaavan muutos	
69	2085	Kaavan muutos	
70	2086	Kaavan muutos	
71	2087	Kaavan muutos	
72	2088	Kaavan muutos	
73	2089	Kaavan muutos	
74	2090	Kaavan muutos	
75	2091	Kaavan muutos	
76	2092	Kaavan muutos	
77	2093	Kaavan muutos	
78	2094	Kaavan muutos	
79	2095	Kaavan muutos	
80	2096	Kaavan muutos	
81	2097	Kaavan muutos	
82	2098	Kaavan muutos	
83	2099	Kaavan muutos	
84	2100	Kaavan muutos	
85	2101	Kaavan muutos	
86	2102	Kaavan muutos	
87	2103	Kaavan muutos	
88	2104	Kaavan muutos	
89	2105	Kaavan muutos	
90	2106	Kaavan muutos	
91	2107	Kaavan muutos	
92	2108	Kaavan muutos	
93	2109	Kaavan muutos	
94	2110	Kaavan muutos	
95	2111	Kaavan muutos	
96	2112	Kaavan muutos	
97	2113	Kaavan muutos	
98	2114	Kaavan muutos	
99	2115	Kaavan muutos	
100	2116	Kaavan muutos	
101	2117	Kaavan muutos	
102	2118	Kaavan muutos	
103	2119	Kaavan muutos	
104	2120	Kaavan muutos	
105	2121	Kaavan muutos	
106	2122	Kaavan muutos	
107	2123	Kaavan muutos	
108	2124	Kaavan muutos	
109	2125	Kaavan muutos	
110	2126	Kaavan muutos	
111	2127	Kaavan muutos	
112	2128	Kaavan muutos	
113	2129	Kaavan muutos	
114	2130	Kaavan muutos	
115	2131	Kaavan muutos	
116	2132	Kaavan muutos	
117	2133	Kaavan muutos	
118	2134	Kaavan muutos	
119	2135	Kaavan muutos	
120	2136	Kaavan muutos	
121	2137	Kaavan muutos	
122	2138	Kaavan muutos	
123	2139	Kaavan muutos	
124	2140	Kaavan muutos	
125	2141	Kaavan muutos	
126	2142	Kaavan muutos	
127	2143	Kaavan muutos	
128	2144	Kaavan muutos	
129	2145	Kaavan muutos	
130	2146	Kaavan muutos	
131	2147	Kaavan muutos	
132	2148	Kaavan muutos	
133	2149	Kaavan muutos	
134	2150	Kaavan muutos	
135	2151	Kaavan muutos	
136	2152	Kaavan muutos	
137	2153	Kaavan muutos	
138	2154	Kaavan muutos	
139	2155	Kaavan muutos	
140	2156	Kaavan muutos	
141	2157	Kaavan muutos	
142	2158	Kaavan muutos	
143	2159	Kaavan muutos	
144	2160	Kaavan muutos	
145	2161	Kaavan muutos	
146	2162	Kaavan muutos	
147	2163	Kaavan muutos	
148	2164	Kaavan muutos	
149	2165	Kaavan muutos	
150	2166	Kaavan muutos	
151	2167	Kaavan muutos	
152	2168	Kaavan muutos	
153	2169	Kaavan muutos	
154	2170	Kaavan muutos	
155	2171	Kaavan muutos	
156	2172	Kaavan muutos	
157	2173	Kaavan muutos	
158	2174	Kaavan muutos	
159	2175	Kaavan muutos	
160	2176	Kaavan muutos	
161	2177	Kaavan muutos	
162	2178	Kaavan muutos	
163	2179	Kaavan muutos	
164	2180	Kaavan muutos	
165	2181	Kaavan muutos	
166	2182	Kaavan muutos	
167	2183	Kaavan muutos	
168	2184	Kaavan muutos	
169	2185	Kaavan muutos	
170	2186	Kaavan muutos	
171	2187	Kaavan muutos	
172	2188	Kaavan muutos	
173	2189	Kaavan muutos	
174	2190	Kaavan muutos	
175	2191	Kaavan muutos	
176	2192	Kaavan muutos	
177	2193	Kaavan muutos	
178	2194	Kaavan muutos	
179	2195	Kaavan muutos	
180	2196	Kaavan muutos	
181	2197	Kaavan muutos	
182	2198	Kaavan muutos	
183	2199	Kaavan muutos	
184	2200	Kaavan muutos	
185	2201	Kaavan muutos	
186	2202	Kaavan muutos	
187	2203	Kaavan muutos	
188	2204	Kaavan muutos	
189	2205	Kaavan muutos	
190	2206	Kaavan muutos	
191	2207	Kaavan muutos	
192	2208	Kaavan muutos	
193	2209	Kaavan muutos	
194	2210	Kaavan muutos	
195	2211	Kaavan muutos	
196	2212	Kaavan muutos	
197	2213	Kaavan muutos	
198	2214	Kaavan muutos	
199	2215	Kaavan muutos	
200	2216	Kaavan muutos	
201	2217	Kaavan muutos	
202	2218	Kaavan muutos	
203	2219	Kaavan muutos	
204	2220	Kaavan muutos	
205	2221	Kaavan muutos	
206	2222	Kaavan muutos	
207	2223	Kaavan muutos	
208	2224	Kaavan muutos	
209	2225	Kaavan muutos	
210	2226	Kaavan muutos	
211	2227	Kaavan muutos	
212	2228	Kaavan muutos	
213	2229	Kaavan muutos	
214	2230	Kaavan muutos	
215	2231	Kaavan muutos	
216	2232	Kaavan muutos	
217	2233	Kaavan muutos	
218	2234	Kaavan muutos	
219	2235	Kaavan muutos	
220	2236	Kaavan muutos	
221	2237	Kaavan muutos	
222	2238	Kaavan muutos	
223	2239	Kaavan muutos	
224	2240	Kaavan muutos	
225	2241	Kaavan muutos	
226	2242	Kaavan muutos	
227	2243	Kaavan muutos	
228	2244	Kaavan muutos	
229	2245	Kaavan muutos	
230	2246	Kaavan muutos	
231	2247	Kaavan muutos	
232	2248	Kaavan muutos	
233	2249	Kaavan muutos	
234	2250	Kaavan muutos	
235	2251	Kaavan muutos	
236	2252	Kaavan muutos	
237	2253	Kaavan muutos	
238	2254	Kaavan muutos	
239	2255	Kaavan muutos	
240	2256	Kaavan muutos	
241	2257	Kaavan muutos	
242	2258	Kaavan muutos	
243	2259	Kaavan muutos	
244	2260	Kaavan muutos	
245	2261	Kaavan muutos	
246	2262	Kaavan muutos	
247	2263	Kaavan muutos	
248	2264	Kaavan muutos	
249	2265	Kaavan muutos	
250	2266	Kaavan muutos	
251	2267	Kaavan muutos	
252	2268	Kaavan muutos	
253	2269	Kaavan muutos	
254	2270	Kaavan muutos	
255	2271	Kaavan muutos	
256	2272	Kaavan muutos	
257	2273	Kaavan muutos	
258	2274	Kaavan muutos	
259	2275	Kaavan muutos	
260	2276	Kaavan muutos	
261	2277	Kaavan muutos	
262	2278	Kaavan muutos	
263	2279	Kaavan muutos	
264	2280	Kaavan muutos	
265	2281	Kaavan muutos	
266	2282	Kaavan muutos	
267	2283	Kaavan muutos	
268	2284	Kaavan muutos	
269	2285	Kaavan muutos	
270	2286	Kaavan muutos	
271	2287	Kaavan muutos	
272	2288	Kaavan muutos	
273	2289	Kaavan muutos	
274	2290	Kaavan muutos	
275	2291	Kaavan muutos	
276	2292	Kaavan muutos	
277	2293	Kaavan muutos	
278	2294	Kaavan muutos	
279	2295	Kaavan muutos	
280	2296	Kaavan muutos	
281	2297	Kaavan muutos	
282	2298	Kaavan muutos	
283	2299	Kaavan muutos	
284	2300	Kaavan muutos	
285	2301	Kaavan muutos	
286	2302	Kaavan muutos	
287	2303	Kaavan muutos	
288	2304	Kaavan muutos	
289	2305	Kaavan muutos	
290	2306	Kaavan muutos	
291	2307	Kaavan muutos	
292	2308	Kaavan muutos	
293	2309	Kaavan muutos	
294	2310	Kaavan muutos	
295	2311	Kaavan muutos	
296	2312	Kaavan muutos	
297	2313	Kaavan muutos	
298	2314	Kaavan muutos	
299	2315	Kaavan muutos	
300	2316	Kaavan muutos	
301	2317	Kaavan muutos	
302	2318	Kaavan muutos	
303	2319	Kaavan muutos	
304	2320	Kaavan muutos	
305	2321	Kaavan muutos	
306	2322	Kaavan muutos	
307	2323	Kaavan muutos	
308	2324	Kaavan muutos	
309	2325	Kaavan muutos	
310	2326	Kaavan muutos	
311	2327	Kaavan muutos	
312	2328	Kaavan muutos	
313	2329	Kaavan muutos	
314	2330	Kaavan muutos	
315	2331	Kaavan muutos	
316	2332	Kaavan muutos	
317	2333	Kaavan muutos	
318	2334	Kaavan muutos	
319	2335	Kaavan muutos	
320	2336	Kaavan muutos	
321	2337	Kaavan muutos	
322	2338	Kaavan muutos	
323	2339	Kaavan muutos	
324	2340	Kaavan muutos	
325	2341	Kaavan muutos	
326	2342	Kaavan muutos	
327	2343	Kaavan muutos	
328	2344	Kaavan muutos	
329	2345	Kaavan muutos	
330	2346	Kaavan muutos	
331	2347	Kaavan muutos	
332	2348	Kaavan muutos	
333	2349	Kaavan muutos	
334	2350	Kaavan muutos	
335	2351	Kaavan muutos	
336	2352	Kaavan muutos	
337	2353	Kaavan muutos	
338	2354	Kaavan muutos	
339	2355	Kaavan muutos	
340	2356	Kaavan muutos	
341	2357	Kaavan muutos	
342	2358	Kaavan muutos	
343	2359	Kaavan muutos	
344	2360	Kaavan muutos	
345	2361	Kaavan muutos	
346	2362	Kaavan muutos	
347	2363	Kaavan muutos	
348	2364	Kaavan muutos	
349	2365	Kaavan muutos	
350	2366	Kaavan muutos	
351	2367	Kaavan muutos	
352	2368	Kaavan muutos	
353	2369	Kaavan muutos	
354	2370	Kaavan muutos	
355	2371	Kaavan muutos	
356	2372	Kaavan muutos	
357	2373	Kaavan muutos	
358	2374	Kaavan muutos	
359	2375	Kaavan muutos	
360	2376	Kaavan muutos	
361	2377	Kaavan muutos	
362	2378	Kaavan muutos	
363	2379	Kaavan muutos	
364	2380	Kaavan muutos	
365	2381	Kaavan muutos	
366	2382	Kaavan muutos	
367	2383	Kaavan muutos	
368	2384	Kaavan muutos	
369	2385	Kaavan muutos	
370	2386	Kaavan muutos	
371	2387	Kaavan muutos	
372	2388	Kaavan muutos	
373	2389	Kaavan muutos	
374	2390	Kaavan muutos	
375	2391	Kaavan muutos	
376	2392	Kaavan muutos	
377	2393	Kaavan muutos	
378	2394	Kaavan muutos	
379	2395	Kaavan muutos	
380	2396	Kaavan muutos	
381	2397	Kaavan muutos	
382	2398	Kaavan muutos	
383	2399	Kaavan muutos	
384	2400	Kaavan muutos	
385	2401	Kaavan muutos	
386	2402	Kaavan muutos	
387	2403	Kaavan muutos	
388	2404	Kaavan muutos	
389	2405	Kaavan muutos	
390	2406	Kaavan muutos	
391	2407	Kaavan muutos	
392	2408	Kaavan muutos	
393	2409	Kaavan muutos	
394	2410	Kaavan muutos	
395	2411	Kaavan muutos	
396	2412	Kaavan muutos	
397	2413	Kaavan muutos	
398	2414	Kaavan muutos	
399	2415	Kaavan muutos	
400	2416	Kaavan muutos	
401	2417	Kaavan muutos	
402	2418	Kaavan muutos	
403	2419	Kaavan muutos	
404	2420	Kaavan muutos	
405	2421	Kaavan muutos	
406	2422	Kaavan muutos	
407	2423	Kaavan muutos	
408	2424	Kaavan muutos	
409	2425	Kaavan muutos	
410	2426	Kaavan muutos	
411	2427	Kaavan muutos	
412	2428	Kaavan muutos	
413	2429	Kaavan muutos	
414	2430	Kaavan muutos	
415	2431	Kaavan muutos	
416	2432	Kaavan muutos	
417	2433	Kaavan muutos	
418	2434	Kaavan muutos	
419	2435	Kaavan muutos	
420	2436	Kaavan muutos	
421	2437	Kaavan muutos	
422	2438	Kaavan muutos	
423	2439	Kaavan muutos	
424	2440	Kaavan muutos	
425	2441	Kaavan muutos	
426	2442	Kaavan muutos	
427	2443	Kaavan muutos	
428	2444	Kaavan muutos	
429	2445	Kaavan muutos	
430	2446	Kaavan muutos	
431	2447	Kaavan muutos	
432	2448	Kaavan muutos	
433	2449	Kaavan muutos	
434	2450	Kaavan muutos	
435	2451	Kaavan muutos	
436	2452	Kaavan muutos	
437	2453	Kaavan muutos	
438	2454	Kaavan muutos	
439	2455	Kaavan muutos	
440	2456	Kaavan muutos	
441	2457	Kaavan muutos	
442	2458	Kaavan muutos	
443	2459	Kaavan muutos	
444	2460	Kaavan muutos	
445	2461	Kaavan muutos	
446	2462	Kaavan muutos	
447	2463	Kaavan muutos	
448	2464	Kaavan muutos	
449	2465	Kaavan muutos	
450	2466	Kaavan muutos	
451	2467	Kaavan muutos	
452	2468	Kaavan muutos	
453	2469	Kaavan muutos	
454	2470	Kaavan muutos	
455	2471	Kaavan muutos	
456	2472	Kaavan muutos	
457	2473	Kaavan muutos	
458	2474	Kaavan muutos	
459	2475	Kaavan muutos	
460	2476	Kaavan muutos	
461	2477	Kaavan muutos	
462	2478	Kaavan muutos	
463	2479	Kaavan muutos	
464	2480	Kaavan muutos	
465	2481	Kaavan muutos	
466	2482	Kaavan muutos	
467	2483	Kaavan muutos	
468	2484	Kaavan muutos	
469	2485	Kaavan muutos	
470	2486	Kaavan muutos	
471	2487	Kaavan muutos	
472	2488	Kaavan muutos	
473	2489	Kaavan muutos	
474	2490	Kaavan muutos	
475	2491	Kaavan muutos	
476	2492	Kaavan muutos	
477	2493	Kaavan muutos	
478	2494	Kaavan muutos	
479	2495	Kaavan muutos	
480	2496	Kaavan muutos	
481	2497	Kaavan muutos	
482	2498	Kaavan muutos	
483	2499	Kaavan muutos	
484	2500	Kaavan muutos	
485	2501	Kaavan muutos	
486	2502	Kaavan muutos	
487	2503	Kaavan muutos	
488	2504	Kaavan muutos	
489	2505	Kaavan muutos	
490	2506	Kaavan muutos	
491	2507	Kaavan muutos	
492	2508	Kaavan muutos	
493	2509	Kaavan muutos	
494	2510	Kaavan muutos	
495	2511	Kaavan muutos	
496	2512	Kaavan muutos	
497	2513	Kaavan muutos	
498	2514	Kaavan muutos	
499	2515	Kaavan muutos	
500	2516	Kaavan muutos	

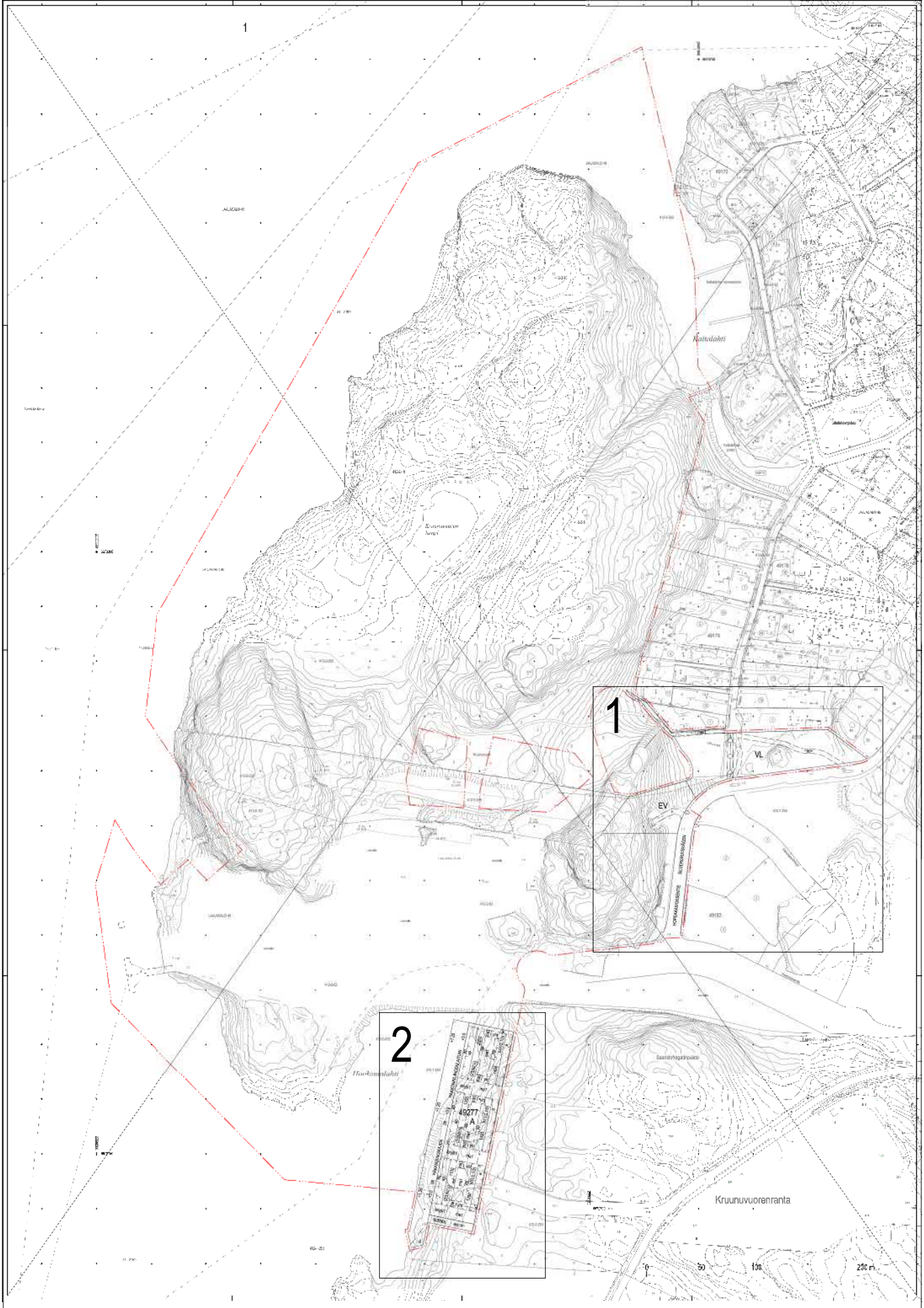
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
A — Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostadshus.
AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
AKS — Erityisasuinten korttelialue.	Kvartersområde för specialbostäder.
AL — Asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostäds- och affärsbyggnader.
AH — Asumista palvelevien yhteiskäyttötilojen korttelialue.	Kvartersområdet i sambruk som betjänar bostäder.
VP — Puisto.	Park.
LH — LähiMYstyasialue.	Område för närrekreation.
VL — Lähiympäristyasialue. Kulttuuriympäristöesteisi, maisemallisesti ja geologisesti arvokkaita virkistyskohteita nähtävä rekreation. Omistaja kansallisia, lähiympäristöä, rakennukset, rakenteet, polut ja kulkutiet tulee säilyttää. Kulkuratoja ei saa asfaltoida. Alueen arvojen virkistyskäytöstä palvelevat uudet rakennukset, rakenteet ja rakennelmat tulee soveltaa alueen arvoihin.	Område för närrekreation. Kulturhistoriskt, landskapsmässigt och geologiskt värdefull helhet för rekreation. Områdets karaktär, byggnader, konstruktioner, stigar och farvägar ska bevaras. Farvägar får inte asfalteras. Nya byggnader och konstruktioner för rekreation ska anpassas till områdets värden.
LPA — Yhteinen pysäköintipaikka.	Område för allmän parkering.
VM — Venesatama. Alueella saa sijoittaa asiallomurtaja ja laituripa.	Småbåtshamn. Det är förbjudet att endast brukas som gästhamn. På området får man bygga vågbrytare och bryggor.
VM-1 — Venesatama. Alueella saa sijoittaa asiallomurtaja ja laituripa.	Kvartersområde för tillfälliga ankringsplatser. Tillåten inom parkerad av kvarter ett korttelit. Jälkeen autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
ET — Yhdyskuntateknisiä huoltoa palvelevien rakennusten alue. Jälkeen saa sijoittaa vesi-eseman.	Område för byggnader och anläggningar för samhällstekniska försörjning.
SL — Luonnonsuojelualueita pensaistettavaksi luonnonsuojelualueeksi varattu alue.	Område som reserveras för naturskyddsområde enligt naturskyddslagen.
W — Vesialue.	Vattenområde.
— · · · — 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vika.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller delområde.
Ohjeellinen tontinraja.	Riktgivande tomtgräns.
× × Rajä merkitsemä pääsä osoittaa merkimän pöstamäpitä.	Kryss på beteckning anger att beteckningen skopas.
49 LAAJ — Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
49321 — Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1 — Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
KULTAVENEENK — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
900 — Rakennuksen kerrosalanelimetrelkä.	Byggnadsarea i kvadratmeter våningsyta.
2020+190 — Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen ilmoittaa vähimmäismäärän. Lukusarja yhtenäisestetaan ilmoittaa rakennuksen kerrosalanelimetrelmäärä.	Det första talet anger den maximala bostadsytan och det andra talet minimvåningsytan för affärsrum. Summan av båda anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta.
V — Roomakahden numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suuttimman saliluhan kerroluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna. I byggnaden eller i en del därav.
(2/3)II — Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee rakennuksen alimmassa kerroksessa vähintään käytöltä kerosalaan kuitavaksi (tässä). Ensimmäinen kerroksen saa rakentaa suurilta pohjalta ja rakennuksella on lisäksi rakentaa asumista palvelevia tiloja kuten kodinhoitoun, saunaosaston tms.	Det bråktal inom parentes före en romersk siffra anger hur stor del av arealen av byggnadens största våning man minst bör använda i byggnadens översta våning för utrymme som ändrasas i vårdsystem. Den översta våningen ska huvudsakligen vara tillåtande i bostadsrätt med Hälsans vårdsystem och Wilhelsjen. Till den översta våningen ska anslutas en minst 20 m2 stor terrass. Den översta våningens byggnadsmassa bör vara varierande.
II(1/2,1/3) — Sulkeissa oleva ensimmäinen murtoluku roomalaisen numeron jälkeisä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee rakennuksen toisella ylimmäisellä kerroksessa käytöltä kerosalaan kuitavaksi (tässä) ja tähen murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee rakennuksen ylimmässä kerroksessa enintään käytöltä kerosalaan kuitavaksi (tässä). Kanden ylimmän kerroksen saa rakentaa vain osa siitä, mitä rakennuksen suurimpaan kerroksen alasta saa rakentaa. Kerroksen saa rakentaa vain osa siitä, mitä rakennuksen suurimpaan kerroksen alasta saa rakentaa. Kerroksen saa rakentaa vain osa siitä, mitä rakennuksen suurimpaan kerroksen alasta saa rakentaa.	Det första bråktalet inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen av byggnadens största våning man minst bör använda i byggnadens översta våning för utrymme som ändrasas i vårdsystem. Den översta våningen ska huvudsakligen vara tillåtande i bostadsrätt med Hälsans vårdsystem och Wilhelsjen. Till den översta våningen ska anslutas en minst 20 m2 stor terrass. Den översta våningens byggnadsmassa bör vara varierande.
+12,0 — Maanpinnan tai pihakannen lähimmäisen korkeusasema.	Ungefärlig nivå för markyta eller gårdsdäck.
+16,5/+7,3 — Ensimmäinen luku ilmoittaa pihakannen lähimmäisen korkeusasemen ja toinen luku ilmoittaa pysäköintihallin alimman kerroksen lattiapinnan lähimmäisen korkeusasemen.	Första talet anger gårdsdäckens ungefärliga höjdläge och det andra parkeringshallens nedersta vånings ungefärliga höjdläge.
+3,3 — Katualueen osa, joka rakennetaan kuvun osoittamaan lähimmäisen tasoon.	Det av gatuområde som byggs till den ungefärliga nivå som takt utvisar.
T — Rakennusala, jossa.	Byggnadsyta.
kr150 — Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran kahdella- ja ravintolatiloilla, joka saadaan rakentaa asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi. Kahden- ja ravintolatilla on varustettava rakuuerestelualueella ja kaksi ylimmän tason yläpuolella johdettavaa ilmastointihormilla.	Det av byggnaden som byggs till den ungefärliga nivå som takt utvisar. Det av byggnaden som byggs till den ungefärliga nivå som takt utvisar. Det av byggnaden som byggs till den ungefärliga nivå som takt utvisar.
a — Rakennusala, jolle sijoitettavissa rakennuksissa kuitu asuintilan tulee johtaa suoraan maanpinnasta tai kolmannen kerroksen lähimmäisellä tasolla. Asuintilan tulee tehdä katutasossa sisäänkäyntejä myös Saarbiskeskuskorkeuden puolella. Jälkeen saa on mahdollista kadun ja pohjakerroksen korkeuteisiksi puolella. Lisäetut lähtökäytöstä saa rakentaa kerroksiin lisäksi, eikä niitä varten tarvitse rakentaa autopaikoja.	Byggnadsyta för byggnader där ingången till bostäderna ska anordnas direkt från markytan eller som mezzanintrappa. Det ska finnas en bostadsingång som man bygga ingångar även från Skärgårdsförbindelsen. Det ska det är möjligt med bekämpande av gatans och bottenvåningens höjdnivåer. Ingässade loftgångar får bygges utöver vårdrapporten och för dem behöver man inte bygga tillgångar.
ap — Rakennusala, jolle saa rakentaa ritalo. Rakennuksen on ilmeisesti oltava ulkoa ympäröivä massaliitäin. Jälkeen (lisäksi) jälkeä materiaalin suhteen.	Byggnadsyta där ett radhus bör bygges. Byggnaderna bör ändras i detalj. Det ska finnas en bostad med avsende på byggnadsmassa, fasadutspelsen och/eller material.
yht — Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia varasto-, huolto-, harraste- ja kokoontumis-, yhteisö- sekä teknistä tiloja. Jokaiseen (yhtöjtä) kohti tulee rakentaa yksi yhteiseen käyttöön tarkoitettu sauna ja kattoterassi. Kattoterassit saa liityä katolla. Rakennuksen tulee sopia rakentamiltaan ja kerroksiltaan olemaan olemaan rakennuksiin.	Byggnadsyta för byggnader där ingången till bostäderna ska anordnas direkt från markytan eller som mezzanintrappa. Det ska finnas en bostadsingång som man bygga ingångar även från Skärgårdsförbindelsen. Det ska det är möjligt med bekämpande av gatans och bottenvåningens höjdnivåer. Ingässade loftgångar får bygges utöver vårdrapporten och för dem behöver man inte bygga tillgångar.
ep — Rakennusala, johon saa rakentaa asuinpohoja, terasseja, leikkimiä, leikkitilä palvelevia ja vähemmistö asemakaavakartaan merkityn rakennuskieuden lisäksi. Haakonlahdenkallun ja Wilhelsjen varressa saa jälkeä rakentaa rakennuskieuden lisäksi enintään 2m syvä erkkerellä. Tällä erkkerellä vähemmistön, taskulahden ja leikkitilojen palvelekseen yhteenlaskettu määrä saa olla enintään 40% jälkeävun pinta-alasta. Erkkerellä ja vähemmistöllä varten ei tarvitse rakentaa autopaikoja.	Byggnadsyta för bostadsgårdar, terrasser, lekplatsar och lekplatsar som betjänar mer än bostäderna i byggnaden. Det ska finnas en bostadsgård med minst 750 m2 (1 % vårdrg för byggas på existerande byggnaderna. Den sammanlagda mängden burspråk, grönrum, ingässade farstun och balkonger får utgöra högst 40 % av fasadens yta. För burspråk och grönrum behöver inte bygga tillgångar.
v-1 — Virkistysrintteinen tarkoittaa rakennusta, jota saa korvatoa olemassa olevan rakennuksen tai rakentaa olevan rakennuksen paikalle kulttuurihistoriaa ympäröivä asemakaavakartaan merkityn rakennuskieuden lisäksi. Haakonlahdenkallun ja Wilhelsjen varressa saa jälkeä rakentaa rakennuskieuden lisäksi enintään 2m syvä erkkerellä. Tällä erkkerellä vähemmistön, taskulahden ja leikkitilojen palvelekseen yhteenlaskettu määrä saa olla enintään 40% jälkeävun pinta-alasta. Erkkerellä ja vähemmistöllä varten ei tarvitse rakentaa autopaikoja.	Byggnadsområde för rekreationsbrunk, där existerande byggnad får uppvutas och ny byggnad till max 150 m2 (1 % vårdrg för byggas på existerande byggnaderna. Det ska finnas en bostad i den ursprungliga byggnaden. Det ska det är det ursprungliga byggnaden. Det ska det är det ursprungliga byggnaden.
v-2 — Virkistysrintteinen tarkoittaa rakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa kulttuurihistoriaa ympäröivä asemakaavakartaan merkityn kerroksen sopivan enintään 30 m2 suuruisen majatuotilan, saunan, kahvilan tai kioskin.	Byggnadsyta för rekreationsbyggnad där man får bygga max 30 m2 för linkvartering, bastu, café eller kiosk som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön och rekreationsområdet.
v-3 — Virkistysrintteinen tarkoittaa rakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa kulttuurihistoriaa ympäröivä asemakaavakartaan merkityn kerroksen sopivan enintään 30 m2 suuruisen yksikerroksisen saunan.	Byggnadsyta för rekreationsbyggnad där man får bygga max 30m2 för bastu i det plan som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön och rekreationsområdet.
hu — Sijoittilaan liittämättänen alueen osa, jolle tulee rakentaa kulttuurihistoriaa ympäröivä asemakaavassa ympäröidä kulttuurihistoriaa.	Det är inte begränsad till det ursprungliga byggnaden. Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
ak — Suojelava kiinteistö, jolla täytetään maa-aineksella olevaksi tai täytetyksi varten.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
s5 — Alueen historian kannalta arvokas rakennelma, jolka tulee säilyttää. Rakennuksen saa rakentaa näkösälasaunan, gallerian, kahvilan tai kioskin.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
⊥ — Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
tk — Rakennusala, jolle saa rakentaa harraste- ja kokoontumistilojä.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
ul — Katualueen osa, jonka yläpuolelle saa rakentaa vieretsen korttelialueen rakennuksen liittyvä sillake, jonka suurus vastaa sillemerkimällä varustettua alsa.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
pl — Rakennuksen yhtä kulmapaloa.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
pl — Rakennuksen ähtä kulmapaloa.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
ka/yht — Ohjeellisen tai olemassa olevan alueen osa, jonka kautta on johdettava yksityisen jälkeisiä kulkuteitä varattu yhteys Saarbiskeskuskatua ja Haakonlahdenkallun tai Wilhelsjen varsia ja huolto-ajoyhteys Saarbiskeskuskatua ja Wilhelsjen varsia. Alue on rakennettava autoilumaksa ja siinä on liitettävä pula.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
ra — Rakennusala, jonka alimman kerroksen asuinrihi saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja oleskelutilaa. Parven alalle ei tarvitse rakentaa autopaikoja.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
32+8kA — Merkimä osoittaa rakennusalan alvun, jonka pukeiden rakennuksen ulkoseinän sekä likaundon ja mäkien rakenteiden lämmenmäärä syoden lämmenmelkia vastaan on oltava vähintään luvun osoittama osapituinäinä.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
ka — Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoreunaa.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Sijoittilaan liittämättänen kattoterassi.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Rakennusalan jäätävä kulkuaukko, jonka sijoittamisen lähimmäisellä.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Sijoittilaan liittämättänen alueen osa, jolle tulee sijoittaa ulkoyhteys oleskelupihalle.	Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Alueen osa, jolle tulee rakentaa porras.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
p-1 — Alueen osa, jonka tulee toteuttaa portaina ja istutettavina koko leveydeltään.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
rp-1 — Pelastustyöajoreitä varattu alueen osa, josta tulee rakentaa korkeatasoinen pienmuotoinen puutarhaalue. Alue tulee soittaa avoimesti kulttuurihistoriaa ympäröivä asemakaavakartaan merkityn rakennuskieuden lisäksi. Alueelle ei saa rakentaa muita. Alueella ei saa rakentaa muita.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Ohjeellisen tonnen maisemallisesti merkittävä alueen osa, jota tulee hoitaa siten, että alue säilyy avoimena.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
hulle — Alue, jonne on muodostettava pahanteita yhyttämän vuitteens tinnande. Bergsäckar och stenfösen på det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Merkimä osoittaa rakennusalan, joka on rakennettava koko pituudeltaan siten, että alue säilyy avoimena.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Ohjeellisen lähimmäisen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Puin ja pensain istutettava lähimmäisen alueen osa. Alueelle on liitettävä ainakin yksi suurekal tal keskisuurekaj kasvava puu.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
o — Istutettava puu, jonka sijainti on lähimmäisen.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
v-1 — Luonnoisan arvokas vesialue, josta tulee perusteellisen luonnonsuojelualueen osa.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Alueen osa, jolle tulee sijoittaa asuntohin tai harraste- ja kokoontumistilojen liittyvä pihaja ja terassaja.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
pl2 — Rajaukseltaan lähimmäisen pihaajä, jonka tulee olla pääosin avoimena maisemana.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
ma-1 — Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikoja ja teknisiä tiloja. Luku osoittaa sallittujen maanalaisten kerrosten lukumäärän.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
ma-2u — Maanalaiset olemassa olevat lotat.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
sm — Suojelava 1. maailmansodan aikainen ammusvarastokuva.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
s — Suojelava 1800-1900-luvulujen vaihteessa alueella suunniellun linnoituksen mitaamaiseen liittyvä lyhinarmus.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Nuoli osoittaa sisäänajon lähimmäisen sijainnin pysäköinti- ja huoltoliittymän.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
vä — Ohjeellinen alueen osa, johon saa rakentaa asiallomurtajan ja laituripa.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
lv1 — Alueen osa, jonka saa rakentaa laituripa.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
lv2 — Alueen osa, jolle saa rakentaa olemassa olevaan sähköyhtiöän kiinkiöyän liittyvät laituripa olemassa tai veneen liikuttäämistä varten. Alueelle saa rakentaa enintään 250 m2 suuruisen ravintolarakennuksen lattoille tai laituriwa.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
w1 — Alue, jolle tulee rakentaa laituri yhteiskäyttörakennusta varten.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
vs — Vesiliikennesatamaksi varattava alueen osa.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
me — Meklijän rantautumispaikka, Remarkta 4 saa rakentaa rantautumista vajaustaraja rakentaja.	Landningsplats för kanoter. På stranden å inte bygga något som försvårar landing.
— Katu.	Gata.
— Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
— Yhteisö jälkeisiä kaupa palastus- ja huoltoajo tontille on saatttu. Palastusajoneuvojen paho tulee ottaa huomioon. Aukkille on liitettävä pula. Jokin vähintään kaksi tulee olla suuta tal keskisuurekel kasvava puta.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Yhteisö jälkeisiä varattu alueen osa.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
pp/pp-kn — Yhteisö jälkeisiä ja pohjoyhtiöille varattu alueen osa, jolla palastus- ja huoltoajo on saatttu.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
pp — Yhteisö jälkeisiä ja pohjoyhtiöille varattu alueen osa.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
pp/t — Jälkeisiä yhteisö ja pohjoyhtiöille varattu lähimmäisen alueen osa, jolla tontteja on saatttu.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
-pp- — Jälkeisiä yhteisö ja pohjoyhtiöille varattu lähimmäisen alueen osa.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
-k- — Yhteisö jälkeisiä varattu lähimmäisen sähköyhtiöän lähimmäisen alueen osa. Laituri on paikoitettaven veden pitämä ja muualla myötiläkse kaltoa ja vieraa maaston muotoja.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
-sähkö- — Alueen osa, jolle huoltoajo saittu. Ja sähkö- ja osa rakentaa sähköyhtiöän korttelidän vällä kellaritasossa.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Pihakatu.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Pumppaamoa varten varattu alueen osa.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
el — Muuntamoa ja sähköenergiöhtäsemaa varten varattu alueen osa.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
a — Raja, jolle on rakennettava kuonoinkiöäkehen rakennuksen jälkiäkuun sopiva muuri.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
— Nuoli osoittaa katon kaltaisuksen suunnan katon matalimmasta osästäkäjästä korkeimpaan. Katon kaltaisuksen tulee olla jälkuva kaltaiden koko merkinnän osoittaa. Mäteen korkeimmalle osuudelle ylimmän kerroksen asuntohin saa rakentaa asemakaavakartaan merkityn rakennuskieuden lisäksi.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

RAKENNUSOIKEUS JA YHTEISTILAT, TONTTI-JAKO JA RAKENTAMISAIKATAULU

TONTTI kaava-alueella on lehtävä erittäin tontijako.	Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
Asuinkodien käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistilä 1,5 % asemakaavaan merkityistä kerrosalasta sekä tilitsiä varastotilä ja talpesuilä. Tämä saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistilästä 1/3 tehdäksa ulymmen som beljänar boendet till Rätsen. Mitä tonttihuinhan harraste- ja kokoontumistila on alle 20 m:ssa suurutnen, saa koko harraste- ja kokoontumistilan käyttöön tontin.	1,5% av byggrätten bör bygges som fritids- och samlingsutrymmen och dessutom ska i byggnader bygges tillräckligt förråd och tvättstuga, som beljänar boendet utöver den i detaljplanekartan angivna byggnadsrätten. 1/3 av fritids- och samlingsutrymmen ska ändras till vårdrapporten för dem. Om fritids- och samlingsutrymmet är under 20 m2 får hela utrymmet placeras på AH-varetet.
Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketilojä ja julkisia palveluilojä sekä yhdyskuntateknisiä huolto palveleviä tiloja.	I byggnadens två nedersta våningar får finnas affärs- och offentliga servicerutrymmen samt utrymmen för samhällstekniska försörjningen.
Tontille 493241 on valmassa maamäkyä ja rakennuksiin 59,4 §:n mukaan rakennuksiä, mäkiä on valmassa koko vuosi kaikan vajmaantuitusta. Kaupunki voi erityisesti syystä (ideintilä tilkon valmassandaajan erinäisän kaime vuosta kerrallaan.	I anslutning till bostad i gatuplanet på tomt 493241 ska i bottenvåningen bygga arbets- eller affärsutrymme där lägging och skyltfönster ska finnas mot Kråtingjärkuna Kruunuvuorenkatu. Tjänr saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.	I anslutning till bostad i gatuplanet på tomt 493241 ska i bottenvåningen bygga arbets- eller affärsutrymme där lägging och skyltfönster ska finnas mot Kråtingjärkuna Kruunuvuorenkatu. Utrymmet för bygges utöver den i detaljplanen angivna byggrätten.
Kortteleissa 49316, 49320, 49321-49323 kerrosten yläkäkeinkeissä tal ylimmäisen kerroksen on jäsäkuilä tontti rakennetaa saana asuiksen käytöhon. Kortteissa 49316 saunan saa rakentaa myös yhtäsaunan. Saunan tulee sijaita asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.	I kvarteren 49316, 49320-49323 ska på varje tomt bygga bastu för invånarna gemensamma bruk i kvarter 49316 det är bastun som ska placeras på AH-varet. Bastun ska placeras som ska placeras på AH-varet.
Kortteleissa 49319, 49322 ja 49323 ulkokerroksen tal ylimmäisen kerroksen saa rakentaa asemakaavakartaan merkityn kerrosalan lisäksi parven asuikäytöhön. Parven suurin sallittu koko saa olla 60 m2. Asuinsa varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.	I kvarteret 49319, 49322 och 49323 får man i undre eller översta våningen bygga loft utöver den i detaljplanekartan angivna byggrätten. Loftets maximala yta är 30 m2. För loftet behöver man inte bygga tillplatser.
Korttelit 49319 rakennuksiin tulee rakentaa vähintään 3 erillistä rakennusta. Rakennuksiden kiinnitetä tulee rakentaa umpitaitoa. Sitäpitäkitä tulee huolehtija riittävät reiät ympäröidän kaikuisuus.	På byggnadsytan i kvarter 49319 skall det finnas minst 3 separata byggnader. Det ska finnas en gång- och trappförbindelse som ska finnas mellan byggnaderna. Det ska det är det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
Tontille 493241 on valmassa maamäkyä ja rakennuksiin 59,4 §:n mukaan rakennuksiä, mäkiä on valmassa koko vuosi kaikan vajmaantuitusta. Kaupunki voi erityisesti syystä (ideintilä tilkon valmassandaajan erinäisän kaime vuosta kerrallaan.	På tomten 493241 det bygg förutsut enligt 58:4, § Markanvändnings- och bygglagen. Förbudet är i kraft i en år efter att detaljplanen trätt i kraft. Staden kan på särskilda grunder förlänga den tid förbudet är i kraft med högst tre år åt gången.
PORRASHUONEET	TRAPPHUS
Asuntoon ja porrashuoneeseen tarvittava esteettöm sisäänkäyntä saadaan jälkeä pihan puolelta.	Hindersfria ingång till bostad och trapphus får leda från gårdsdäcken.
JULKISIVUT, MATERIAALIT JA VÄRIT	FASADER, MATERIAL OCH FÄRGER
Korttelit 49324 rakennusten endmmäisen ja toisen kerroksen pääsäätäjänä jälkiäkumateriaalina tulee käyttää tummaa paikallismuurattua tiilä. Haakonlahden puolella rakennuksiä ylimmän kerroksen ja Saarbiskeskuskadun puolella kaksi ylimmän kerroksen jälkiäkumateriaalelsiä ja sen tulee olla vähintään vaalea tal vihreä. Asuintarjin tulee rakentaa terassi, laiteitu parvela tal vihertuone.	I kvarteret 49324 ska byggnadens första och andra våning fasadmaterial vara i huvudsak av plattmurat mörkt tegel. Tredje våningens fasadmaterial bör vara antingen ljusgrå eller grönt. Om det ska vara ljust eller färgrant, i bostäderna ska man bygga terrass inglassad balkong eller grönrum. Invånarna ska för gårdsvåningen och bostadsrummens huvudfönster bygga minst en meter ovanför gatunivån.
Korttelit 49277 ensimmäisen ja toisen kerroksen pääsäätäjänä jälkiäkumateriaalina tulee käyttää tummaa paikallismuurattua tiilä. Haakonlahden puolella rakennuksiä ylimmän kerroksen ja Saarbiskeskuskadun puolella kaksi ylimmän kerroksen jälkiäkumateriaalelsiä ja sen tulee olla vähintään vaalea tal vihreä. Asuintarjin tulee rakentaa terassi, laiteitu parvela tal vihertuone. Saarbiskeskuskadun varressa asuinrot leijan tulee olla vähintään yläkäkeinkeissä kohtalo vähintään metin kadun tasoa korkeammalla.	De två nedersta våningarna i kvarter 49277 ska fasadmaterialet i huvudsak vara mörkt plattmurat tegel. Byggnaden mot Håkansvägen ska Översta våningens och Skärgårdsförbindelsens gata de två Översta våningarnas fasadmaterial ska vara ljust eller färgrant. I bostäderna ska bygga terrass inglassad balkong eller grönrum. Invånarna ska för gårdsvåningen och bostadsrummens huvudfönster bygga minst en meter ovanför gatunivån.
Korttelit 49316, 49320 ja 49321 pääsäätäjänä jälkiäkumateriaalina tulee käyttää paikallismuurattua tiilä. Tiglen bör ha gusa, gråa, gula, bruna och svarta nyanser och förband. Energiåtgärdarna fasaden i kvarteren 49320 och 49321 bör vara av gus puts eller ljusa tegel med gusa fogar.	Byggnadsrna i kvarteren 49316 och 49320-49321 bör huvudsakligen ha plattmurade tegelfasader. Tegelen bör ha gusa, gråa, gula, bruna och svarta nyanser och förband. Energiåtgärdarna fasaden i kvarteren 49320 och 49321 bör vara av gus puts eller ljusa tegel med gusa fogar.
Korttelit 49319 julkisivumateriaalina tulee käyttää tummasävyistä metallivuorausta tai korkeatasoitusta tummaa julkisivulevyä, kulkutoreja tai tummaa tiilä.	Fasadmaterialet i kvarter 49319 ska vara av mörk metal eller högkvalsig mörk fasadskiva eller fiberbetong eller mörkt tegel.

Ungefärligt läge för trappa till gården.

Det av det ursprungliga byggnaden som man bygga ett hallus som anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön



Asemakaavan nro 9380, 11950 ja 12080 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12330 voimaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 9380, 11950 och 12080 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12330 träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändring.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Asemakaavan nro 9380, 11950 ja 12080 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12330 voimaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 9380, 11950 och 12080 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12330 träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändring.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti

Kruunuvuorenrannan havainnekuva
Laajasalo, Kruunuvuori
Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti

Kruunuvuoren havainnekuva
Laajasalo, Kruunuvuori
Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti

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

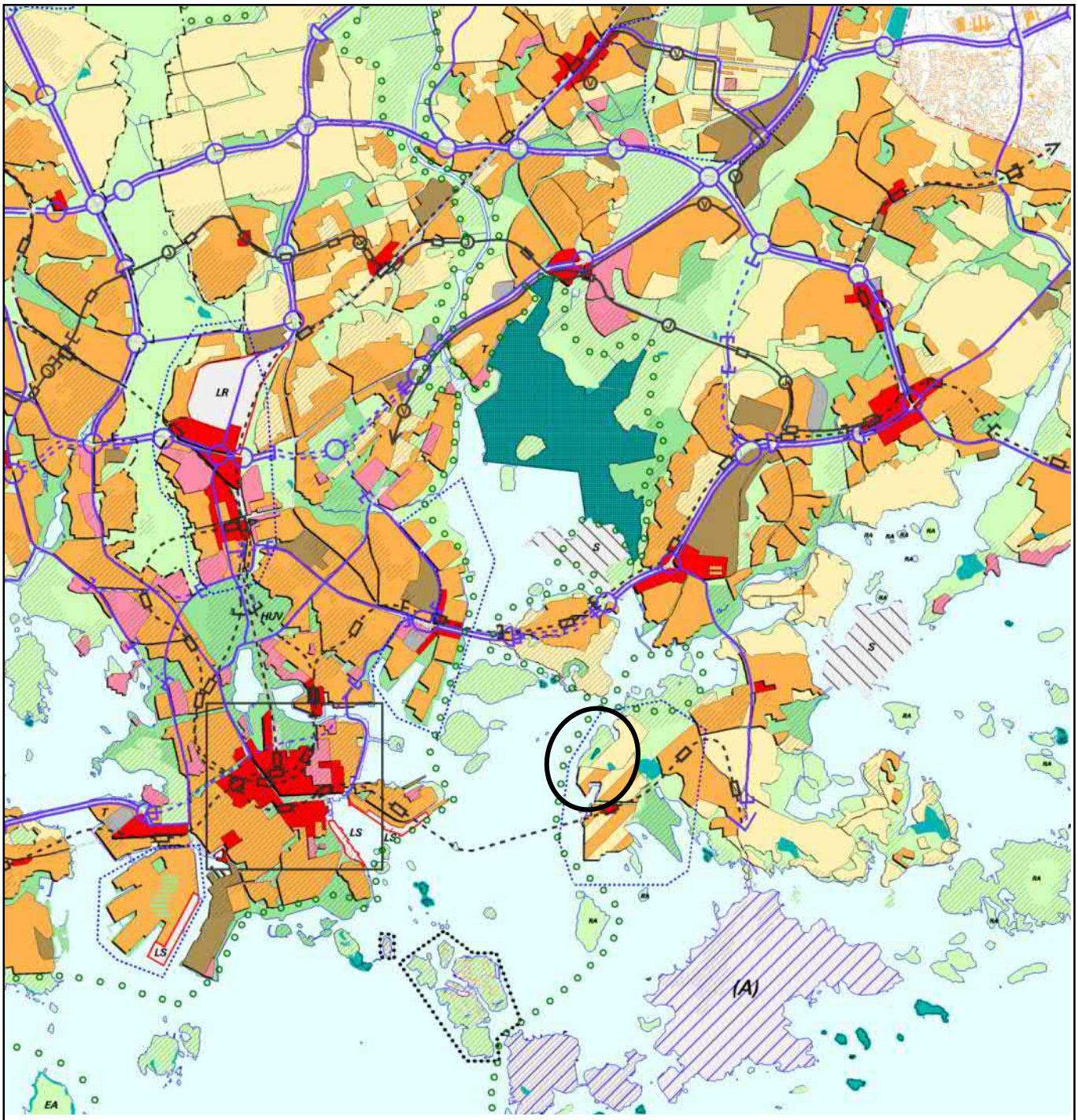
Laajasalo, Kruunuvuori

Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Asemakaavaosasto

Kruunuvuorenranta-projekti



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T — Toimitilavaltaisena 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 — Ekoasumisen kokeilualue.

VIRKISTYSALUE

Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LR — LIIKENNEALUE

LS — SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

(A) — Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistysalueeksi, jos yleiskaavakartalla 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

V — VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

KÄVELYKESKUSTA

Ote Yleiskaava 2002:sta

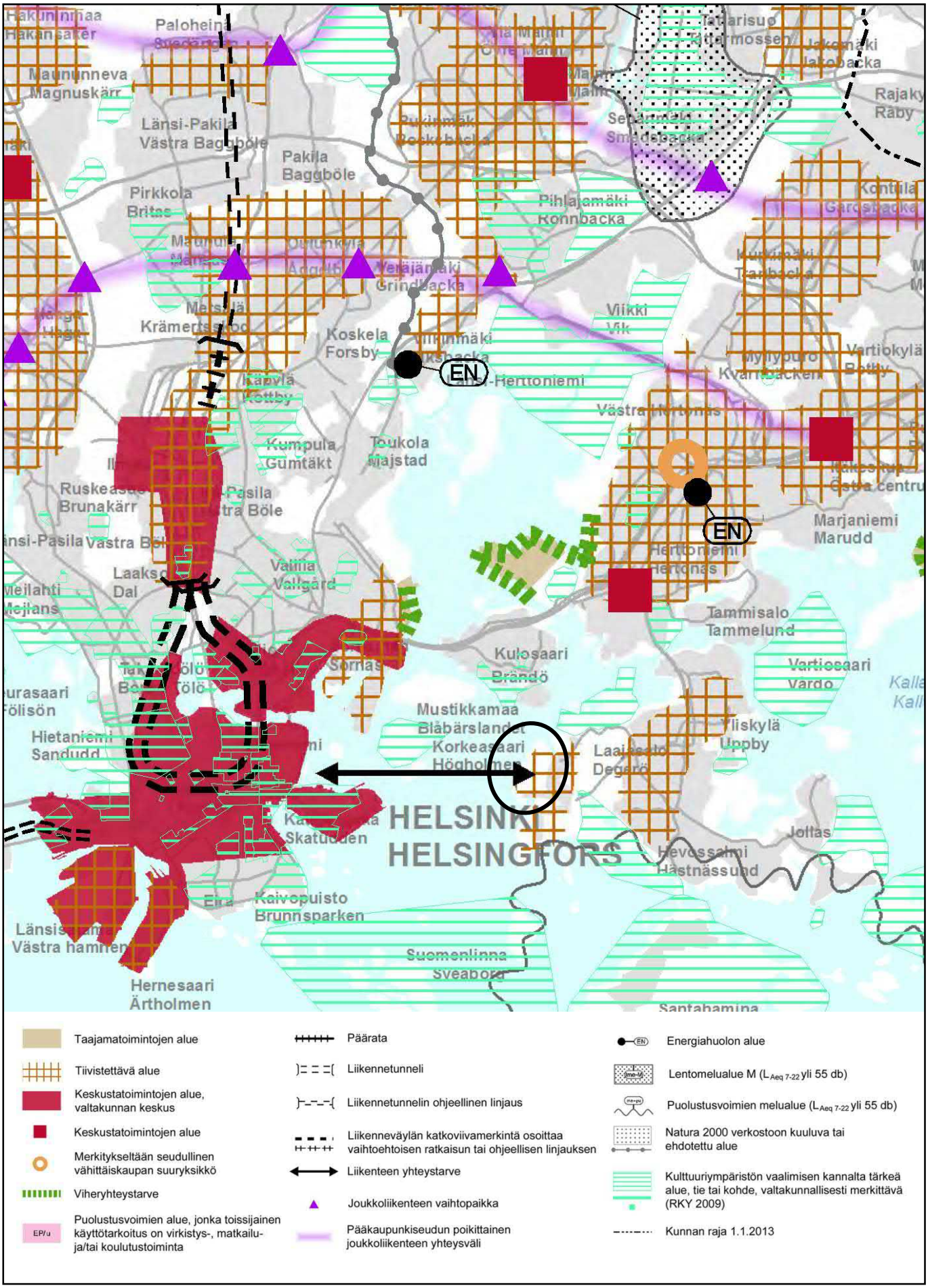
Laajasalo, Kruunuvuori

Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

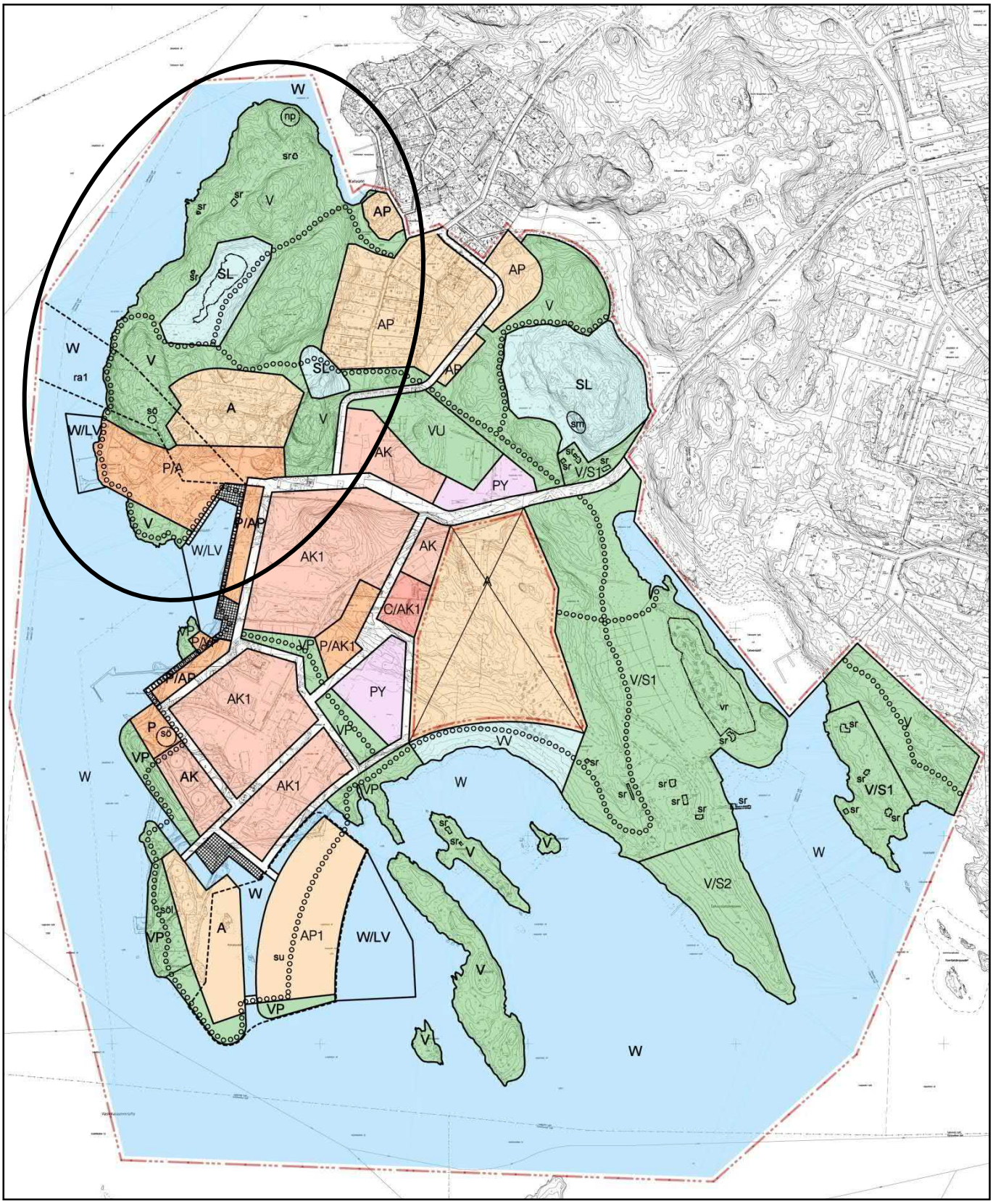
Asemakaavaosasto

Kruunuvuorenranta-projekti



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Laajasalo, Kruunuvuori
Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti



Kruunuvuorenrannan voimassa oleva osayleiskaava nro 11756

Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti

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 pientaloval-tainen asuntoalue.

V — Virkistysalue.

VP — Puisto.

VU — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

VV — 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.

Kruunuvuorenrannan voimassa oleva osayleiskaava nro 11756

Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti

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.

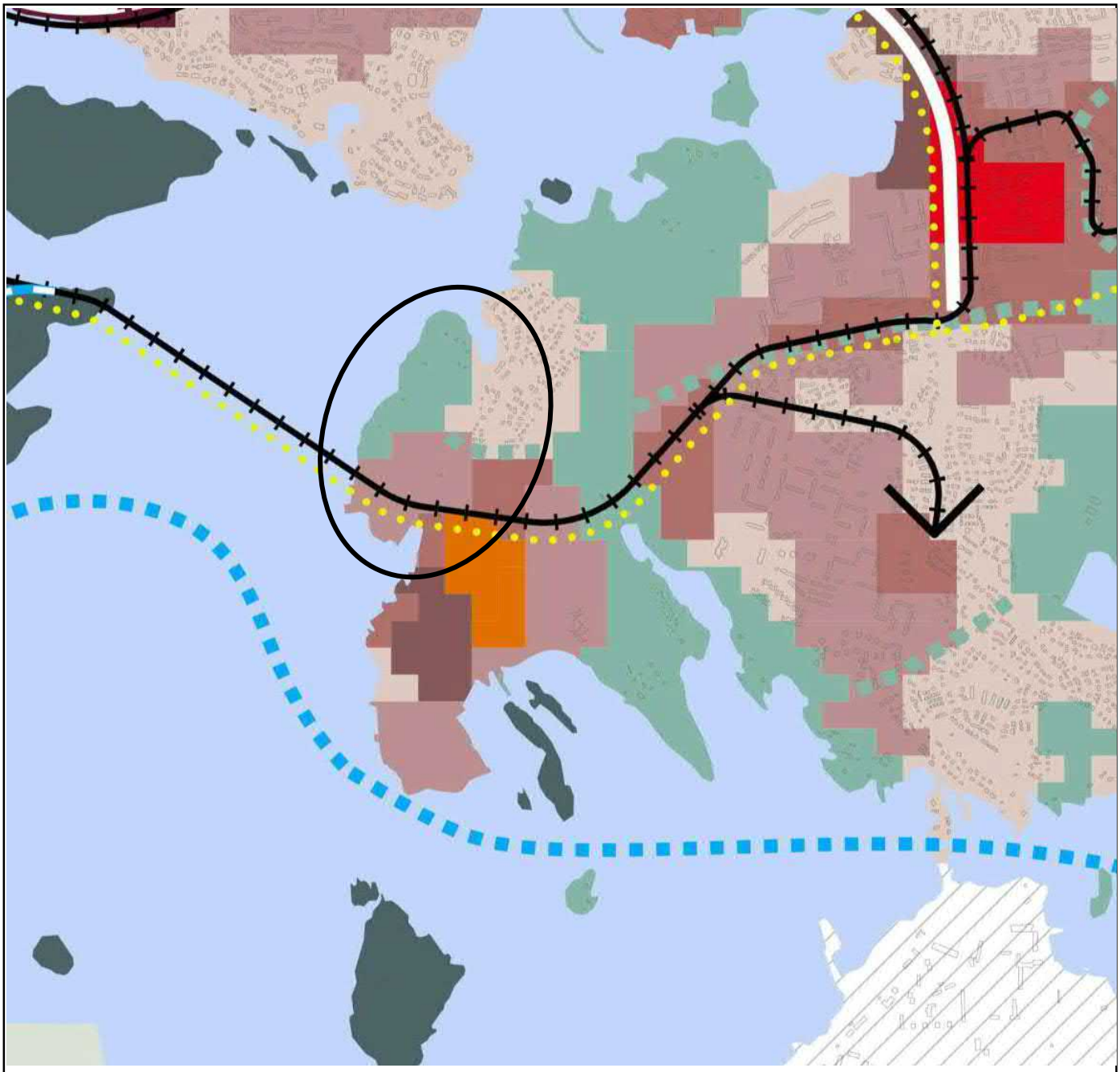
söl Alue osa, jonka suunnittelussa tulee säilyttää ja hyödyntää alueella sijaitsevia öljysataman rakenteita.

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.

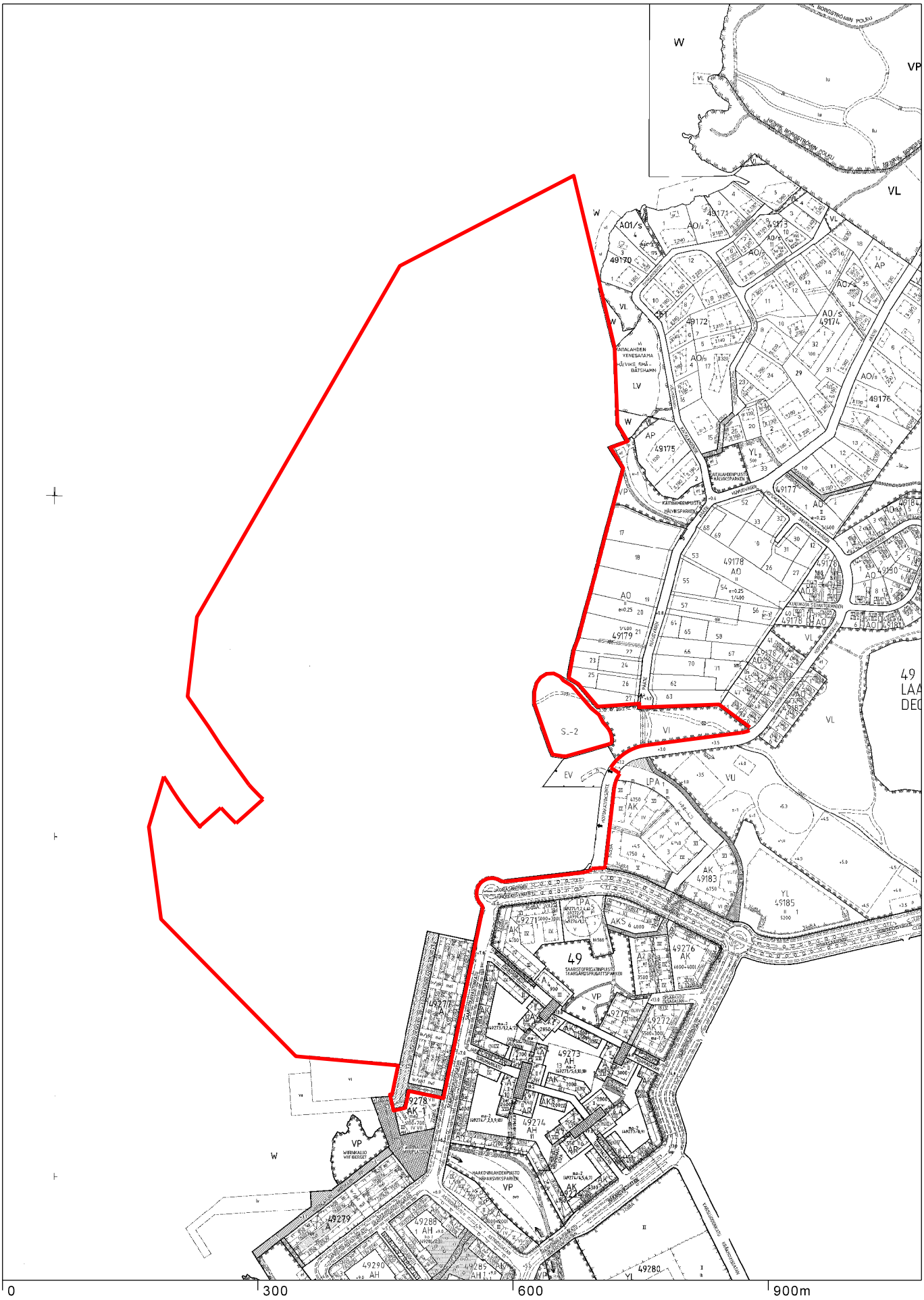
Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva merkittävä ruoppaustarve.



- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue
- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistyksen ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys
- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

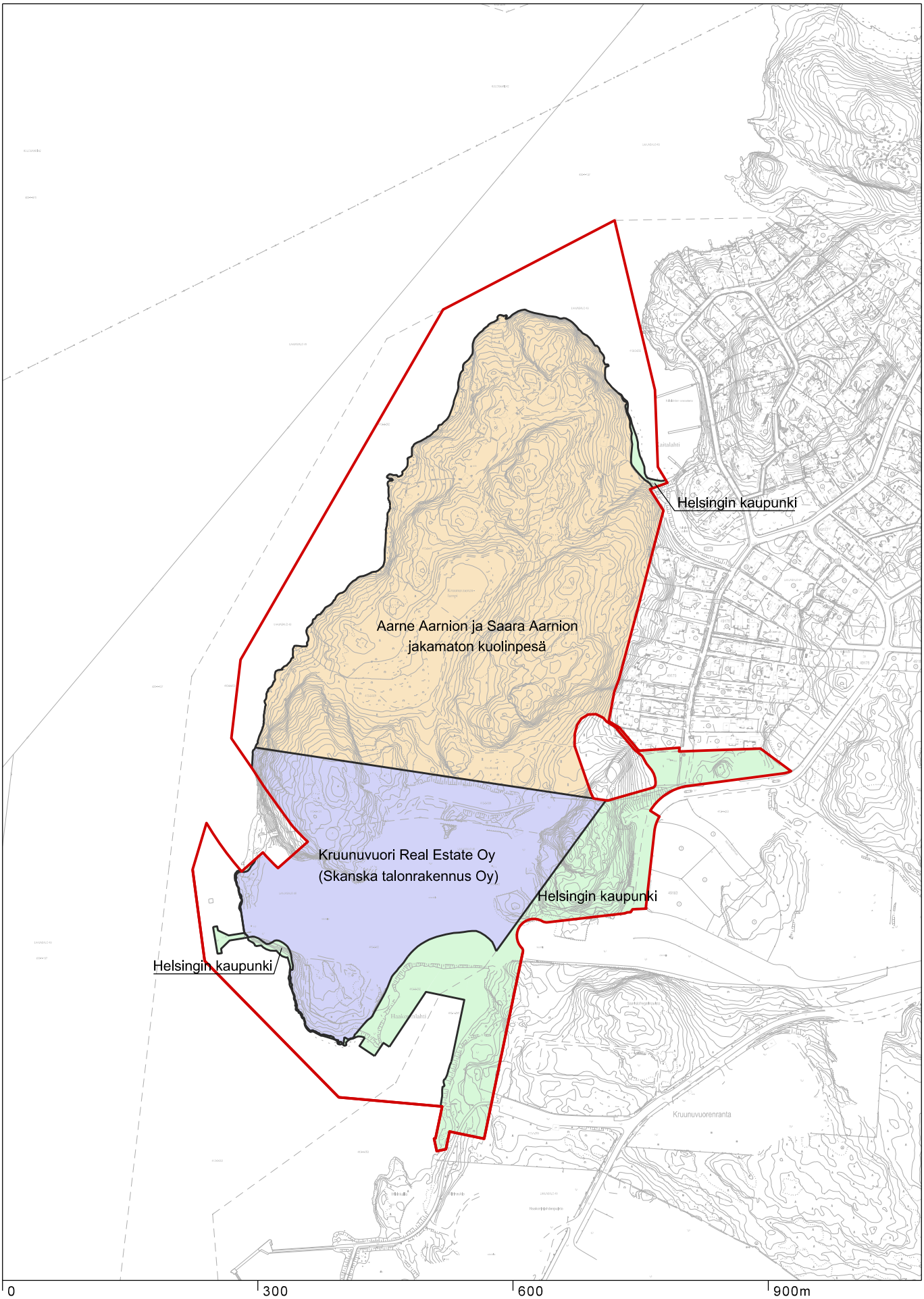
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
Kaupunkikaava, ehdotus (Kslk 10.11.2015)
Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti



Ote ajantasa-asemakaavasta
Laajasalo, Kruunuvuori
Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti

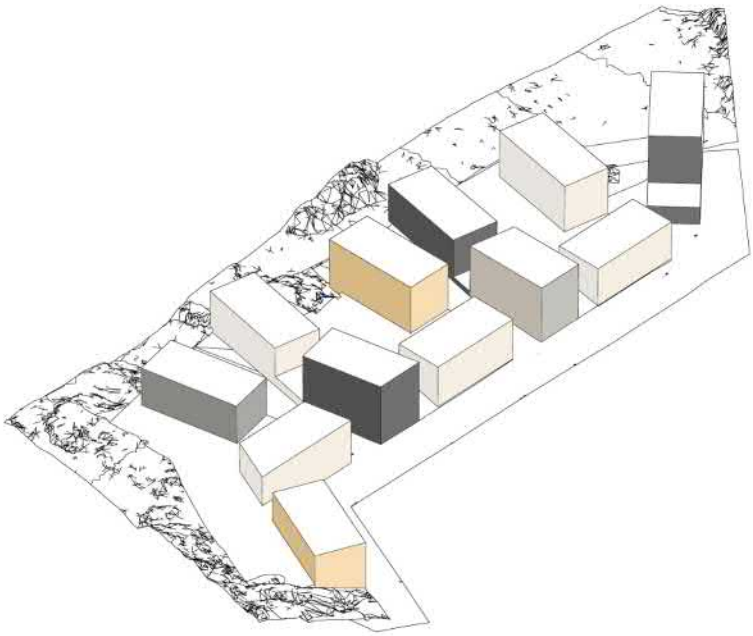


Maanomistuskartta

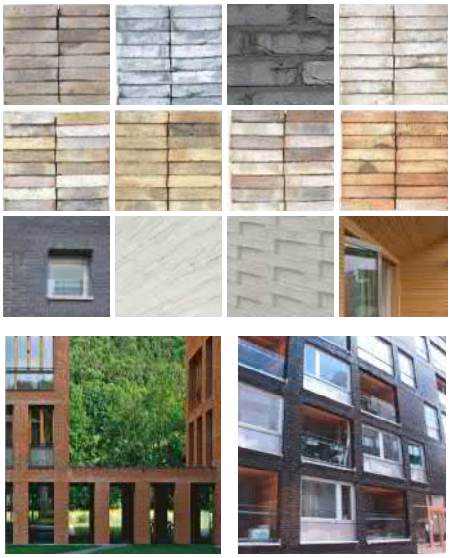
Laajasalo, Kruunuvuori
Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti

KORTTELIT 49316, 49317, 49318



Väriavain, julkisivujen väritysperiaate



Parvekkeet integroidaan rakennusmassaan. Korttelin kullakin rakennusmassalla oma savy ja aukotusperiaate.

MASSOITTELU JA JULKISIVUT
Materiaaleina ja teknisinä ratkaisuina käytetään kestäviä ja merenrantarakentamiseen soveltuvia vaihtoehtoja. Rakennukset ovat kaikilta julkisivuiltaan paikallamuurattua tiiltä. Tiilen sävyinä käytetään vaalean, harmaan, keltaisen, ruskean ja mustan eri sävyjä. Tiilen ladontaa, syvyyttä tai näkyvissä olevaa pintaa vaihtamalla voidaan toteuttaa tiilipintaan hienovaraista vaihtelua. Korttelin jokainen rakennusmassa toteutetaan omalla sävyllään ja julkisivun jäsentelyperiaatteellaan. Pyritään yksiaineiseen olemukseen. Julkisivumateriaali jatkuu yhtenäisenä alas asti ja sokkeli on mahdollisimman matala.

PARVEKKEET
Parvekkeet hahmottuvat osana rakennusmassaa ja ilmeeltään sisäänvedettyinä. Parvekkeiden taustaseinät toteutetaan esim. puuverhoiltuina. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekekaiteet ovat pääosin metallipinnaa tai lasia.

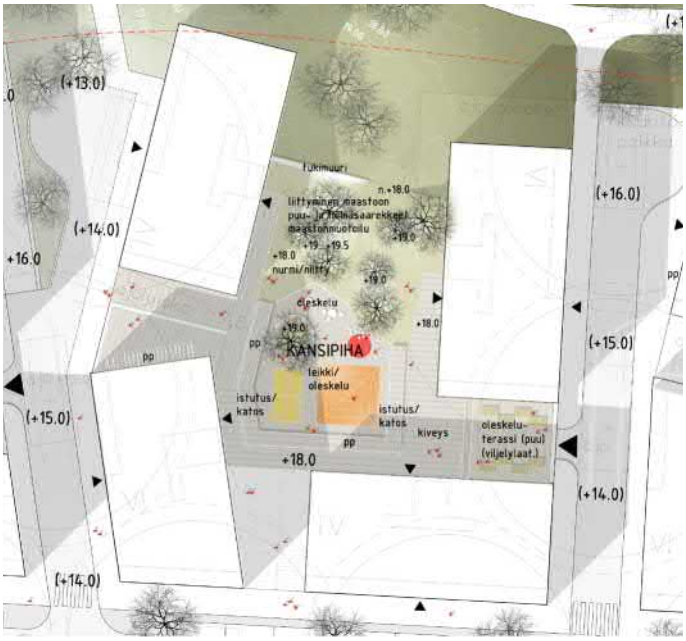
KATTOPINNAT
Alueen maastomuodoista johtuen kortteleiden kattopinnat muodostavat merkittävän julkisivun. Katot ovat tasakattoja. Vesikatot varusteineen toteutetaan sävyltään yhteneväisesti kaikkien kolmen korttelin alueella. Kattopinnat ovat kivisoraa (singeli). Ilmanvaihtokonehuoneet rakennetaan kerroksiin tai katolle saunan ja kattoterassin yhteyteen.

YHTEISTILAT
Kerrostalojen ylimpään kerrokseen tai vaihtoehtoisesti katu- tai pihatasolle ympäröivään luontoon avautuen rakennetaan jokaiseen kortteliin sauna asukkaiden käyttöön.

MAANTASOKERROS
Kaduille ja sisäpihoille saa avata asuntojen sisäänkäyntejä silloin kun se korkojen puolesta on mahdollista. Asuntopihojen rajaukset sisäpihoille toteutetaan matalilla kivikoreilla tai tiilimuureilla yhdistettynä esim. metallipinnakaiteisiin ja kasvillisuuteen.

Aluejulkisivu etelään

KORTTELIT 49316, 49317, 49318



Ote viitesuunnitelman pihasuunnitelmasta (kortteli 49317)

PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN
Piha-alueiden suunnittelussa korostetaan pihalta avautuvia näkymiä sekä pihan luontevaa liittymistä ympäröiviin kallio- ja metsäalueisiin sekä niiden kasvillisuuteen ja maastonmuotoihin. Kansipihat liittyvät portain ja muurein katualueisiin. Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tiiviissä katuympäristössä korostuvat korttelipihoille avautuvat näkymät sekä kallio- ja lehtometsäalueisiin liittyvien reunavyöhykkeiden käsittely. Kansipihoihin liittyvien yksikerroksisten rakennusosien kattopinnat käsitellään osana kansipihaa. Rakennuksen ja tontin välinen osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi, päällystetään yhtenevällä materiaalilla ja laatutasolla katusuunnitelman kanssa.

PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET
Kansipihoilla varmistetaan istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä rakenteiden kantavuus ja pihakalusteiden vaatimat asennussyvyydet. Pihatoiminnot sijoitetaan korttelipihan eteläosaan. Kortteleissa 49317 ja 49318 osa pihasta säilytetään luonnonmukaisena. Pihat jäsennellään pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi ja alueen merellisyyttä ja luonnonarvoja tukeviksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi. Piha-alueen ja rakennusten pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Yhtenäiset nurmipinnat ja istutusaiheet jäsentävät pihaa ja korostavat näkymiä pihan yli virkistysalueelle. Pihan kulku- ja oleskelupinnoissa yhdistyvät kivetyt kulkupinnat (esim. luonnonkivi tai maatiili) ja kivituhka sekä puiset terassi- ja oleskelualueet. Leikkitoimintojen alueet toteutetaan yhtenäisinä pintoina. Hulevesiä hyödynnetään kansipihoilla mahdollisuuksien mukaan mm. ohjaamalla vedet pinnankallistuksilla kulkupinnoilta kohti nurmi- ja istutusalueita. Hulevesien ohjauksessa tulee huomioida niiden suunta pois luonnonsuojelualueelta.

PYSÄKÖINTI JA PELASTUS
Pysäköintilaitos sovitetaan maastonmuotojen mukaan olemassa olevan rinteen ja asuinrakennusten väliin. Pysäköintilaitosten sisäänajot sijoitetaan rakennuksiin. Pysäköintitilojen julkisivut sisäänajoineen suunnitellaan osana korttelin julkisivuja. Jos korttelissa 49316 toteutetaan vain sisäpihan puolelle avautuvia asuntoja, tulee niiden varatiejärjestelyihin kiinnittää erityistä huomiota (ks. Pelastuslaitoksen ohje).

VALAISTUS
Kortteleille 49316, 49317, 49318 ja 49319 sekä 49321 valitaan yksi yhteinen erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa (esim. Kruunuvuoren säiliö tai puuryhmät). Lisäksi korttelipihoille johtavat käytävät ja porrasyhteydet huomioidaan valaistussuunnitelmassa yhtenä kokonaisuutena. Korttelipihoilla valaistus tukee pihan tunnelmaa ja toimintoja sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet. Piha-alueiden valaistuksessa vältetään liian voimakasta valaistusta erityisesti pihoille avautuvien asuntojen läheisyydessä.

JÄTEHUOLTO
Jätteidenkeräys toteutetaan keskitetyllä putkikeräysjärjestelmällä. Jätteen syöttöpisteet sijoitetaan rakennukseen, pysäköintihalliin tai integroidaan piha-alueiden muureihin. Keräyspisteiden sijoittumisesta tontilla ja niiden liittymistä runkolinjaan tulee neuvotella hyvissä ajoin Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa.

Yhtenäisinä pintoina käsitellyt istutus- ja leikkialueet

Laadukkailla materiaaleilla toteutetut ja luontevasti ympäristöön liittyvät kulkupinnat sekä puiset terassi- ja oleskelualueet

KORTTELI 49319

Aksonometria, massoitteluperiaate

MASSOITTELU JA JULKISIVUT
Materiaaleina ja teknisinä ratkaisuina käytetään kestäviä ja merenrantarakentamiseen soveltuvia vaihtoehtoja. Kullakin korttelialueella on neljä rakennusmassaa ja korttelin kulmat rakennetaan kiinni. Julkisivumateriaalina käytetään tummasävyistä metalliverhousta tai vastaavaa korkealaatuista julkisivumateriaalia (esim. korkealaatuinen tumma julkisivulevy tai kuitubetoni). Julkisivumateriaalin tulee täyttää ilmeeltään, laadultaan ja kestävyydeltään alueen tavoitteet. Rinnemaasto korostuu korttelissa jalustana, joka on sokkeleineen eri materiaalia kuin muu julkisivu (esim. läpivärjätty struktuuribetoni). Rakennuksissa pyritään kaupunkimaiseen ja kappalemaiseen olemukseen. Rakennusten ilme tulee ulkokehällä ja päädyissä olla mahdollisimman räystäätön.

PARVEKKEET
Parvekkeet hahmottuvat osana rakennusmassaa ja ilmeeltään sisäänvedettyinä. Parvekkeiden taustaseinät toteutetaan esim. puuverhoiltuina. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

KATTOPINNAT
Alueen maastomuodoista johtuen kortteleiden kattopinnat muodostavat merkittävän julkisivun. Vesikatot toteutetaan korttelissa kattomuodoltaan, räystäskoroiltaan, materiaaliltaan ja sävyltään yhteneväisesti. Korttelin rakennusten kattomuodon tulee olla epäsymmetrinen harjakatto. Lappeen jyrkemmän osuuden tulee sijoittua kadun puoleiselle kattopinnalle. Suositeltava kattokaltevuus on suurempi kuin 1:7. Vesikatemateriaalina käytetään rakennusten julkisivun sävyistä tummaa tai sinkittyä konesaumattua peltiä. Katoille tulevaan tekniikkaan kiinnitetään huomiota ja ne esim. kootaan ja verhoillaan hallituiksi ryhmiksi ja toteutetaan kaikkine varusteineen katon sävyyn. Ylimpään kerrokseen saa rakentaa parvia asuinkäyttöön.

MAANTASOKERROS
Kaduille ja sisäpihoille saa avata asuntojen sisäänkäyntejä silloin kun se korkojen puolesta on mahdollista. Mahdolliset katutason asuntopihat rajataan rakennuksen muuhun julkisivuun sopivalla yhtenäisellä muurilla yhdistettynä metallipinnakaiteeseen. Asuntopihojen rajaukset sisääntulopihoille tehdään kevyemmin matalilla kivikoreilla tai tiilimuureilla yhdistettynä metallipinnakaiteisiin ja kasvillisuuteen.

Rakennusten ilme on kappalemainen ja kattopinnat toteutetaan julkisivun sävyyn.

KORTTELI 49319

Ote viitesuunnitelman pihasuunnitelmasta

PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN
Piha-alueiden suunnittelussa korostetaan pihalta avautuvia näkymiä sekä luontevaa liittymistä ympäristöön. Kortteliosien väliin muodostuvaa viheralueetta hyödynnetään kortteleiden virkistysalueena sekä hulevesien käsittelyssä. Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Katuun rajautuvat yksityiset ja puolijulkiset alueet rajataan katupinnoista pintamateriaali- ja sävyeroin (esim. luonnonkivin ja istutusreunoin). Rakennuksen ja tontin välinen osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi, päällystetään yhtenevällä materiaalilla ja laatutasolla katusuunnitelman kanssa.

PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET
Kansipihoilla varmistetaan istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä rakenteiden kantavuus ja pihakalusteiden vaatimat asennussyvyydet. Pihat jäsennellään pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi. Piha-alueen ja rakennusten pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Pihan keskiosan yhtenäisen nurmialueen ympärille sijoitetaan piha-toiminnot kuten leikki, oleskelu ja viljelypalstat. Pihan kulkupinnat toteutetaan pääasiassa kivettyinä (luonnonkivi tai maatiili) ja kivituhkaisina. Korttelissa varataan alue maanvaraiselle pihalle, johon istutetaan kookkaampia puita. Pihan keskiosaan istutetaan hedelmä- ja koristepuita. Hulevesiä hyödynnetään piha-alueilla johtamalla niitä kulkupinnoilta istutusalueille.

PYSÄKÖINTI
Pysäköintiä on mahdollista sijoittaa kannenalaisiin pieniin pysäköintilaitoksiin. Osa paikoista voidaan toteuttaa myös autotalleina. Kortteleiden pysäköinti voidaan vaihtoehtoisesti sijoittaa myös alueen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitosten sisäänajot sijoitetaan rakennuksiin. Pysäköintitilojen julkisivut sisäänajoineen suunnitellaan osana korttelin julkisivuja.

VALAISTUS
Kortteleille 49316, 49317, 49318 ja 49319 sekä 49321 valitaan yksi yhteinen erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa (esim. Kruunuvuoren säiliö tai puuryhmät). Lisäksi korttelipihoille johtavat tilat ja porrasyhteydet huomioidaan valaistussuunnitelmassa yhtenä kokonaisuutena. Piha-alueiden valaistus tukee pihan tunnelmaa ja toimintoja sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet. Valaistuksessa huomioidaan rakennusten ja pihojen mittakaava sekä vältetään liian voimakasta valaistusta erityisesti pihoille avautuvien asuntojen läheisyydessä.

JÄTEHUOLTO
Jätteidenkeräys toteutetaan keskitetyllä putkikeräysjärjestelmällä. Jätteen syöttöpisteet sijoitetaan rakennukseen, pysäköintihalliin tai integroidaan piha-alueiden muureihin. Keräyspisteiden sijoittumisesta ja niiden liittymistä runkolinjaan tulee neuvotella hyvissä ajoin Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa.

Rakennusten ja puutarhamaisten korttelipihojen muodostama kokonaisuus ja mittakaava

Korttelipihat jäsennellään pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi.

Erilaisten pihakasvien ja -puiden vuodenaikojen mukaan muuttuva sävymaailma

KORTTELI 49321

Aksonometria, julkisivujen väritysperiaate

MASSOITTELU JA JULKISIVUT
Materiaaleina ja teknisinä ratkaisuina käytetään kestäviä ja merenrantarakentamiseen soveltuvia vaihtoehtoja. Kukin korttelin osa (sisältäen kolme rakennusmassaa) toteutetaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen omalla sävyllään ja julkisivuperiaatteellaan. Kadunpuoleiset sekä päätyjulkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä. Tiilen sävyinä käytetään tummia harmaan, keltaisen ja ruskean sekä mustan sävyjä. Sisäpihalle jäävät kolme julkisivua ovat koko korttelissa vaaleaa rappausta tai valkoista tiiltä valkoisella saumalla. Rinnemaasto korostuu korttelissa jalustana, joka on sävyltään tumma ja eri materiaalia kuin muu julkisivu (esim. tumma läpivärjätty struktuuripintainen betoni tai ympäristöön soveltuva laadukas ja kestävä luonnonkivi). Ensimmäisen kerroksen muodostaman jalustan väri sovitetaan julkisivutiilen sävyyn. Pihan suojakaide Koirasaarentielle toteutetaan suojaavalta osaltaan muurimaisena ja ilmeeltään osana korttelin jalustaa. Muilta osin kaide toteutetaan mahdollisimman läpinäkyvänä, esim. metallipinnakaiteena.

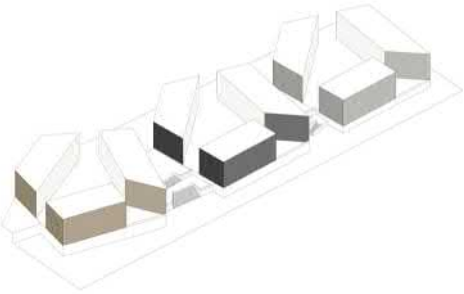
PARVEKKEET
Parvekkeet hahmottuvat kauttaaltaan osana rakennusmassaa ja ilmeeltään sisäänvedettyinä. Parvekkeiden taustaseinät toteutetaan esim. puuverhoiltuina. Parvekekaiteet ovat pääosin metallipinnaa tai lasia.

KATTOPINNAT
Alueen maastomuodoista johtuen kortteleiden kattopinnat muodostavat merkittävän julkisivun. Katot ovat tasakattoja ja niissä on korttelinosittain yhtenäinen räystäskorko. Vesikatot varusteineen toteutetaan yhteneväisesti. Kattopinnat ovat esim. valkoista kivisoraa (singeli). Ilmanvaihtokonehuoneet rakennetaan kerroksiin.

YHTEISTILAT
Kerrostalojen pihatasoon tai ylimpään kerrokseen rakennetaan jokaiseen pihapiiriin sauna asukkaiden käyttöön.

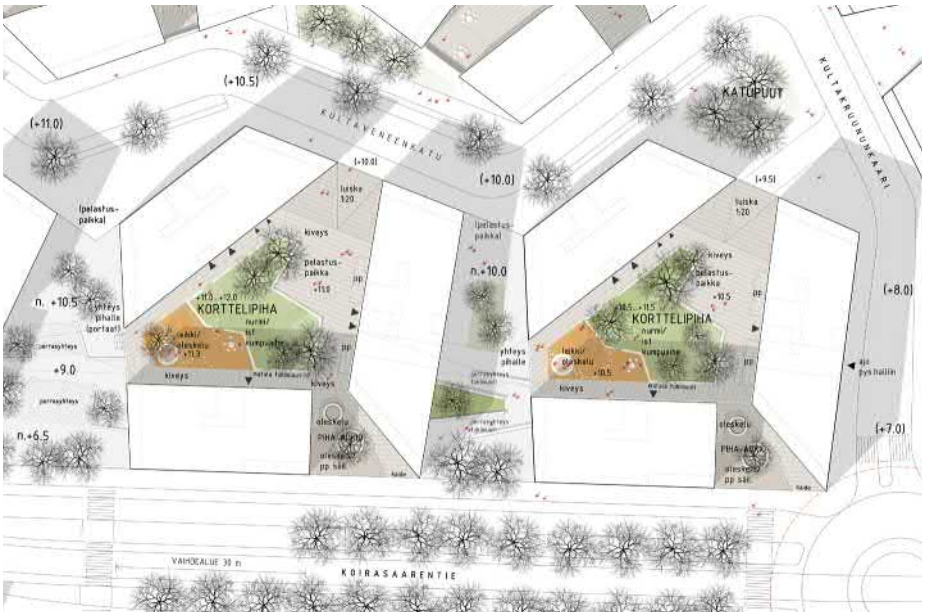
MAANTASOKERROS
Katutasoon toteutetaan liike- yhteis- ja asuintiloja Koirasaarentielle avautuen, ja se on ilmeeltään avoin. Kerroskorkeuden salliessa voidaan maantasokerrokseen toteuttaa kerrosalan lisäksi parvikerroksia asuin- tai liiketilakäyttöön. Kadulle ja sisäpihoille saa avata asuntojen sisäänkäyntejä silloin kun se korkojen puolesta on mahdollista. Mahdolliset katutason sisäänkäyntipihat rajataan esim. rakennuksen muuhun julkisivuun sopivalla yhtenäisellä muurilla. Asuntopihojen rajaukset sisääntulopihoille tehdään kevyemmin matalilla kivikoreilla tai tiilimuureilla yhdistettynä esim. metallisiin pinnakaiteisiin ja kasvillisuuteen.

Kunkin pihapiirin rakennukset toteutetaan omalla yhtenäisellä julkisivuperiaatteellaan ja parvekkeet mukailevat muun julkisivun ilmettä.



Väriavain, julkisivujen väritysperiaate

KORTTELI 49321



Ote viitesuunnitelman pihasuunnitelmasta

PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN
Piha-alueiden suunnittelussa huomioidaan pihalta katu- ja kallioalueille avautuvat näkymät ja yhteydet. Kortteliosien väliin muodostuvia alueita hyödynnetään myös kortteleiden virkistysalueena sekä hulevesien käsittelyssä. Kortteliosien väliin sijoittuville alueille istutetaan puita ja niiden läpi kulkevat kevyen liikenteen porrasyhteydet. Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Katuun rajautuvat yksityiset ja puolijulkiset tilat rajataan katupinnoista pintamateriaali- ja sävyeroin (esim. luonnonkivin ja istutusreunoin). Rakennuksen ja tontin välinen osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi, päällystetään yhtenevällä materiaalilla ja laatutasolla katusuunnitelman kanssa.

PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET
Kansipihoilla varmistetaan istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä rakenteiden kantavuus ja pihakalusteiden vaatimat asennussyvyydet. Pihat jäsennellään pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi. Pihan keskiosan yhtenäisen nurmialueen ympärille sijoitetaan pihatoiminnot kuten leikki ja oleskelu. Piha-alueen ja rakennusten pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Pihan kulkupinnat toteutetaan pääasiassa kivettyinä (luonnonkivi tai maatiili) ja kivituhkaisina. Korttelissa varataan alue maanvaraiselle pihalle, johon istutetaan kookkaampia puita. Pihan keskiosaan istutetaan hedelmä- ja koristepuita. Hulevesiä hyödynnetään piha-alueilla johtamalla niitä kulkupinnoilta istutusalueille.

PYSÄKÖINTI JA PELASTUSAJO
Kortteleiden autopaikat sijoittuvat joko yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen kortteliin 49320 tai pihakansien alle. Pysäköintilaitosten sisäänajot sijoitetaan rakennuksiin. Pysäköintitilojen julkisivut sisäänajoineen suunnitellaan osana korttelinjulkisivuja.

VALAISTUS
Kortteleille 49316, 49317, 49318 ja 49319 sekä 49321 valitaan yksi yhteinen erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa (esim. Kruunuvuoren säiliö tai puuryhmät). Lisäksi korttelipihoille johtavat käytävät ja porrasyhteydet huomioidaan valaistussuunnitelmassa yhtenä kokonaisuutena. Piha-alueiden valaistus tukee pihan toimintoja ja osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet. Valaistuksessa huomioidaan rakennusten ja pihojen mittakaava sekä vältetään liian voimakasta valaistusta erityisesti pihoille avautuvien asuntojen läheisyydessä.

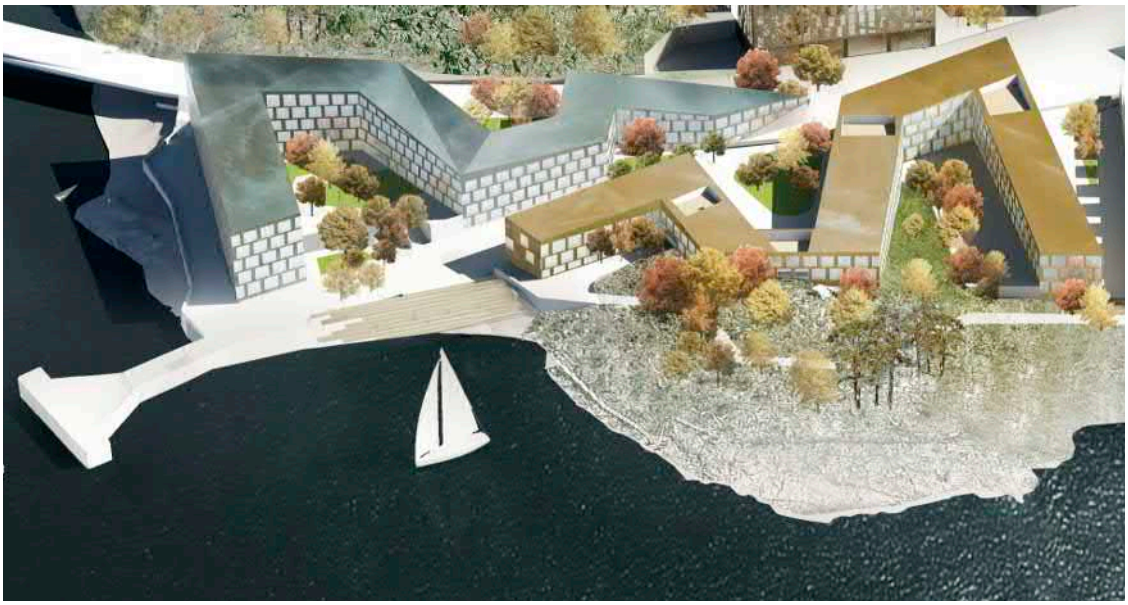
JÄTEHUOLTO
Jätteidenkeräys toteutetaan keskitetyllä putkikeräysjärjestelmällä. Jätteen syöttöpisteet sijoitetaan rakennukseen, pysäköintihalliin tai integroidaan piha-alueiden muureihin. Keräyspisteiden sijoittumisesta ja niiden liittymistä runkolinjaan tulee neuvotella hyvissä ajoin Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa.

Erilaisten pihakasvien ja -puiden vuodenaikojen mukaan muuttuva sävymaailma

Piha-aukioiden kalustemaiset piharakenteet

Pihojen kulkualueet toteutetaan selkeinä ja yhtenäisinä pintoina

KORTTELIT 49322, 49323



Aksonometria korttelit 49322 ja 49323

MASSOITTELU JA JULKISIVUT
Korttelin massoittelussa tavoitellaan suurpiirteisyyttä, yksiaineisuutta ja kappalemaisuutta. Julkisivumateriaalina käytetään kallioiden sävyyn luontevasti liittyvää tummaa (tumma harmaa tai kuparinruskea) metallia. Myös muun materiaalin käyttö julkisivuissa on mahdollista, mikäli se täyttää ilmeeltään, laadultaan ja kestävyydeltään alueen tavoitteet. Näkyvällä paikalla sijaitsevan korttelin julkisivumateriaalin ja sävyn valinnassa on huomioitava, ettei pinnan valonheijastavuus muodostu maiseman hallitsevaksi elementiksi. Kortteleiden 49322 ja 49323 tulee olla keskenään eri sävyiset. Julkisivumateriaali jatkuu yhtenäisenä alas asti ja sokkeli on mahdollisimman matala. Kulku- ja ajokongeissa suositaan yllätyksellisiä ja elämyksellisiä materiaaleja. Julkisivujen jäsentely on toistuvaa ja aukotukseltaan suurpiirteistä.

PARVEKKEET
Parvekkeet rakennetaan ympäröivän julkisivun kanssa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Parvekkeet hahmottuvat kauttaaltaan osana rakennusmassaa ja ilmeeltään sisäänvedettyinä.

KATTOPINNAT
Korttelin yhtenäinen kalteva kattopinta muodostaa merkittävän julkisivun. Kattopinta toteutetaan samankaltaisena julkisivujen kanssa. Vesikatot varusteineen toteutetaan yhteneväisellä sävyllä. Katoille tuleva tekniikka kootaan ja verhoillaan hallituiksi piippumaisiksi ryhmiksi ja toteutetaan katon sävyyn. Kattomuodon alle rakennetaan asuntoihin liittyviä parvia tai korkeita huonetiloja, jotta vältytään umpinaisilta yläotsilta julkisivussa. Ilmanvaihtokonehuoneet rakennetaan kerroksiin.

YHTEISTILAT
Kumpaankin kortteliin rakennetaan kerrostalojen ylimpään kerrokseen sauna merinäkymillä asukkaiden käyttöön.

MAANTASOKERROS
Korttelien kerho- ja pesulatiloja sijoitetaan korttelien itäkärkiin normaalia kerroskorkeutta korkeampiin Horisontille tai Koirasaarentielle avautuviin tiloihin. Kaduille ja sisäpihoille avataan asuntojen sisäänkäyntejä silloin kun se korkojen puolesta on mahdollista. Asuntopihojen rajaukset pihoille tehdään matalilla muureilla yhdistettynä esim. metallisiin pinnakaiteisiin ja kasvillisuuteen. Korttelin AK49323 liittyminen etelään luonnonmaastoon toteutetaan huolellisesti, ja mahdolliset muuriosat toteutetaan luonnonkivestä tai läpivärjätystä struktuuribetonista.

Julkisivumateriaalina tumma metalli

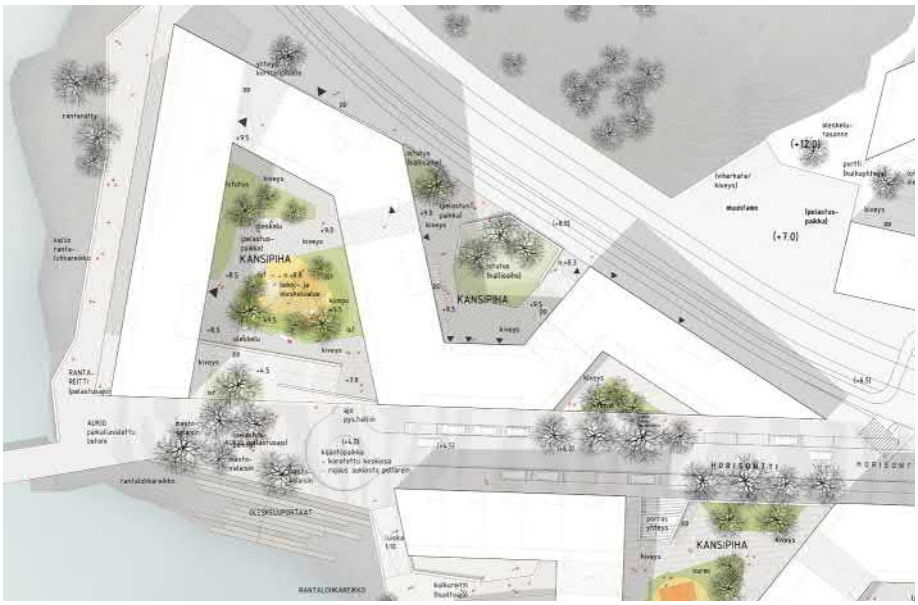
Parvekevyöhykkeet hahmottuvat osana rakennusmassaa

Kulku- ja ajokongien materiaaleissa suositaan yllätyksellisyyttä

Kalteva kattopinta toteutetaan samankaltaisena julkisivujen kanssa

KORTTELI 49322, 49323

PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN
Pihojen erilaista luonnetta korostaa niiden avautuminen vaihtelevasti merelle, kallioalueille sekä katuympäristöön. Piha-alueet jaetaan toiminnallisiin, merelle ja katuympäristöön avautuviin aukio- ja kansipihoihin sekä Kruunuvuoren kalliomaisemaan liittyviin pihoihin. Piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida alueen merellinen ilmasto sekä riittävä valonsaanti pihan toimintoihin osoitetuilla alueilla (leikki- ja oleskelu). Katualueille avautuvat korttelipihat rajataan tukimuurein yhdistettynä kevyisiin kaiteisiin, esim. metallipinnakaiteet. Korttelin 49322 etelään avautuva piha toteutetaan kaltevana tai terassoituvana, jotta pysäköintilaitoksen julkisivusta saadaan mahdollisimman matala. Pihat liittyvät portain Horisontin katutilaan.



Ote viitesuunnitelman pihasuunnitelmasta

PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET
Piha-alueet sijoittuvat pääosin kansirakenteelle. Kansipihoilla varmistetaan istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä rakenteiden kantavuus ja pihakalusteiden vaatimat asennussyvyydet. Horisontin pohjoispuolella leikki- ja oleskelutoiminnot keskitetään etelään avautuvalle nostetulle kansipihalle. Horisontin eteläpuolella pihatoiminnot sijoitellaan pihoille, jotka avautuvat katualueelle ja kalliomaastoon. Oleviin kallioalueisiin liittyvillä piha-alueilla huomioidaan materiaaleissa ja toimintojen sijoittelussa liittyminen ympäröivään maastoon sekä pihoilta avautuvat merinäkymät. Kasvillisuudessa ammennetaan kallioympäristön kasvillisuudesta ja käytetään esim. mäntyä, pihlajaa sekä eri kallioniitty- ja heinälajeja. Kulkureitit ja rajaukset toteutetaan kallioalueisiin luontevasti liittyvin laadukkain pintamateriaalein (luonnonkivi, puiset oleskelupinnat). Horisontille avautuvia pihoja jäsennellään puilla ja tilaa rajaavilla istutuksilla eriluonteisiin oleskelualueisiin sekä avoi-miin ja suojaisiin osiin. Kulkuväylien pintamateriaaleina käytetään laadukkaita materiaaleja, kuten luonnonkiveä, maatiiltä ja kivituhkaa. Pihamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Läpäisemättömiltä pinnoilta kertyviä hulevesiä ohjataan mahdollisuuksien mukaan istutusalueille ja hyödynnetään kansipihoilla kasvualustojen kasteluvetenä.

PYSÄKÖINTI JA PELASTUSAJO
Korttelin autopaikat sijoittuvat pihakansien alle. Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pelastusajoneuvon paino sekä kannen liittyminen maastoon. Pysäköintitilojen julkisivut sisäänajoineen toteutetaan ympäristöön soveltuvin muurein (luonnonkivi tai struktuuripintainen läpivärjätty betoni) tai kivikorein.

VALAISTUS
Kortteleille 49322 ja 49323 valitaan yksi yhteinen erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa (esim. rantareitin erikoisrakenteet, laiturit ja puuryhmät). Lisäksi korttelipihoille johtavat käytävät ja porrasyhteydet huomioidaan valaistussuunnitelmassa yhtenä kokonaisuutena. Korttelipihoilla valaistus tukee pihan toimintoja ja merellistä tunnelmaa sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet. Piha-alueiden valaistuksessa vältetään liian voimakasta valaistusta erityisesti pihoille avautuvien asuntojen läheisyydessä.

JÄTEHUOLTO
Jätteidenkeräys toteutetaan keskitetyllä putkikeräysjärjestelmällä. Jätteen syöttöpisteet sijoitetaan rakennukseen, pysäköintihalliin tai integroidaan piha-alueiden muureihin. Keräyspisteiden sijoittumisesta ja niiden liittymistä runkolinjaan tulee neuvotella hyvissä ajoin Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa.

Kulkureitit ja reunarajaukset, säilyviin kallioalueisiin luontevasti liittyvät laadukkaat pintamateriaalit

Piha-alueille muodostuu eri tyyppisiä oleskelualueita. Yhtenäiset pinnoiteaiheet kulkureiteillä ja reunarajauksissa.

KORTTELI 49320

Rakennusten massoittelu- ja aukotusperiaate

MASSOITTELU JA JULKISIVUT

Materiaaleina ja teknisinä ratkaisuina käytetään kestäviä ja merenrantarakentamiseen soveltuvia vaihtoehtoja. Kukin tontti toteutetaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen omalla sävyllään ja julkisivuperiaatteillaan. Kadunpuoleiset sekä päätyjulkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä. Tiilen sävyinä käytetään tumman harmaan, keltaisen, ruskean tai mustan sävyjä. Sisäpihalle jäävät julkisivut ovat koko korttelissa vaaleaa rappausta tai valkoista tiiltä valkoisella saumalla. Ensimmäisen kerroksen muodostaman jalustan tiili on sävyltään muun julkisivun mukainen, mutta tulee olla ladonnaltaan tai struktuuriltaan eroava. Pihakannen kaide Koirasaarentien ja Hopeakaivoksentien kulmassa toteutetaan suojaavalta osaltaan muurimaisena ja ilmeeltään samankaltaisena 1.kerroksen mukaan. Rakennusten väliin tulee tehdä kadulta kansipihalle johtava porrasyhteys. Hopeakaivoksentien suuntaisessa rakennuksessa tulee olla pihan puolella luhtikäytävä. Rakennuksista on järjestettävä siltayhteys kalliolla olevalle oleskelupihalle.

PARVEKKEET

Parvekkeet hahmottuvat kauttaaltaan osana rakennusmassaa ja ilmeeltään sisäänvedettyinä. Ne rakennetaan ympäröivän julkisivun kanssa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Parveke- ja luhtikäytäväkaiteet ovat pääosin metallipinnaa.

KATTOPINNAT

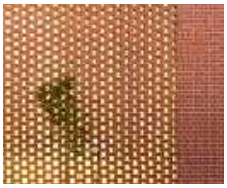
Alueen maastomuodoista johtuen korttelei-den kattopinnat muodostavat merkittävän julkisivun. Katot ovat tasakattoja ja niissä on korttelinosittain yhtenäinen räystäskorko. Vesikatot varusteineen toteutetaan korttelissa yhteneväisesti. Ilmanvaihtokonehuoneet rakennetaan kerroksiin.

YHTEISTILAT

Kerrostalojen ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön.

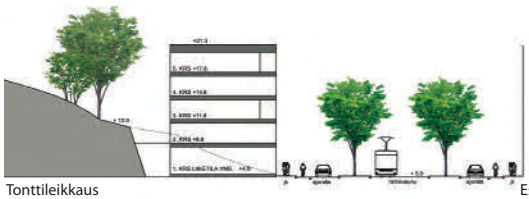
MAANTASOKERROS

Katutasoon toteutetaan liike-, yhteis- ja asuintiloja Koirasaarentielle avautuen ja se on ilmeeltään avoin. Hopeakaivoksentien puoleisen rakennuksen suunnitelmissa on huomioitava luolastoon johtavan sisäänkäynnin mitoitus sekä sen kautta menevä huolto- ja ajoyhteystarve. Pysäköintitilan tiilijulkisivu tulee toteuttaa esim. harvana tiililadontana.

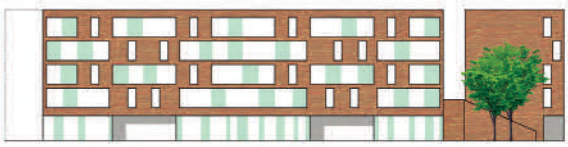


Esimerkkejä julkisivuaukotuksesta

Esimerkkejä kalliopihalle



Tonttileikkaus



Esimerkki julkisivusta Koirasaarentiellä

KORTTELI 49320

Esimerkki pihasta

PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Piha-alueiden suunnittelussa korostetaan pihalta avautuvia näkymiä sekä pihan luontevaa liittymistä ympäröiviin kallioalueisiin ja maastonmuotoihin. Kortteliosien väliin muodostuvaa kallioaluetta hyödynnetään korttelin virkistysalueena. Kallion päälle rakennetaan pihat terassinomaisesti oleskelua ja leikkiä varten. Terassit tulee rakentaa kallioita myötäillen. Terassipihoille tulee järjestää portaat tai siltayhteyhteydet rakennuksista. Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Kansipihalta kallion ja rakennusten välistä saa avata sisäänkäynnit 2. kerroksen asuntoihin sekä porraskäytäviin. Kansipihat liittyvät ympäröivän julkisivun kanssa yhtenäisin portain katualueeseen.

PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET

Kansipihoilla varmistetaan istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä rakenteiden kantavuus ja pihakalusteiden vaatimat asennussyvyydet. Pihatoiminnot sijoitetaan korttelipihan pohjoisosaan kallion päälle. Kallioinen korttelipiha säilytetään luonnonmukaisena. Pihat jäsennellään pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi. Piha-alueen ja rakennusten pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Pihan kulku- ja oleskelupinnoissa yhdistyvät kivetyt kulkupinnat (esim. luonnonkivi tai maatiili) sekä puiset polut, terassi- ja oleskelualueet. Leikkitoimintojen alueet toteutetaan yhtenäisinä pintoina.

PYSÄKÖINTI JA PELASTUSAJO

Pysäköintilaitos sijoitetaan louhittavan rinteen ja Hopeakaivoksentien suuntaisen rakennuksen väliin sekä rakennuksen 1. kerrokseen. Rakennukseen sijoitetun pysäköinnin sisäänajon arkkitehtuuri sovitetaan asuinrakennusten kanssa yhteensopivaksi. Suunnitelmissa on huomioitava luolastoon johtavan sisäänkäynnin mitoitus sekä sen kautta menevä huolto ja ajoyhteystarve. Polkypyörien säilytys järjestetään keskittämällä pyöräpaikat sisäänkäyntien läheisyyteen.

VALAISTUS

Korttelille valitaan yksi yhteinen erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa (esim. kallioleikkaus). Korttelipihalle johtavat käytävät, silta- ja porrasyhteydet huomioidaan valaistussuunnitelmassa yhtenä kokonaisuutena. Korttelipihalla valaistus tukee pihan tunnelmaa ja toimintoja sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet. Piha-alueiden valaistuksessa vältetään liian voimakasta valaistusta erityisesti pihoille avautuvien asuntojen läheisyydessä.

JÄTEHUOLTO

Jätteidenkeräys toteutetaan keskitetyllä putkikeräysjärjestelmällä. Jätteen syöttöpisteet sijoitetaan rakennukseen, pysäköintihalliin tai integroidaan piha-alueiden muureihin. Keräyspisteiden sijoittumisesta tontilla ja niiden liittymistä runkolinjaan tulee neuvotella hyvissä ajoin Kruunuvuorenrannan putkikeräys Oy:n kanssa.

Tonttileikkaus

Esimerkki julkisivusta Hopeakaivoksentielle

KORTTELI 49325

Julkisivujen väritysperiaate

MASSOITTELU JA JULKISIVUT

Kortteli jakautuu kahteen rakennusmassaan; matalampaan viherkattoiseen liikerakennukseen sekä sen kulmaan nousevaan korkeampaan asuinrakennukseen. Massoittelussa tavoitellaan veistoksellisuutta ja kappalemaisuutta. Matalan liikerakennuksen julkisivuissa käytetään kallioiden sävyyn luontevasti liittyvää tummaa metallia tai puuta. Myös muun materiaalin käyttö julkisivuissa on mahdollista, mikäli se täyttää ilmeeltään, laadultaan ja kestävyydeltään alueen tavoitteet. Julkisivumateriaali jatkuu yhtenäisenä alas asti ja sokkeli on mahdollisimman matala. Korkean asuintornin julkisivumateriaali on valkoista betonia tai muuta vaaleaa kivipintaa. Tornia ympäröi läpikuultava parvekevaippa, jota saa käyttää myös lasitettuina terasseina. Torni on ilmeeltään kappaleenomainen.

PARVEKKEET

Asuinrakennuksen parvekkeet hahmottuvat kauttaaltaan osana rakennusmassaa ja ilmeeltään sisäänvedettyinä. Ne rakennetaan ympäröivän julkisivun kanssa yhtenäistä rakennusmateriaalia käyttäen ja rakennustapaa noudattaen. Parvekekaiteet ovat pääosin metallipinnaa tai lasia.

KATTOPINNAT

Korttelin sijainnista johtuen kortteleiden kattopinnat muodostavat merkittävän julkisivun. 2-kerroksisessa liikerakennuksessa on muotoiltu oleskelukatto, joka toteutetaan viherkattona ja terassina. Viherkaton kasvualusta on oltava vähintään 200-500 mm ja kattoviisteiden alle 20 astetta. Räystäslinjan tulee seurata katon muotoja. Asuinrakennuksen katto tehdään viistona laskeutuen länteen. Kattopinta toteutetaan samankaltaisena julkisivun kanssa (vaalea). Ilmanvaihtokonehuoneet rakennetaan kerroksiin.

YHTEISTILAT

Asuinrakennuksen yhteistilat rakennetaan Koirasaarentien tasoon 1.kerrokseen sekä viherkatolle avautuen 2. kerrokseen. Yhteiskäyttöisten saunatilojen tulee sijaita viherkaton yhteydessä.

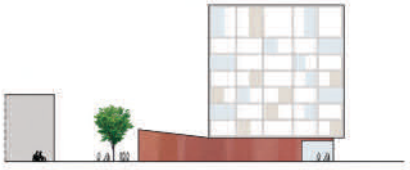
MAANTASOKERROS

Katutasoon toteutetaan liike- ja yhteistiloja Koirasaarentielle avautuen ja se on ilmeeltään avoin. Haakoninlaiturin puolelle avautuu liikerakennuksen 1.kerrokseen ravintolatilaa. Ajoyhteys korttelin pysäköintitilaan ja liikerakennuksen huoltotilaan sijoittuu Saaristolaivastonkadun puolelle korttelia.

Esimerkkejä asuinrakennuksen julkisivusta

Esimerkkejä liikerakennuksen julkisivusta

Julkisivu Koirasaarentielle



Julkisivu Saaristolaivastonkadulle

KORTTELI 49325

Rakennusten massoittelu- ja viherkaon muotoiluperiaate,

PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Asuinrakennuksen piha sijoittuu liikerakennuksen katolle. Kattopiha jäsennellään pintamateriaalein, terassein, viherviistein, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi ja alueen merellisyyttä tukeviksi leikki- ja oleskelualueiksi. Yhteiskäyttöisten saunatilojen vilvoittelu on terassipihalla. Viistetyt viherkatot toimivat tarvittaessa näköesteinä pihatilojen välissä sekä tekevät suojaisia tiloja lasten leikeille, mutta avaavat myös näkymiä merelle ja ympäristöön. Viherpihojen viisteet tehdään niin loivina ettei kaiteita tarvita. Pihan suojakaiteet viedään räystäslinjasta sisäänpäin, jotta ne eivät muodosta julkisivupintaa. Hulevedet johdetaan katolla hallitusti viheralueiden kasteluun.

PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET

Viherpihoilla varmistetaan istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä rakenteiden kantavuus ja pihakalusteiden vaatimat asennussyvyydet. Piha-alueen ja rakennusten pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Pihan kulku- ja oleskelupinnoissa yhdistyvät puiset polut, terassi- ja oleskelualueet. Viherkatot käsittävät matalia suomalaisen sään kestäviä pensaita, ruohovartisia kasveja sekä maksaruohoa. Viherkatot ovat vehreitä ja värikkäitä läpi vuoden.

PYSÄKÖINTI JA PELASTUSAJO

Pysäköintilaitos sijoittuu rakennuksen alimpaan kerrokseen, jota sallitaan tarvittaessa laajentaa vielä kerros alaspäin. Rakennukseen sijoitetun pysäköinnin ja huollon sisäänajon arkkitehtuuri sovitetaan rakennusten kanssa yhteensopivaksi. Polkupyörien säilytys järjestetään keskittämällä pyöräpaikat sisäänkäyntien läheisyyteen. Jos korttelissa toteutetaan vain kattopihan suuntaan avautuvia asuntoja, tulee niiden varatiejärjestelyihin kiinnittää erityistä huomiota.

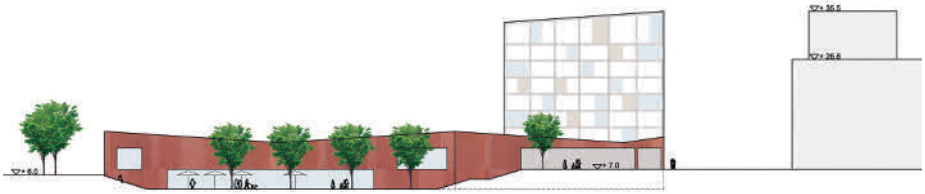
VALAISTUS

Korttelille valitaan yksi yhteinen erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa. Kattopihalla valaistus tukee pihan tunnelmaa ja toimintoja sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet.

JÄTEHUOLTO

Jätteidenkeräys toteutetaan keskitetyllä putkikeräysjärjestelmällä. Jätteen syöttöpisteet sijoitetaan rakennukseen tai pysäköintihalliin Keräyspisteiden sijoittumisesta tontilla ja niiden liittymistä runkolinjaan tulee neuvotella hyvissä ajoin Kruunuvuorenrannan putkikeräys Oy:n kanssa.

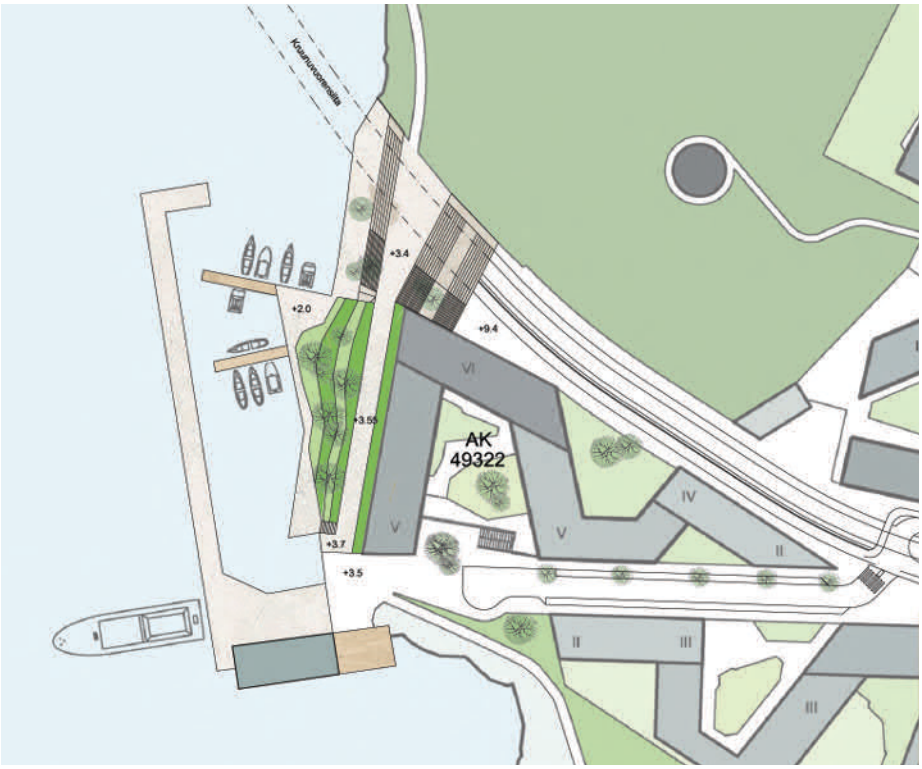
Esimerkki puuterassista



Julkisivu Kruunulaiturin suuntaan

Esimerkkejä viherkattopinnoista

PORRASKORO



AUKIO JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Kruunuvuorensillan pengeralue Porraskoro Kruunuvuoren länsirannalla on kaupunkikuvallisesti tärkeässä asemassa saavuttaessa Kruunuvuorenrantaan kantakaupungin suunnasta. Porraskoro rajautuu pohjoisessa Kruunuvuoren virkistysalueen jylhiin kallioihin, idässä viereiseen veistokselliseen asuinkortteliin. Etelässä alue jatkuu Baneeripuistoksi ja lännessä alue avautuu Kruunuvuorenselälle. Alue toimii kulku- ja oleskelualueena. Aluetta hallitsee leveät osittain istuskeluun tarkoitetut luonnonkiviportaat, jotka laskeutuvat sillan suuntaisesti meren rantaan. Istuinpengerrykset jatkuvat mahdollisesti sillan alle. Mikäli sillan alle on tarve rakentaa teknisiä tiloja on niiden sisäänkäynnit ja julkisivut suunniteltava yhteneväisesti alueen arkkitehtuurin ja pintamateriaalien kanssa. Alueen läpi kulkee kevyenliikenteen raitti, joka toimii huoltoajoväylänä luolaston suu aukolle. Viheralue porrastuu tasanteina laiturialueen suuntaan. Sekä leveälle porrasalueelle että viheralueelle istutetaan rantamaisemaan soveltuvia puita. Laiturialue rakennetaan oleviin betonilaitureihin liittyen yhteneväisellä tyylillä. Luonnonkivirantamuureihin liittyvät puulaiturit tehdään mittakaavaltaan veneiden rantautuminen huomioiden.

PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET

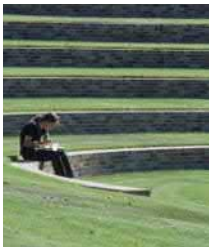
Porraskoron leveä portaikko ja rantamuurit päällystetään luonnonkivellä. Alueen ranta- ja kevyenliikenteen raitit ovat betonikiveystä tai kivituhkaa. Luonnonkivi ja betonikiveys on sävyltään ympäröivään kalliomaastoon soveltuvaa. Puiset istuskelutasot ja laiturialueet tulee toteuttaa sääolosuhteet huomioiden. Pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Korkeuserot viheralueella hoidetaan betonimuurein ja nurmiterassoinnein. Aitojen käyttö rantaalueella ei ole sallittua. Portaiden ja luiskien kaiteet toteutetaan korkealaatuisesti. Leveällä porrasalueella ja viherterasseilla varmistetaan puille ja istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä ulkokalusteiden vaatimat asennussyvyydet. Suunnittelussa tulee huomioida että viheralueet ovat läpi vuoden vihreitä. Hulevesiä hyödynnetään ohjaamalla vedet pinnankallistuksilla kulkupinnoilta kohti istutusalueita.

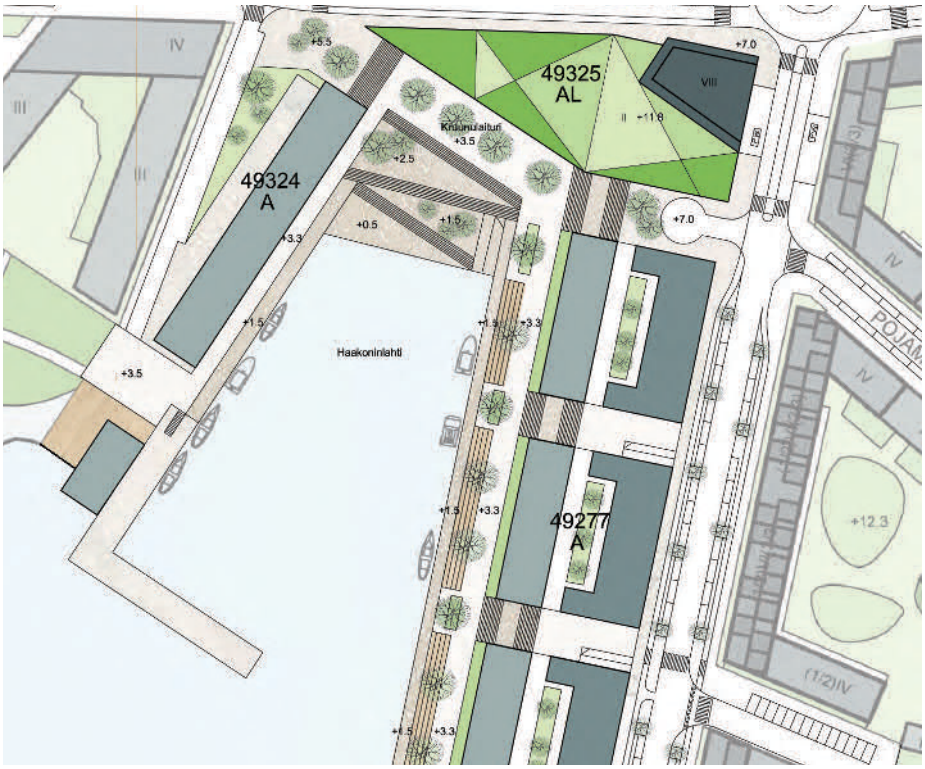
VALAISTUS

Sillan alla olevan tilan valaisulla pyritään luomaan turvallisuuden tunnetta ja laadukasta kaupunkitilaa. Alueelle valitaan yksi yhteinen erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa esim. leveä portaikko ja siihen liittyvät sillan rakenteet. Portaikoissa, jalankulku- ja pyöräilyraiteilla sekä viherterasseilla valaistus tukee alueen tunnelmaa ja toimintoja sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet.

Alueen pintamateriaaliesimerkkejä

KRUUNULAITURI





AUKIO JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Kruunulaituri sijaitsee Haakoninlahden pohjukassa avautuen etelään meren suuntaan. Aukiota rajaa matalat 2-3 kerroksen korkuiset rakennukset pohjoiseen, itään ja länteen. Kruunulaiturin ja Koirasaarentien väliin rakennetaan asuin- ja liikekortteli, minkä asuinrakennusosa nousee 8 kerrokseen. Liikerakennuksen Kruunulaiturin tasoon rakennetaan ravintolatilaa, joka avautuu suoraan aukiolle. Kruunulaiturin aukio toimii näin osittain ravintolan terassialueena kuin myös oleskelualueena. Aukiolle laskeutuvat leveät portaat kummastakin päästä liikerakennusta. Jalankulkureitti aukiolle kulkee näitä tai kivettyjä rantaraitteja pitkin etelän suunnasta. Pyörällä aukiolle saavutaan rantoja myötäillen kivettyä rantaraittia pitkin. Kruunulaituri porrastuu koko aukion levyisinä portaina ja välitasanteina Haakoninlahdelle. Portaille ja tasanteille istutetaan lehtipuita antamaan tuulensuojaa ja kesällä varjostamaan oleskelualueita. Kävely- ja polkupyöräraittien korkeuserot Haakoninlahden kummallekin puolen terassoidaan portain, istuskelutasoin ja istutuksin.

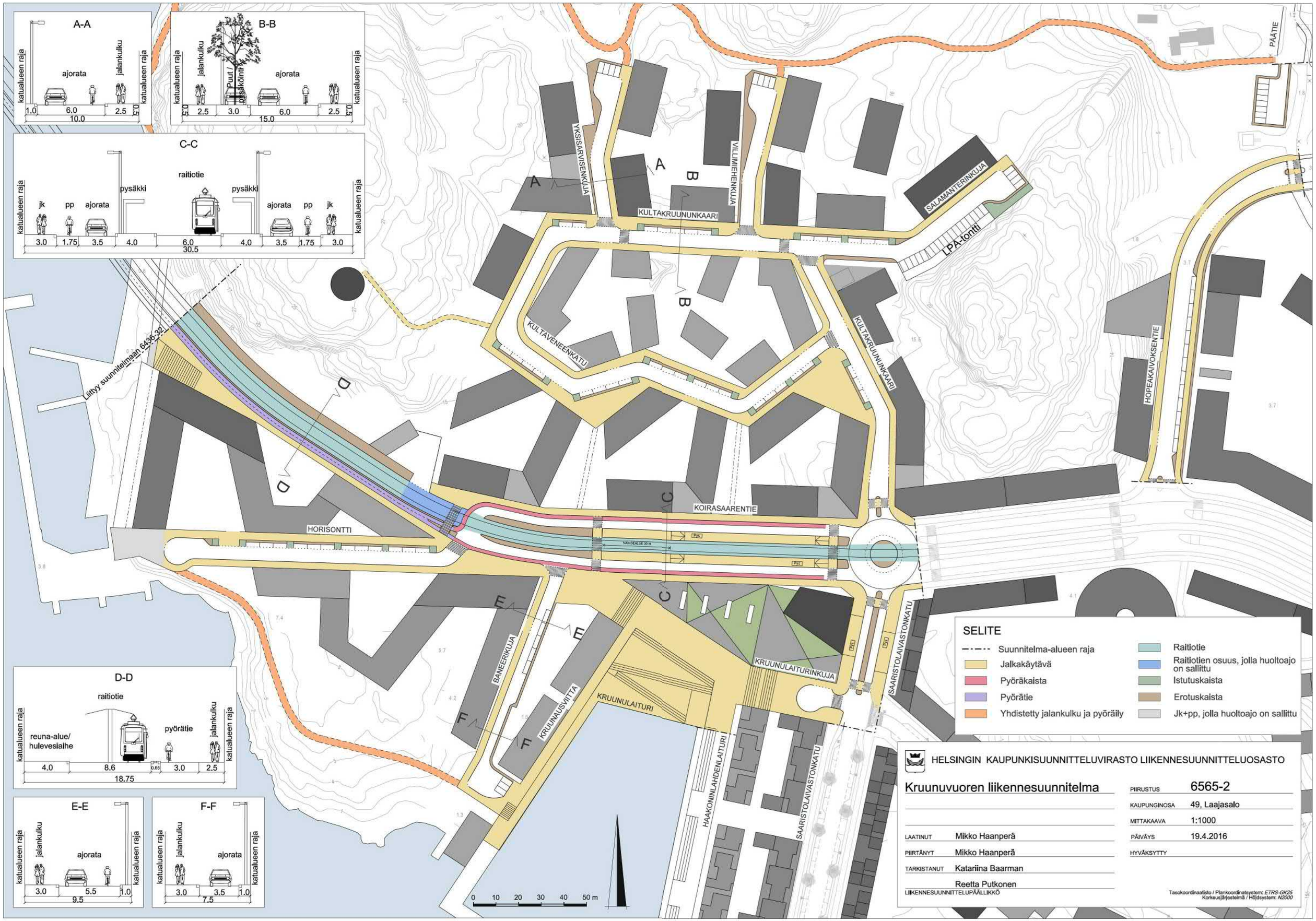
PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET

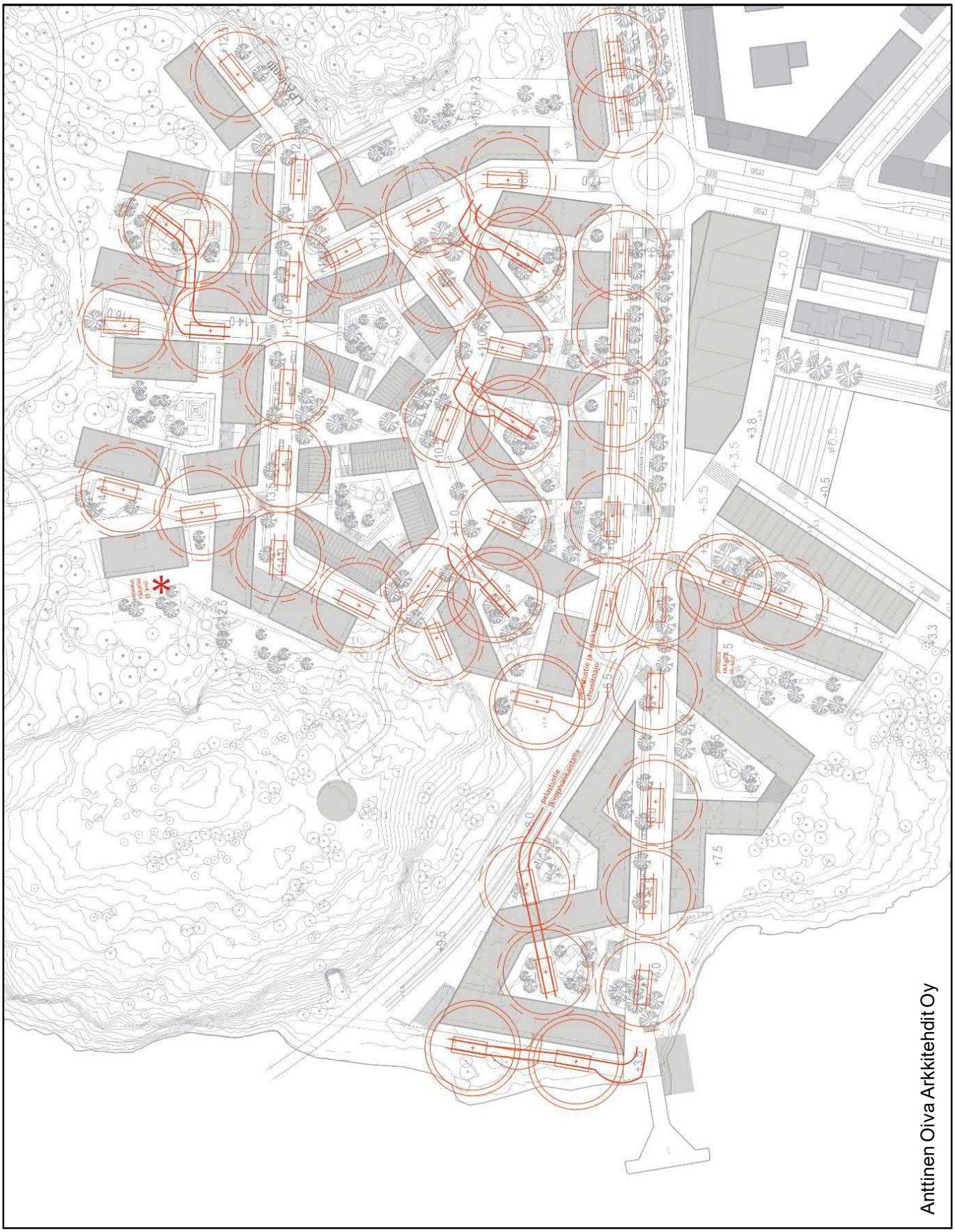
Haakoninlahtea reunustava rantamuuri ja alin kävelyraitti, leveä oleskeluportaikko välitasantein sekä aukiolle ja rantaan johtavat portaikot päällystetään luonnonkivellä. Luonnonkivi on sävyltään ympäröivään kalliomaastoon soveltuvaa. Aukion ylin tasanne sekä ylimmät raitit ovat luonnonkiveä tai betonikiveystä, jonka ladontaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Puiset istuskelutasot ja laiturialueet tulee toteuttaa sääolosuhteet huomioiden. Kruunulaiturin pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Korkeuserot aukiolla ja ranta-alueella hoidetaan muurein ja terassoinnein. Aitojen käyttö ranta-alueella ei ole sallittua. Portaiden ja luiskien kaiteet toteutetaan korkealaatuisesti. Aukiolla ja terasseilla varmistetaan puille ja istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä ulkokalusteiden vaatimat asennussyvyydet. Yhtenäiset istutusaiheet jäsentävät ja pehmentävät kivistä aukiota. Suunnittelussa tulee huomioida että viheralueet ovat läpi vuoden vihreitä. Hulevesiä hyödynnetään ohjaamalla vedet pinnankallistuksilla kulkupinnoilta kohti istutusalueita.

VALAISTUS

Kruunulaiturin alueella valitaan yksi yhteinen erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa. Aukiolla, portaikoissa, jalankulku- ja pyöräilyraiteilla valaistus tukee alueen tunnelmaa ja toimintoja sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet.

Aukion pintamateriaaliesimerkkejä


A-A
katualueen raja
ajorata
jalankulku
katualueen raja
1.0
6.0
2.5
0.5
10.0
B-B
katualueen raja
jalankulku
Puut / istutukset
ajorata
katualueen raja
0.5
2.5
3.0
6.0
2.5
0.5
15.0
C-C
katualueen raja
jk
pp
ajorata
pysäkki
raitiotie
pysäkki
ajorata
pp
jk
katualueen raja
3.0
1.75
3.5
4.0
6.0
4.0
3.5
1.75
3.0
30.5
D-D
raitiotie
katualueen raja
reuna-alue/
hulevesialhe
pyörätie
jalankulku
katualueen raja
4.0
8.6
0.65
3.0
2.5
18.75
E-E
katualueen raja
jalankulku
ajorata
katualueen raja
3.0
5.5
1.0
9.5
F-F
katualueen raja
jalankulku
ajorata
katualueen raja
3.0
3.5
1.0
7.5
Liittyy suunnitelmaan 6436-32
HORISONTTI
KOIRASAARENTIE
VAHVEALUE 30 m
PYS.
YKSISARVISENKUJA
VILLIMIEHENKUJA
KULTAKRUUNUNKAARI
SALAMANTERINKUJA
LPA-tontti
KULTAVENEENKATU
KULTAKRUUNUNKAARI
HOPEAKAIVOKSENTIE
PÄÄTIE
BANEERIKUJA
KRUUNAUSVITTA
KRUUNULAITURI
KRUUNULAITURINKUJA
SAARISTOLAIVASTONKATU
HAAKONINLAHDENLAITURI
SAARISTOLAIVASTONKATU
0 10 20 30 40 50 m
SELITE
Suunnitelma-alueen raja
Jalkakäytävä
Pyöräkaista
Pyörätie
Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
Raitiotie
Raitiotien osuus, jolla huoltoajo on sallittu
Istutuskaista
Erotuskaista
Jk+pp, jolla huoltoajo on sallittu
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO
Kruunuvuoren liikennesuunnitelma
PIIRUSTUS 6565-2
KAUPUNGINOSA 49, Laajasalo
MITTAKAAVA 1:1000
PÄIVÄYS 19.4.2016
HYVÄKSYTTY
LAATINUT Mikko Haanperä
PIIRTÄNYT Mikko Haanperä
TARKISTANUT Katariina Baarman
Reetta Putkonen
LIIKENNESUUNNITTELUPÄÄLLIKKÖ
Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000



Pelastusteiden periaatesuunnitelma
Laajasalo, Kruunuvuori
Liite selostukseen nro 12330

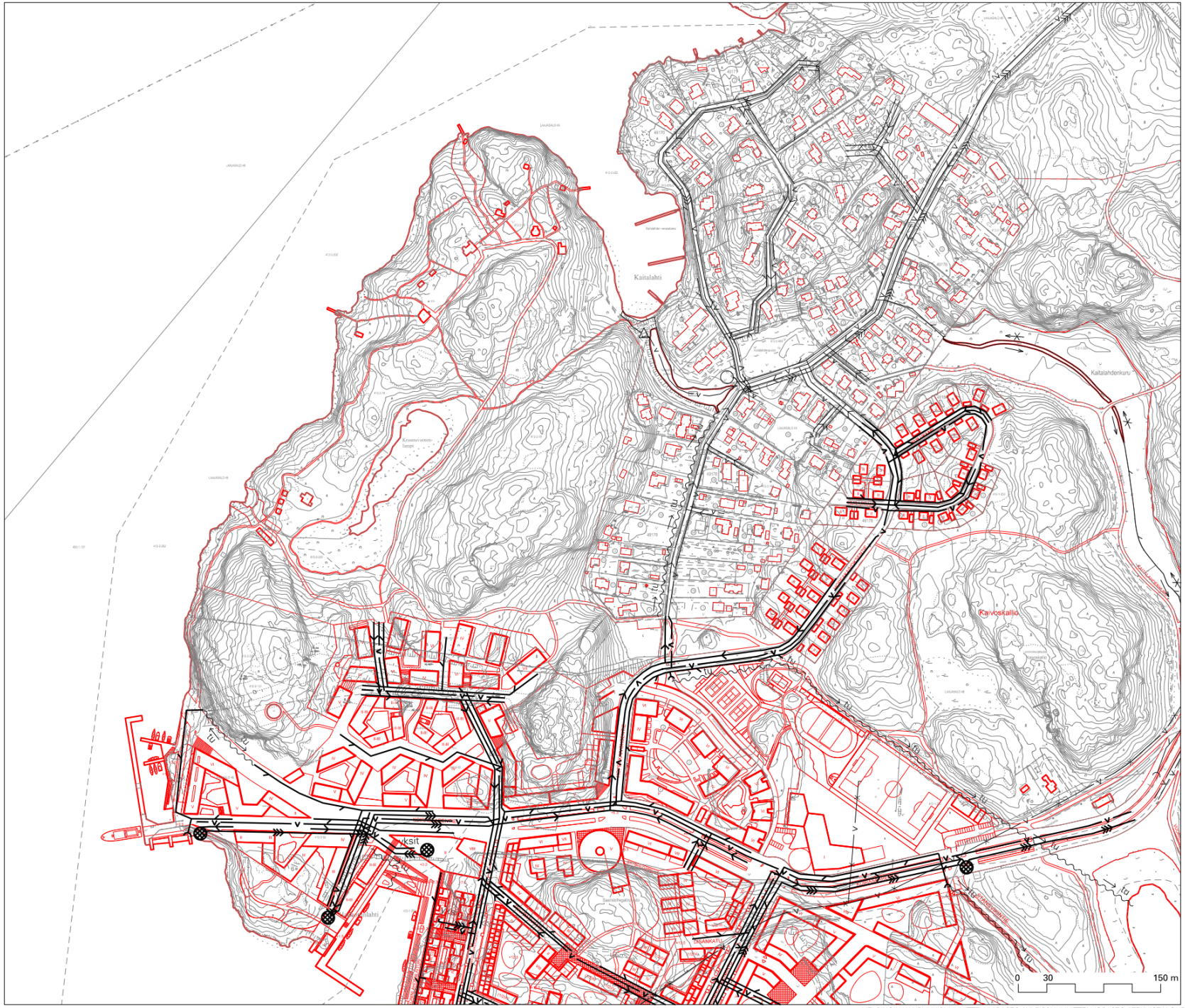
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti

Sa
Mr
Kaitalahti
Kaivoskallio
KORPIMAAVIENTIE
KORPIMAAVIENTIE
KORPIMAAVIENTIE

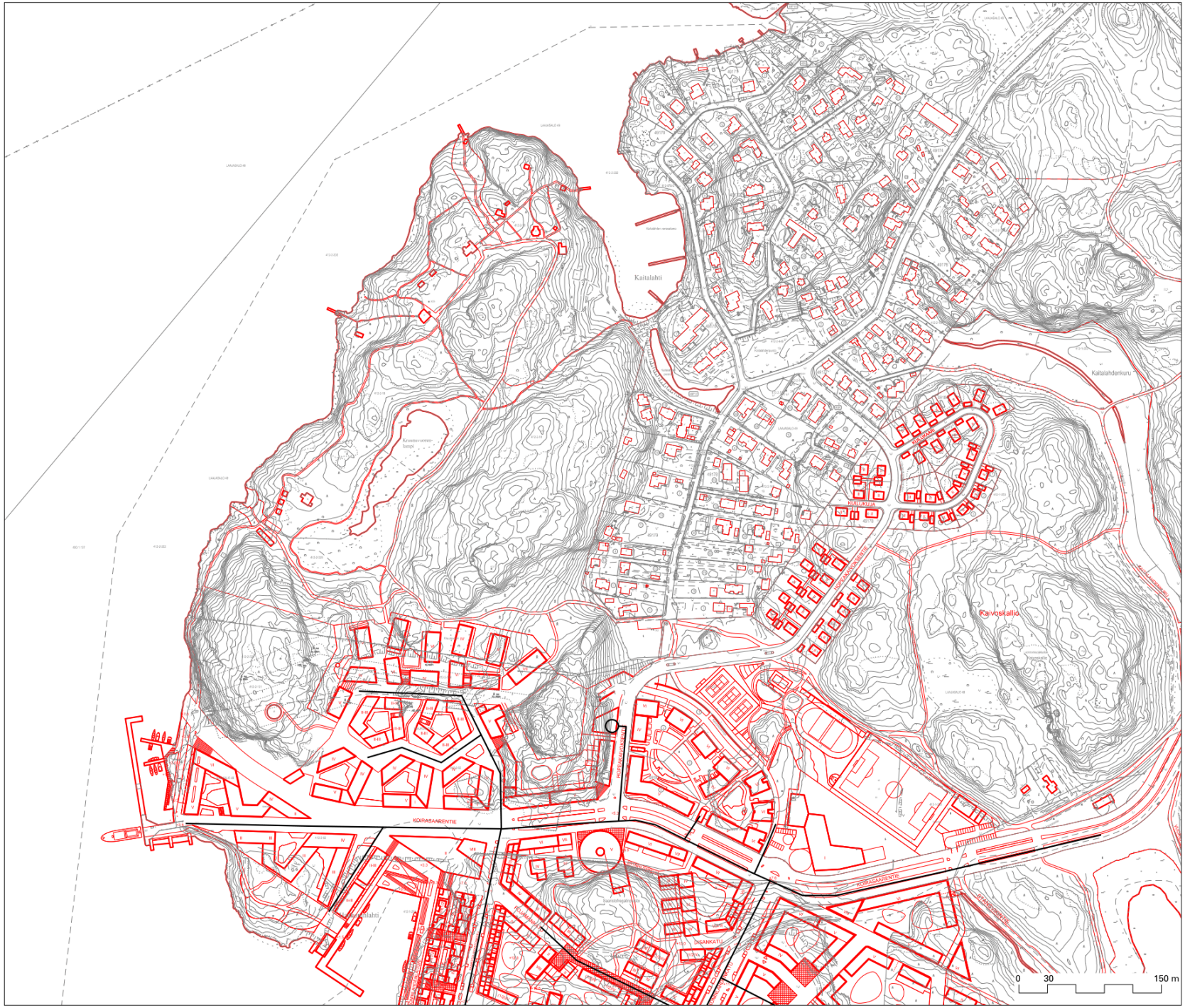
KRUUNUVUORENRANTA POHJOISOSA
Vesihuolto

1 : 4000

- NYKYINEN VESIJOHTO
- UUSI VESIJOHTO
- UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- UUSI SADEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN SADEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN PAINEVIEMÄRI
- UUSI PAINEVIEMÄRI
- KÄYTÖSTÄ POISTUVA
- NYKYINEN JÄTEVESIPUMPPAAMO
- NYKYINEN SADEVESIPUMPPAAMO JA -ALLAS, TULVAPATO
- TULVAREITTI
- UUSI JÄTEVESIPUMPPAAMO
- AVO-OJAN VIRTAUSSUUNTA MUUTETAAN

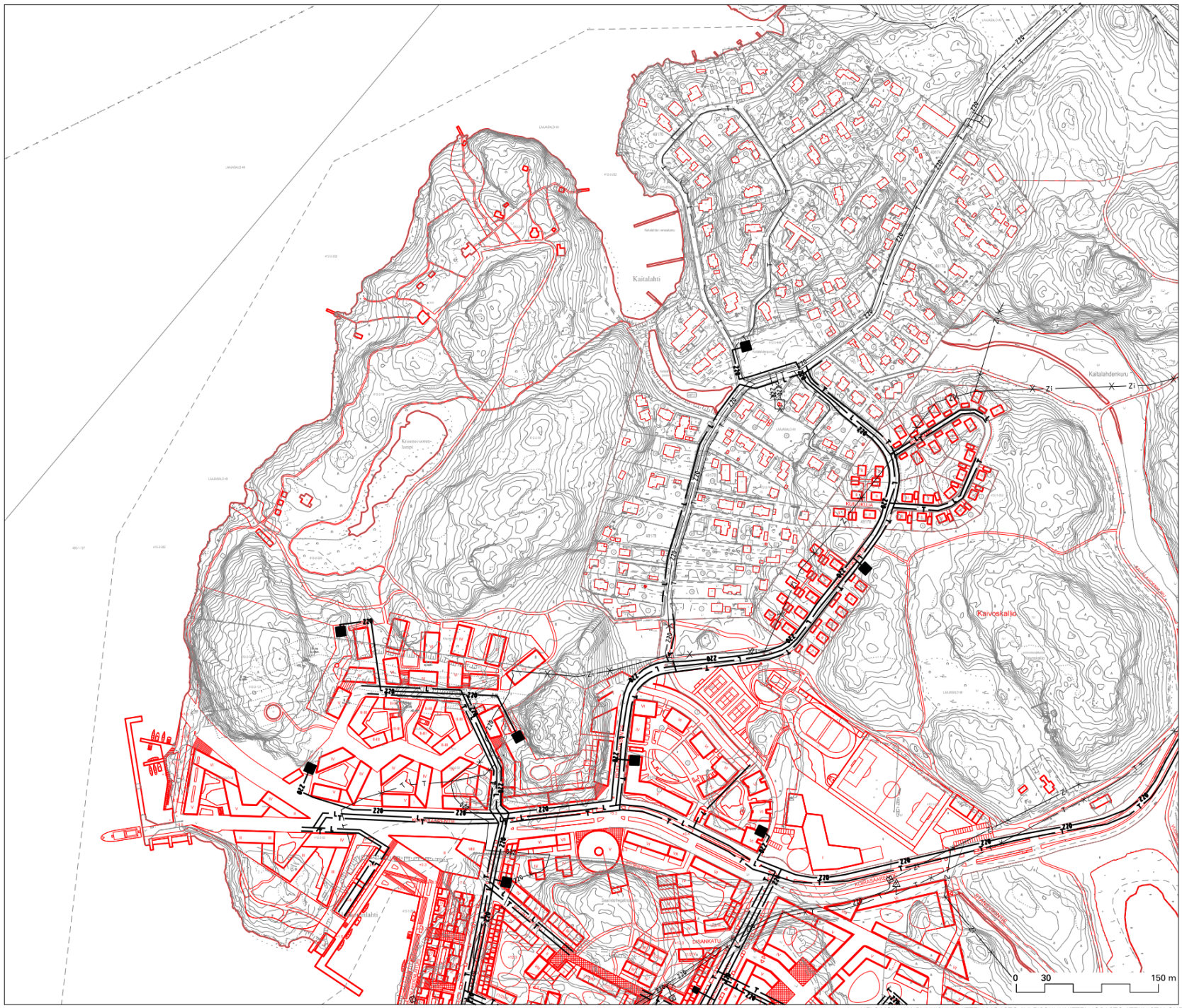


HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / Jouni Kilpinen / Sanna Ihantola / 2015 / TEK


Kaitalahti
Kaitalahdenkuru
Kaivoskallio
KOIRASAARENTIE
KOIRASAARENTIE
KOIRASAARENTIE

KRUUNUVUORENRANTA POHJOISOSA
Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 4000



- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Zi — NYKYINEN 20 kV:n ILMAJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- KÄYTÖSTÄ POISTUVA
- ■ UUSI MUUNTAMO
- □ NYKYINEN MUUNTAMO

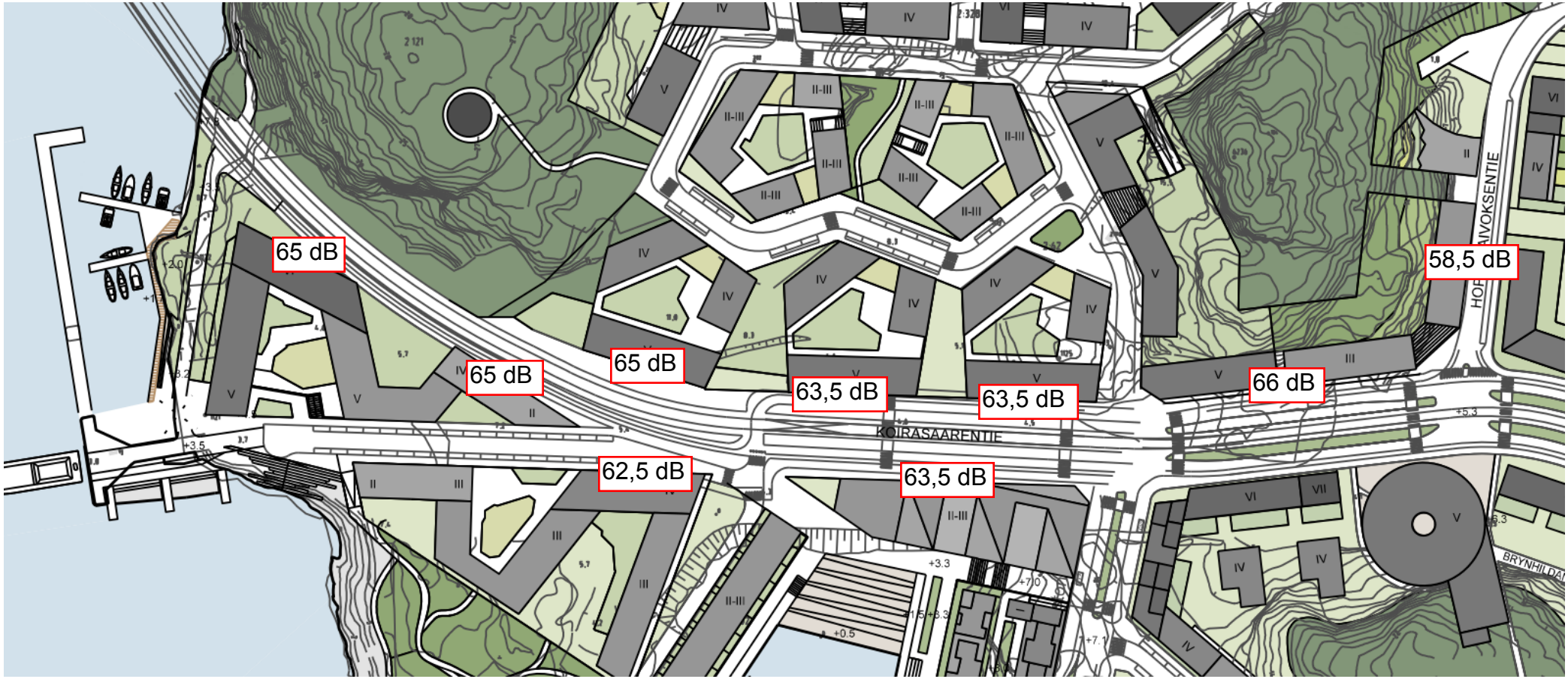
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / Jouni Kilpinen / Sanna Ihantola / 2015 / TEK

KRUUNUVUORENRANTA POHJOISOSA

Kruunuvuoren kalliotilat

1 : 2000

KALLIOTILAN KATON JA LATTIAN KORKEUSASEMA

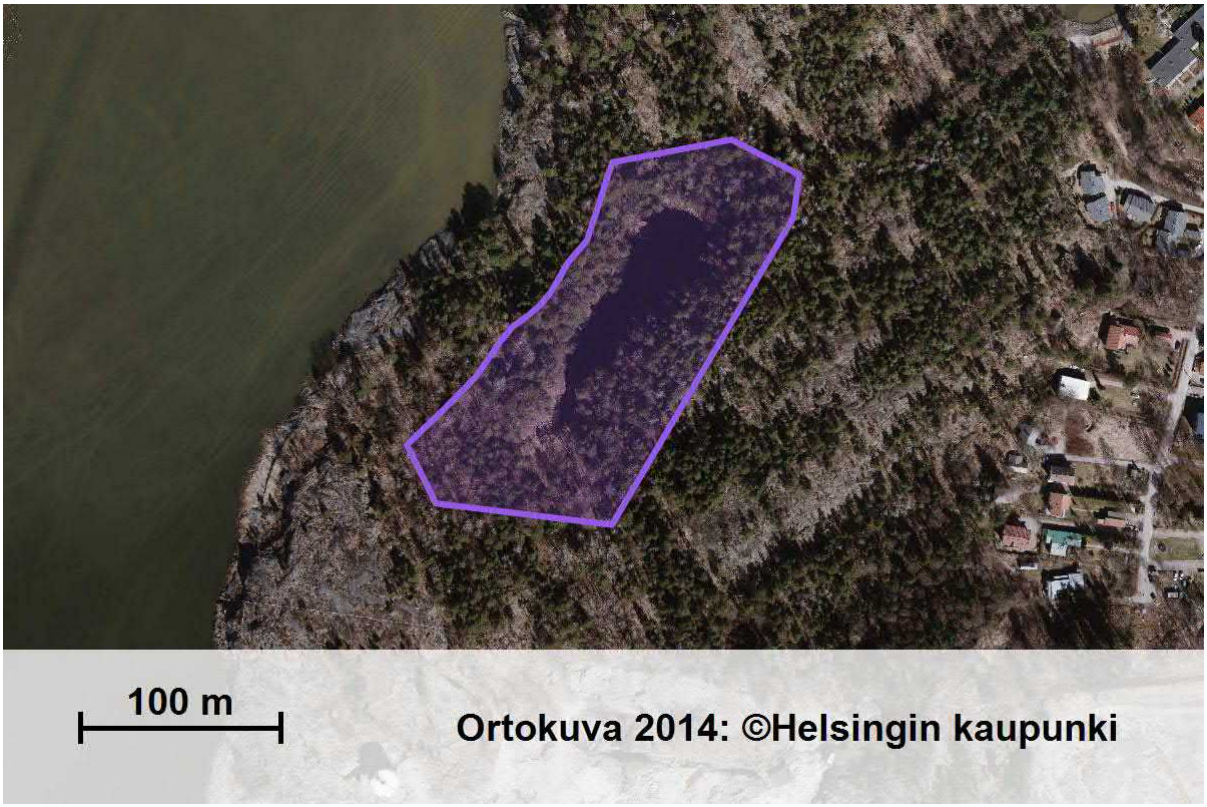


Päivän keskiäänitasot julkisivuilla ennustetilanteessa.

KAAVOJEN SUOJELUKOHTEITA
KRUUNUVUORENLAMPI JA SUO (26_LSO)

Pinta-ala (kartalta) 2,3 ha
Digitoija ja pvm SEL,3.7.2007

Karttaliite ☑ **Vaihda tausta-aineisto:** Ortokuva 2014 **Kohdetunnus:** ☐



Kohdekuvaus

Helsingin luonnonsuojeluohjelman 2008-2017 kohde

KUVAUS: Kruunuvuorenlampi edustaa Helsingissä hyvin harvinaista ympäristö- ja kasvillisuustyyppiä ja lammessa kasvaa Helsingissä vaarantuneita kasvilajeja. Lampi on suorastaan erämainen ja sitä ympäröivät vesirajan tuntuman vaihtelevan levyiset nevat ja kapeat rämemäisetkin osuudet sekä erityyppiset korpisuot ja uloinna vaikuttavan järeäpuustoiset, liki luonnontilaiset metsät. Vedessä kasvavat Helsingissä vaarantuneet lajit pohjanlumme ja pikkuvesiherne ja reunussoilla mm. jouhisara, riippasara, pyöreälehtikihokki, raate, vehka, muurain, isokarpalo ja suopursu. Korpien kirjo on laaja ulottuen rehevimmistä tervaleppäkorvista saniaiskorpien kautta isoalvejuuri-, metsäkorte-, muurain- ja kangaskorpiin. Kohde on luonnontilainen, maisemallisesti hieno ja erämainen. Kohteen kasvillisuustyypit ovat helsinkiläisittäin laajoja ja monipuolisia. Kruunuvuorenlampi edustaa Helsingissä hyvin harvinaista ympäristötyyppiä 'suolampi' ja hyvin harvinaista kasvillisuustyyppiä 'maaduntaneva'.

RAUHOITUKSEN TARKOITUS: Säilyttää luonnonsuojelullisesti ja maisemallisesti arvokas erämaalampi ja suokokonaisuus.

HOITO JA KÄYTTÖ: Suojeltavalle lammelle tulee määritellä suojavyöhyke, jonka maankäyttö suunnitellaan siten, että lammen luontainen valuma-alue ei muutu. Aluetta tulee hoitaa niin, että luonnontilaisuus ja erämaisuus säilyvät. Virkistyskäyttö tulisi ohjata lammen ympäri nykyisin kulkevalle reitille. Reitin käyttö edellyttää lammen eteläpuolella kulkevien pitkospuiden ylläpitoa sekä uuden, lyhyen pitkospuujakson rakentamista lammen laskuojan yli. Lammen itäpuolitse kulkevan hiekkatien nykyisen kaltainen käyttö ei vaaranna suojelutavoitteita.

JULKAISU

Suunnitelma	
Nimi	**Helsingin luonnonsuojeluohjelma 2008-2017**
Sarja	Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 16/2008
Vuosi	2001
Linkki	Linkki

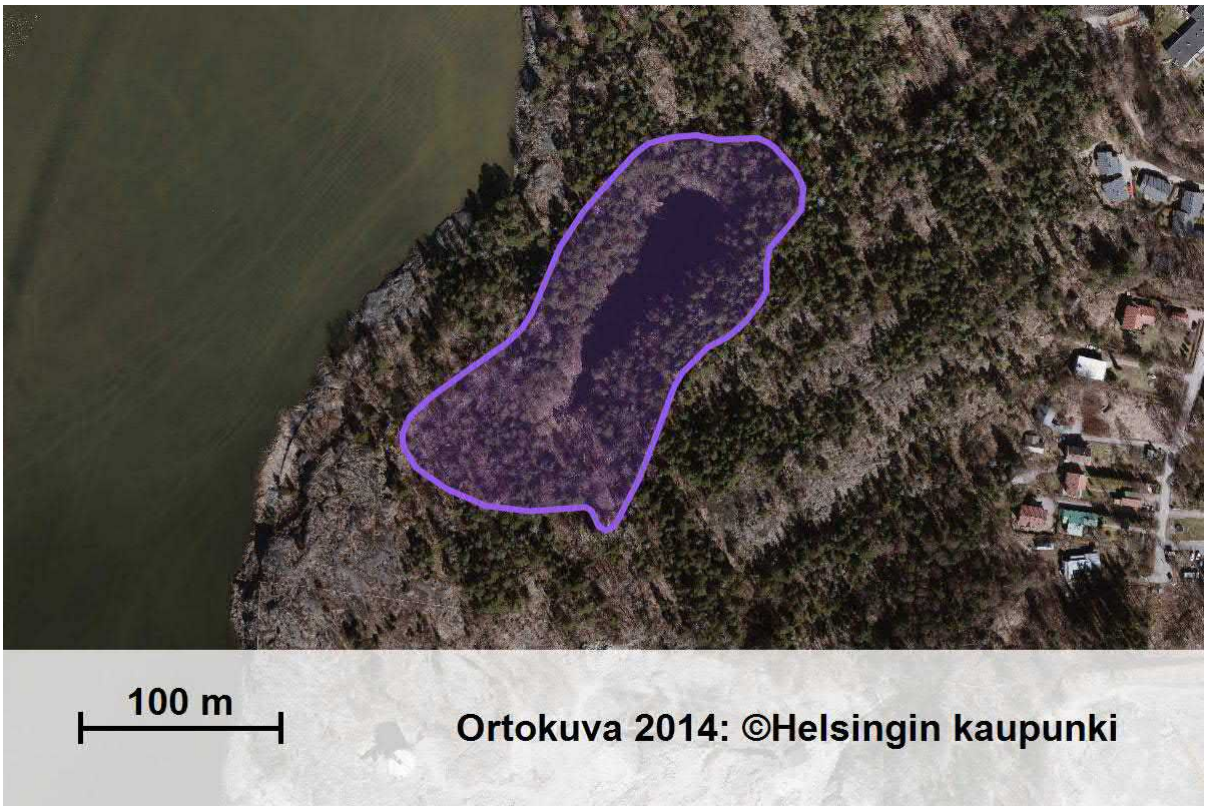
Aineistokuvaus

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Luontotietojärjestelmä

ARVOKKAAT KASVILLISUUS- JA KASVISTOKOHTEET
KRUUNUVUORENLAMPI (12/90)

Pinta-ala (kartalta) 2,37 ha

Karttaliite ☑ **Vaihda tausta-aineisto:** Ortokuva 2014 **Kohdetunnus:** ☐



Arvoluokka

I hyvin arvokas Arvoluokituksen perusteet

Kohdekuvaus

KUVAUS- JA LAJITIEDOT: Kohde on upea, suorastaan erämainen lampi, jota ympäröivät vesirajan tuntuman vaihtelevan levyiset nevat ja kapeat rämemäisetkin osuudet sekä erityyppiset korpisuot ja uloinna vaikuttavan järeäpuustoiset, liki luonnontilaiset metsät. Vedessä kasvavat mm. pohjanlumme ja pikkuvesiherne, reunussoilla mm. jouhisara, riippasara, pyöreälehtikihokki, raate, vehka, muurain, isokarpalo ja suopursu. Korpien kirjo on laaja ulottuen rehevimmistä tervaleppäkorvista saniaiskorpien kautta isoalvejuuri-, metsäkorte-, muurain- ja kangaskorpiin.

ARVOLUOKKA: I (Helsingissä hyvin harvinainen ympäristötyyppi suolampi ja hyvin harvinaisina kasvillisuustyyppeinä maaduntanevat). Lisäarvoina valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji kellotalvikki, Helsingissä erittäin uhanalainen laji pikkuvesiherne, Helsingissä vaarantunut laji pyöreälehtikihokki, Helsingissä silmälläpidettävä laji pohjanlumme ja Helsingissä muuten huomionarvoinen laji raate sekä kohteen luonnontilaisuus (suorastaan erämaisuus), maisemallinen hienous, kasvillisuustyyppien monipuolisuus ja laajuus.

RAJAUKSEN PÄIVITYS V. 2004: Pohjois- ja itäosissa rajausta on vain hieman korjattu luontevammaksi. Lounaassa kohteen luontevaksi jatkeeksi on lisätty rehevä (tervaleppä)korpialue.

RAJOITUKSET JA SUOSITUKSET: Kasvillisuuden edustavuuden ylläpitämiseksi kulkeminen alueella on suotavaa vain olemassa olevia polkuja pitkin. Lammen hyllyvät rantanevat ovat vaarallisen upottaviakin.

TAPAHTUMA

Pvm **31.12.2012**

Tapahtumatyyppi	Päivitys
Kuvaus	Kohteen kuvauksen kohtaa Arvoluokka on muutettu v. 2012 arvoluokkapäivityksessä. Itse arvoluokka ei ole muuttunut. Lisätietoa aineistokuvauksessa.

Pvm	**15.2.2006**
Tapahtumatyyppi	Päivitys
Kuvaus	Kohteen rajausta ja tietoja on päivitetty. Päivityskartoitus on tehty vuonna 2004.

Kohteen lajihavainnot

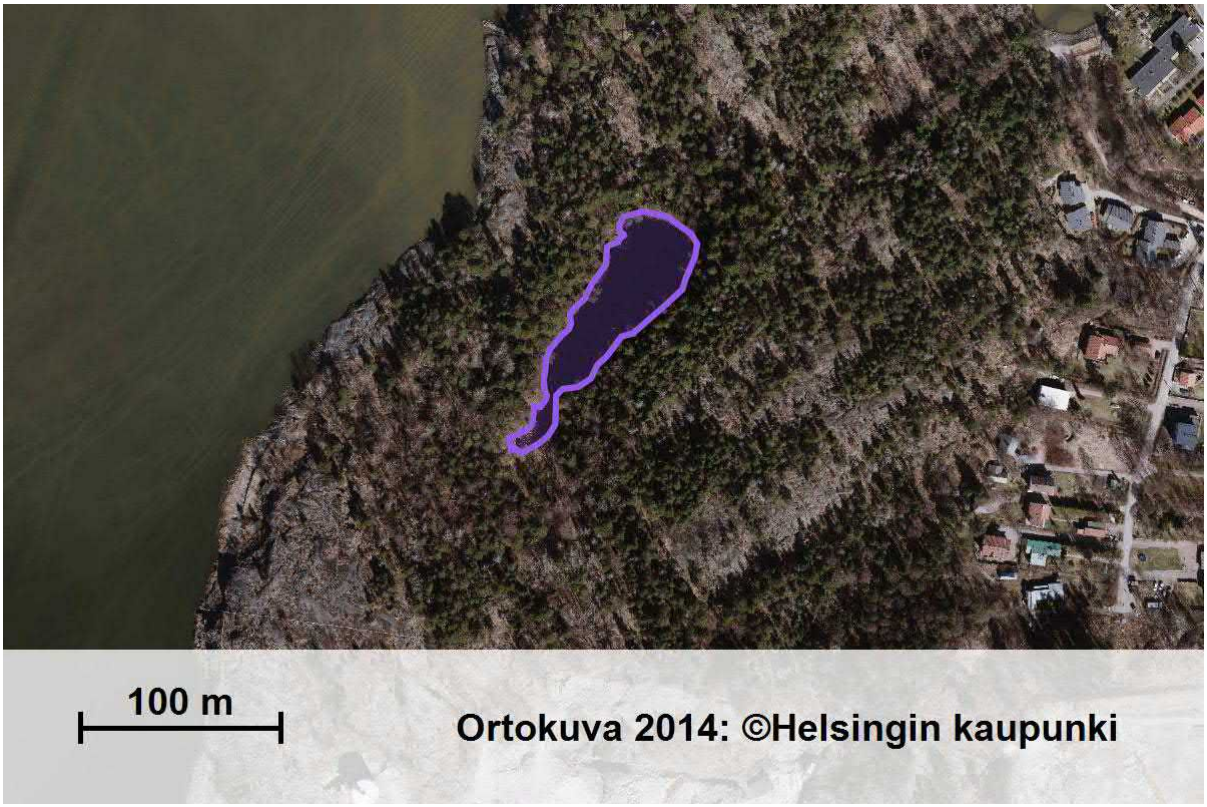
Aineistokuvaus

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Luontotietojärjestelmä

PIENVESI: PUROT JA LAMMET
KRUUNUVUORENLAMPI (LAM07)

Pinta-ala (kartalta)	0,42 ha
Digitoija ja pvm	VHA,17.1.2008

Karttaliite ☑ **Vaihda tausta-aineisto:** Ortokuva 2014 **Kohdetunnus:** ☐



Kohdekuvaus

Kruunuvuorenlampi sijaitsee Laajasalon länsiosassa. Lampi on kallioiden ympäröimässä laaksossa metsäisessä ympäristössä. Kruunuvuorenlampi on erkaantunut merestä noin 2 400 vuotta sitten. Vaikka meri on lähellä, heti lammen länsirantaa reunustavan mäen toisella puolen, on lampi kuitenkin noin 8 m merenpinnan yläpuolella. Lammen rannoilta puut kaartuvat veden ylle. Lammen ympäri kulkee toisella puolen mökkitie ja toisella rannalla polku. Eteläkärjestä lähtee oja, joka on kuivana lukuun ottamatta korkeimman veden aikaa keväällä. Tulo-ojia ei ole. Syvin kohta löytyy lammen pohjoispäästä, noin 2,1 m. Eteläkärki on kasvanut umpeen. Lampi on soistunut toiselta rannaltaan ja sen vesi on tummaa ja humuspitoista. Kruunuvuorenlampi ympäristöineen on kasvillisuudeltaan arvokasta aluetta (luokka I). Lajeina mainitaan vehka (Calla palustris), jouhisara (Carex lasiocarpa), riippasara (Carex magellanica), pyöreälehtikihokki (Droser rotundifolia), suopursu (Ledum palustre), raate (Menyanthes trifoliata), pohjanlumme (Nymphaea alba ssp. candida), saniainen sp. (Pteropsida sp.), kellotalvikki (Pyrola media), suomuurain (Rubus chamaemorus), pikkuvesiherne (Utricularia minor) ja isokarpalo (Vaccinium oxycoccos). Alueella kasvaa myös pullosaraa (Carex rostrata), kurjenjalkaa (Potentilla palustris), luhtavillaa (Eriophorum angustifolium), tupasvillaa (E. vaginatum) ja rantakukkaa (Lythrum salicaria). Alue on myös linnustollisesti arvokasta (luokka III). Lajihavaintoja ovat puukiipijä (Certhia familiaris), palokärki (Dryocopus martius), kultarinta (Hippolais icterina), pikkukäpylintu (Loxia curvirostra) ja kuusitiainen (Parus ater).

Valokuva Kruunuvuorenlammesta (Hanna Marttila 8/2006).

JULKAISU

Raportti	
Nimi	**Helsingin lammet**
Tekijä	Hanna Marttila
Sarja	Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 2/2007
Painopaikka	Helsinki

Vuosi 2007

Kohteen lajihavainnot

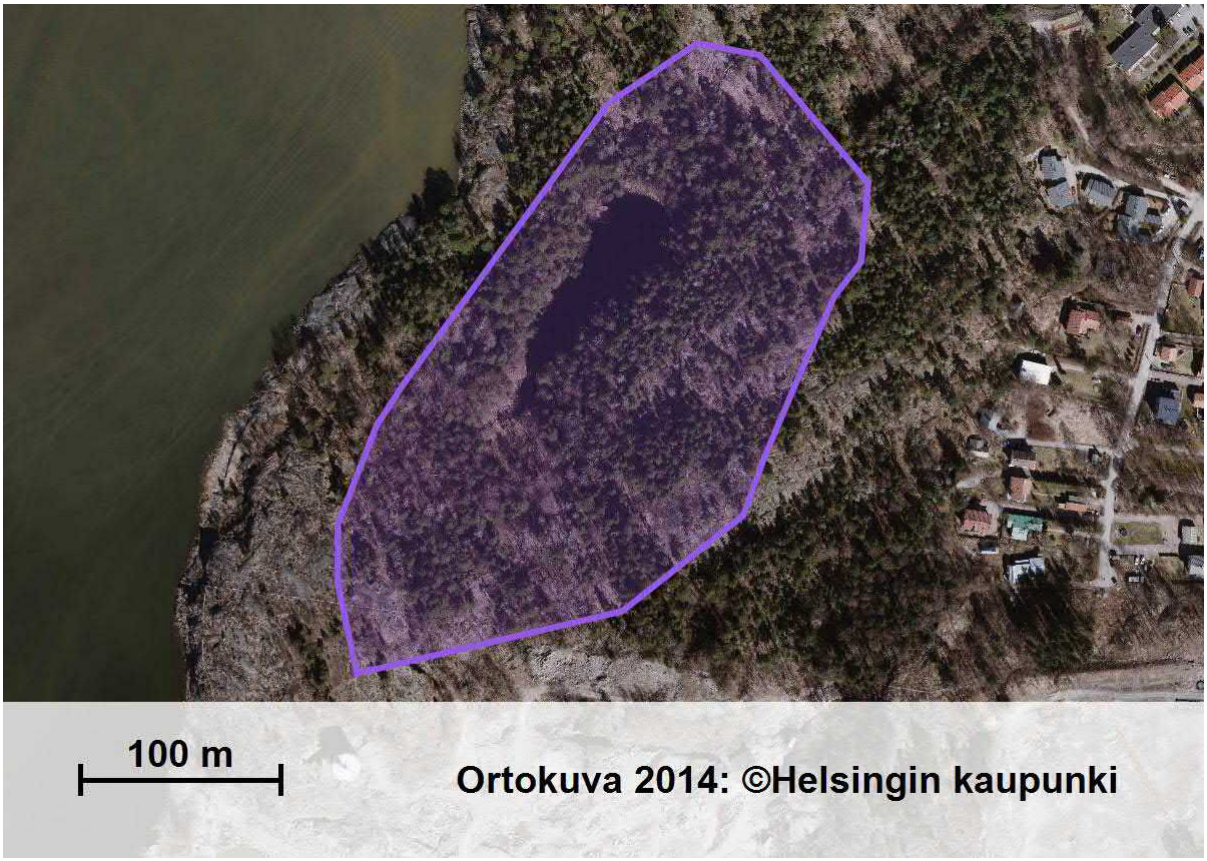
Aineistokuvaus

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Luontotietojärjestelmä

PIENVESI: PUROJEN JA LAMPIEN VALUMA-ALUEET
KRUUNUVUORENLAMMEN VALUMA-ALUE (LAM07)

Pinta-ala (kartalta)	5,87 ha
Digitoija ja pvm	VHA,17.1.2008

Karttaliite ☑ **Vaihda tausta-aineisto:** Ortokuva 2014 **Kohdetunnus:** ☐



JULKAISU

Raportti	
Nimi	**Helsingin lammet**
Tekijä	Hanna Marttila
Sarja	Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 2/2007
Painopaikka	Helsinki
Vuosi	2007

Aineistokuvaus

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Luontotietojärjestelmä

LUONNONSUOJELULAIN MUKAINEN SUOJELTU LUONTOTYYPPI KRUUNUVUOREN LEHMUSMETSIKKÖ (1)

Pinta-ala (kartalta)	0,62 ha
Digitoija ja pvm	Jussilmm,23.8.2001

Karttaliite ☑ **Vaihda tausta-aineisto:** Ortokuva 2014 **Kohdetunnus:** ☐

Kohdekuvaus

Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on luontaisesti syntynyt, merkittäviltä osin jaloista lehtipuista koostuva metsikkö.

Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on luonnontilaiseen verrattava alue ja siellä kasvaa yli 20 kappaletta lehmuksia. Lehmukset sijaitsevat kahtena erillisenä ryhmänä kallioisen mäen rinteillä. Länsirinteellä on noin 10 runkomaista lehmusta sekä pieniä taimia. Muita puulajeja ovat kuusi, hieskoivu, pihlaja, raita ja mänty. Pensaskerroksen muodostavat pihlaja, tuomi ja kuusi. Kenttäkerros on paikoin aukkoinen ja harva. Runsaina kasvavat muun muassa käenkaali, mustikka, kielo, oravanmarja, metsäkastikka, valkovuokko, sinivuokko ja nuokkuhelmikkä. Rinteessä oleva lehto on kuivaa muuttuen kosteammaksi rinteen alaosassa. Kivisellä ja jyrkähköllä itärinteellä kasvaa pieninä ryhminä runsaasti lehmuksia. Lehmusten joukossa kasvavat muun muassa mänty, pihlaja, koivu ja vaahtera. Kenttäkerroksen lajistoon kuuluvat muun muassa kielo, nuokkuhelmikkä, kivikkoalvejuuri, syyläjuuri, sinivuokko, kevätlinnunheme ja mustakonnanmarja. Kruunuvuoren lehmusmetsikössä paikoin kasvavia vaateliaita lehtopensaita ovat näsiä, lehtokuusama ja koiranheisi.

RAUHOITUSPERUSTE

Peruste	Tarkempi peruste	Alaperuste
Metsäinen luontotyyppi	jalopuumetsikkö	

TAPAHTUMA

Pvm	**3.10.2001**
Tapahtumatyyppi	Päätös
Kuvaus	Uudenmaan ympäristökeskuksen rajauspäätös. (Kruunuvuori)
	Linkki

Säädös	Luonnonsuojelulaki 1096/1996

JULKAISU

Moniste	
Nimi	**Luonnonsuojelulain suojellut luontotyypit Helsingissä**
Tekijä	Tuija Ahonen ja Kati Markkanen
Sarja	Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen monisteita 7/2000
Painopaikka	Helsinki
Vuosi	2000

Kohteen luontotyypit

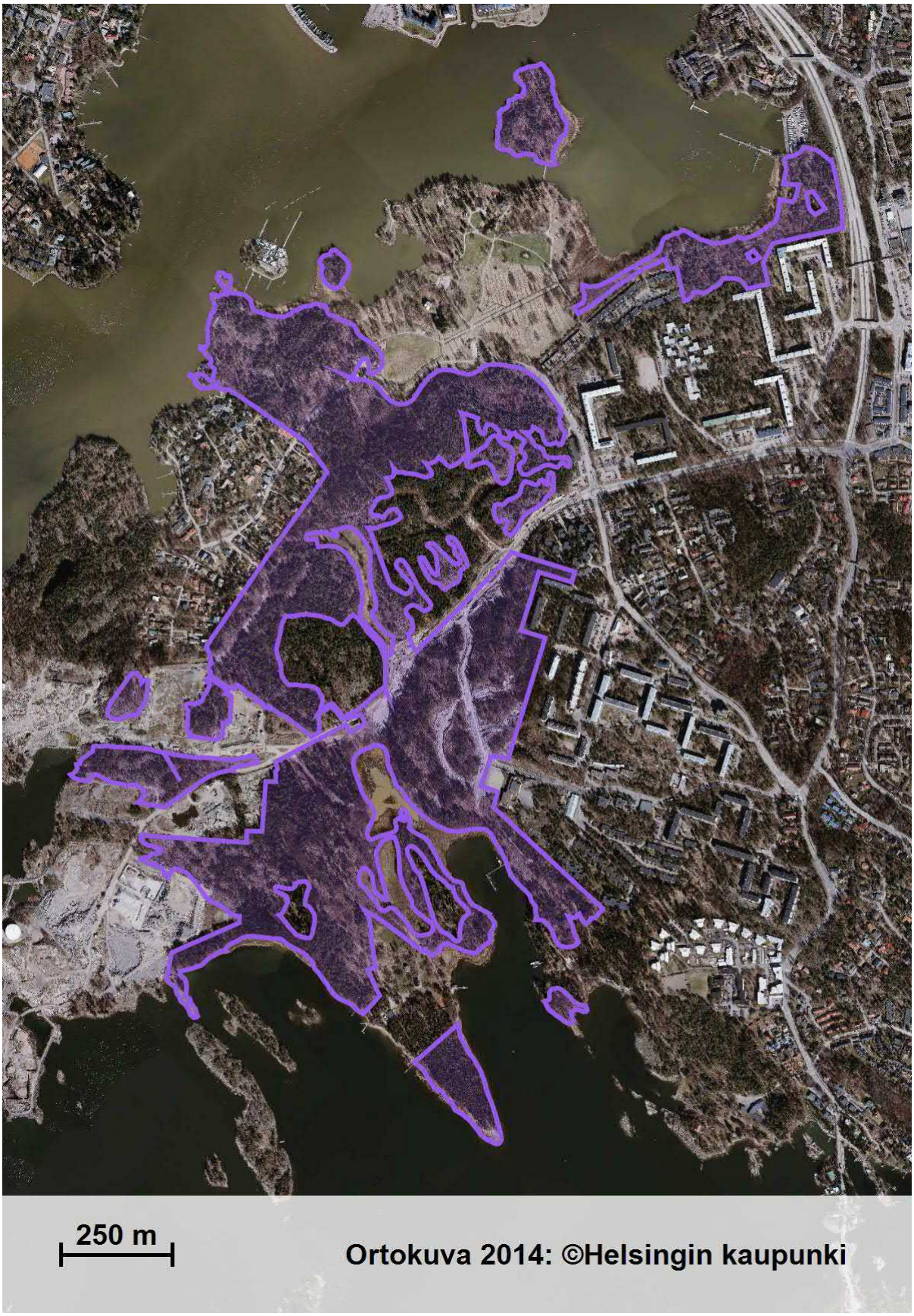
Aineistokuvaus

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Luontotietojärjestelmä

ARVOKKAAT METSÄKOHTEET
LAAJASALO STANSVIK-TULLISAARI (M39/11)

Pinta-ala (kartalta) 98,73 ha

Karttaliite ☑ **Vaihda tausta-aineisto:** Ortokuva 2014 **Kohdetunnus:** ☐



Kohdekuvaus

Kohdelomake M39 (pdf)
Kohdelomakkeessa on kerrottu kohteen kuvaus, elinympäristöt, puustotiedot, lajisto, vieraslajit, edustavuus, luonnontilaisuus ja muuttuneisuus sekä mahdolliset hoito- ja ennallistamistoimenpidesuositukset ym.

Kohteeseen kuuluvat kuviot on alle linkitetyissä kartoissa teemoitettu elinympäristötyypeittäin ja kriteeriluokittain. Elinympäristötyypeistä ja kriteeriluokista on kuvaus aineistokuvauksessa.
Kartta: Elinympäristötyypit (pdf)
Kartta: Kriteeriluokat (pdf)

Valokuvia kohteesta. Innofor Finland Oy.
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13

Koostetaulukossa on esitetty mm. kuvioiden elinympäristötyypit ja kriteeriluokat taulukkomuodossa sekä kohteen lajistoa ja lahopuutietoja puulajeittain.
Koostetaulukko (Excel)

Aineistokuvaus

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Luontotietojärjestelmä

ARVOKKAAT KASVILLISUUS- JA KASVISTOKOHTEET
KRUUNUVUOREN LEHMUSLEHDOT (25/93)

Pinta-ala (kartalta) 1,37 ha

Karttaliite ☑ **Vaihda tausta-aineisto:** Ortokuva 2014 **Kohdetunnus:** ☐

Arvoluokka

I hyvin arvokas Arvoluokituksen perusteet

Kohdekuvaus

KUVAUS- JA LAJITIEDOT: Kohteen kaakkoisosan korkeahkon kallion itärinteellä on Helsingin ainoa yhtenäinen lehmusmetsikkö, joka vielä jatkuu kallion pohjoispuolitse hieman pikkutien pohjoispuolelle. Kallion länsipuolen painannetta luonnehtivat kosteat lehdot suursaniaisineen (hiirenporras, kotkansiipi, metsäalvejuuri, isoalvejuuri); täällä kasvaa vielä muutama lehmuskin. Pikkutien pohjoispuolen rinne on lähinnä tuoretta lehtoa. Aivan kohteen pohjoispäässä kasvaa komea metsälehmusryhmä kalliorinteellä työntäen sieltä juurensa kallionseinää myöten alapuolensa lehtomaahan. Jo mainittujen lajien lisäksi kohteen lehtokasvistoon kuuluvat mustakonnanmarja, sinivuokko, kurjenkello, tesma, kevätlinnunherne, näsiä, mustaherukka ja lehtokorte. Kallioiden viljavuudesta kertovat mm. haisukurjenpolvi, haurasloikko, pensaikkotatar ja mäkikuisma.

ARVOLUOKKA: I (Helsingissä hyvin harvinainen kasvillisuustyyppi metsälehmusmetsikkö (myös luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi)). Lisäarvoina Helsingissä muuten huomionarvoiset lajit mustakonnanmarja, kevätlinnunherne, kotkansiipi, lehtokorte, metsälehmus ja näsiä.

ARVON YLLÄPITO: Kohteen lounaisosan lehmusmetsikkö jatkuu öljysatama-alueelle, jossa se kuitenkin on raivattu vesakoksi. Tämänkin metsikön osan tulee antaa kehittyä luonnontilaan.

RAJAUKSEN PÄIVITYS V. 2005: Rajausta on tarkennettu lehtokasvillisuuden todellisten rajojen mukaiseksi.

RAJOITUKSET JA SUOSITUKSET: Tarpeetonta kulkemista kohteen kosteimmissa osissa on syytä välttää herkästi haavoittuvien kosteikkopintojen takia.

TAPAHTUMA

Pvm	**31.12.2012**
Tapahtumatyyppi	Päivitys
Kuvaus	Kohteen kuvauksen kohtaa Arvoluokka on muutettu v. 2012 arvoluokkapäivityksessä. Itse arvoluokka ei ole muuttunut. Lisätietoa aineistokuvauksessa.

Pvm	**28.2.2006**
Tapahtumatyyppi	Päivitys
Kuvaus	Kohteen rajausta ja tietoja on päivitetty. Päivityskartoitus on tehty vuonna 2005.

Tapahtumatyyppi	Aineistosalaus
Kuvaus	Kohteen tietoja Internet-versiossa on rajattu.

Kohteen lajihavainnot

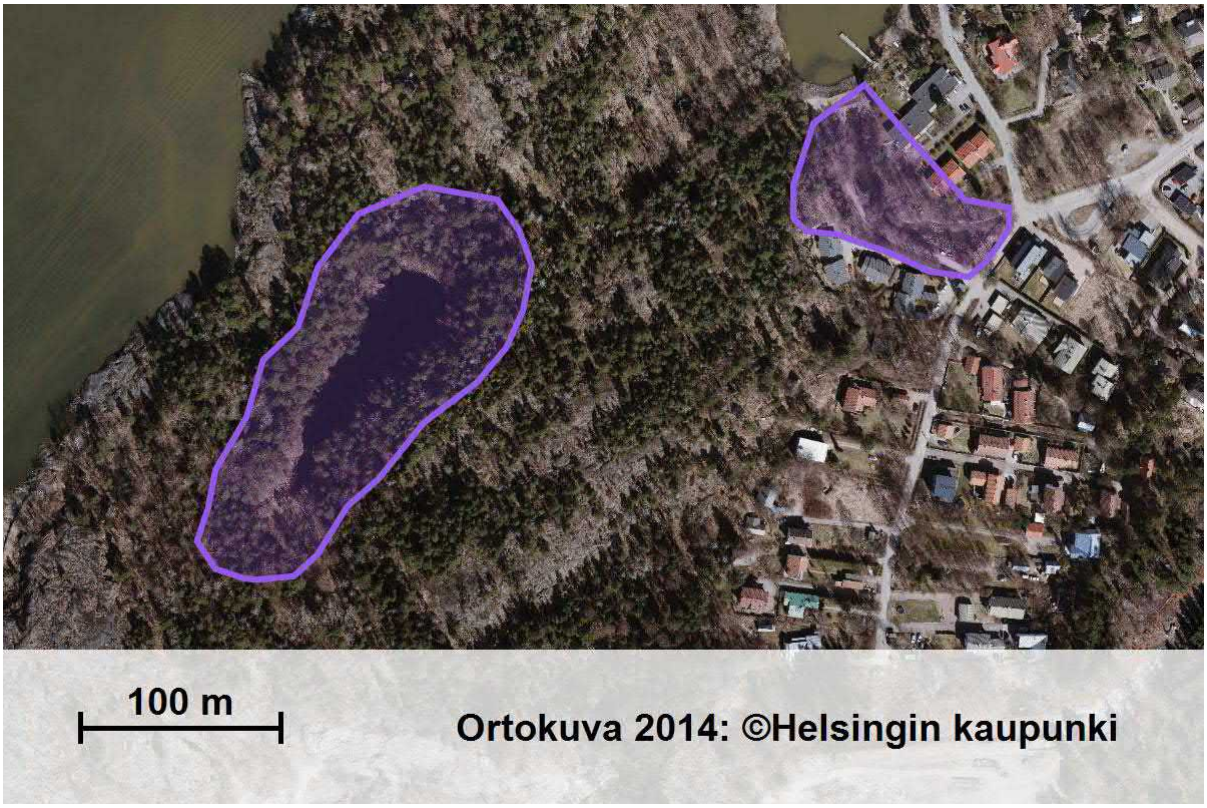
Aineistokuvaus

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Luontotietojärjestelmä

MATELIJA- JA SAMMAKKOELÄINKOHTEET
KRUUNUVUORI (12/07)

Pinta-ala (kartalta) 2,73 ha
Digitoija ja pvm VHA,20.2.2008

Karttaliite ☑ **Vaihda tausta-aineisto:** Ortokuva 2014 **Kohdetunnus:** ☐



Arvoluokka

II Tärkeä alue

Kohdekuvaus

KUVAUS: Kruunuvuodenlampi on luonnontilainen suolampi Laajasalon länsiosassa. Kaitalahdenpuisto on Kruunuvuoren alueen koilliskulmassa oleva alue, jolla on pieni rehevä lampi. Se on erotettu merestä (Kaitalahti) ilmeisesti tarkoituksella rakennetulla kannaksella. Kaitalahdenpuiston lammessa oli vuonna 2007 enemmän sammakonkutua (yli 240 klimppiä) kuin missään muussa tutkimistani kohteista Helsingissä. Kruunuvuorenlammella on myös rupikonnia ja alue on muutenkin arvokas luontokohde Helsingissä. UHAT: Rakentaminen. Kruunuvuoren lähelle, öljysataman alueelle on suunniteltu uutta kaupunginosaa. Kaitalahdenlammen merestä erottava kannas ei ole kovin suuri ja veden virtausta kannaksen läpi ilmeisesti säädellään. Kaitalahdenpuiston lampi rajoittuu muutamaan yksityistonttiin ja on vaarassa kasvaa umpeen, sillä alueella on runsaasti puutarhakasveja, mm. angervoita. TOIMENPIDE-EHDOTUKSIA: Molemmat lammet tulee suojella. Kaitalahdenpuiston lammen rantoja tulee niittää ja vesikasvillisuutta harventaa. Alueen virkistyskäyttöä tulee kehittää, mm. polkuverkostoa ja opasteita parantamalla.

JULKAISU

Raportti

Nimi **Helsingin matelija. ja sammakkoeläinlajisto ja tärkeät matelija- ja sammakkoeläinalueet vuonna 2007**

Tekijä Jarmo Saarikivi

Kohteen lajihavainnot

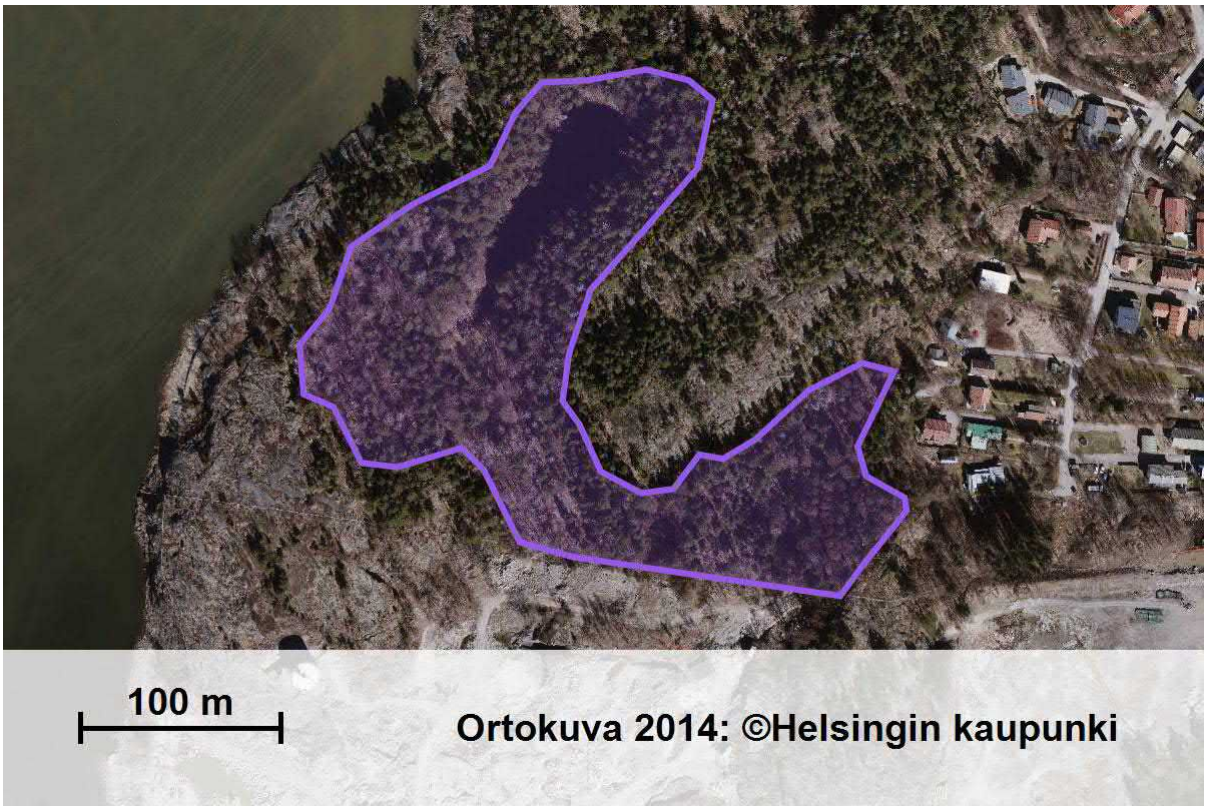
Aineistokuvaus

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Luontotietojärjestelmä

LINNUSTOLLISESTI ARVOKAS KOHDE
KRUUNUVUORENLAMPI (224/99)

Pinta-ala (kartalta) 4,23 ha

Karttaliite ☑ **Vaihda tausta-aineisto:** Ortokuva 2014 **Kohdetunnus:** ☐



Arvoluokka

III

Arvoluokituksen perusteet

Kohdekuvaus

Soistunut lampare, jonka ympärillä kuusivaltaista sekametsää.

AVAINTEKIJÄT: Alueen rauhallisuus, sekametsän koskemattomuus.
PESIMÄLINNUSTO: Runsas sekametsän peruslinnusto, lisäksi kultarinta, palokärki, pikkukäpylintu, puukiipijä ja kuusitiainen.

Kohteen lajihavainnot

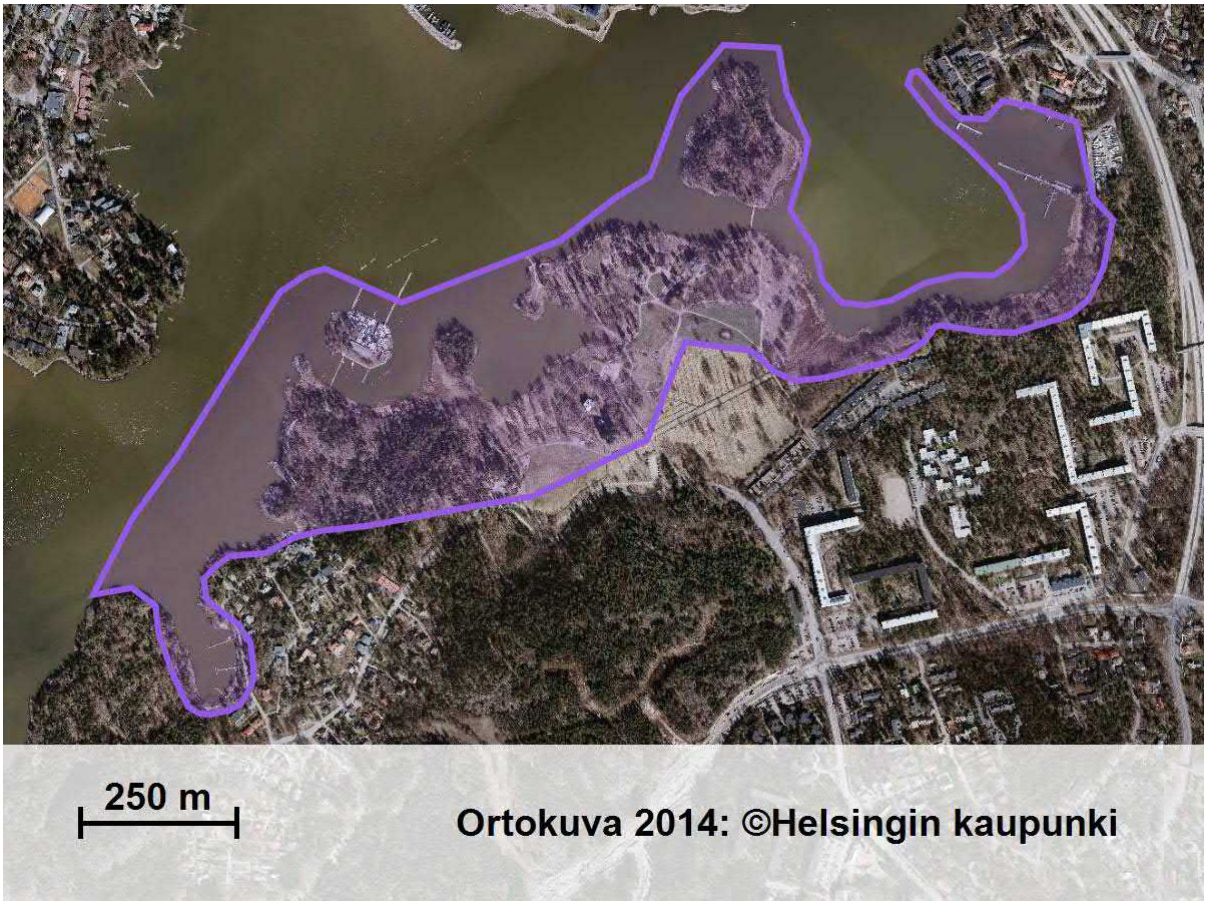
Aineistokuvaus

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Luontotietojärjestelmä

LEPAKKOKOHTEET
TULLISAARI (20/03)

Pinta-ala (kartalta)	62,7 ha
Digitoija ja pvm	SP,7.1.2004

Karttaliite ☑ **Vaihda tausta-aineisto:** Ortokuva 2014 **Kohdetunnus:** ☐



Arvoluokka

I Arvokas lepakkoalue Arvoluokituksen perusteet

Kohdekuvaus

SIJAINTI: Laajasalon luoteisosassa Tuulisaarensalmesta Sarvasto-lahdelle ulottuvalla rantavyöhykkeellä.

KUVAUS: Lepakot viihtyvät alueella, koska siellä on monipuolisia ruokailualueita tarjoavia rauhallisia lahtia, järeitä puita, tervalepikoita, pienvenesatamia, Aino Acktén huvila, huvilan puisto ja lampi sekä muita huviloita. Koko alue on puistomaista. Lepakot ovat levittäytyneet pitkälle ranta-alueelle lännessä Tullisaarensalmesta itään Yliskylänlahdelle asti.

LAJIT: pohjanlepakko, vesisiippa, viiksisiipat, korvayökkö, pikkulepakko

Vuoden 2014 kartoituksessa alueelta tavattiin uutena lajina pikkulepakko (vertailu vuoden 2003 kartoitukseen).

LISÄTIEDOT: Eniten lepakoita saalisti rantavyöhykkeellä. Viiksisiippojen ja pohjanlepakoiden suosima alue ulottuu Yliskylänlahden itärannan kevyenliikenteen väylille asti. Alueelta on selkeät lentoreitit Kulosaaren lepakkoalueille ja Tiiliruukinlahdelle. Tullisaarensalmen molemmin puolin on pohjanlepakkoja ja vesisiippoja sekä itäpuolella viiksisiippoja. Viiksisiippalajien erityisesti suosimat saalistusalueet ovat Yliskylänlahden kaakkois- ja osin eteläpuolisissa rantametsissä. Uhkatekijöinä ovat rantapuuston kaataminen, rantojen valaisu ja Tullisaaren puiston vanhan metsän liika harvennus ja kelopuiden poisto. Myös vanhojen rakennusten korjaus voi karkottaa lepakot. Viiksisiipat karttavat valoa, joten viiksisiippa-alueita ei tulisi tarpeettomasti valaista.

TAPAHTUMA

Pvm	**26.11.2014**
Tapahtumatyyppi	Päivitys
Kuvaus	Kohteen rajausta muutettu v. 2014 lepakkoselvityksen rajauksen mukaiseksi.

JULKAISU

Raportti

Nimi	**Helsingin lepakkolajisto ja tärkeät lepakkoalueet vuonna 2014**
Tekijä	Terhi Wermundsen, Jarmo Nieminen, Petri Asikainen; Wermundsen Consulting Oy
Sarja	Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:38
Vuosi	2014
Linkki	Linkki

Raportti

Nimi	**Helsingin lepakkolajisto ja tärkeät lepakkoalueet vuonna 2003**
Tekijä	Yrjö Siivonen
Sarja	Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 3/2004
Painopaikka	Helsinki
Vuosi	2004
Linkki	Linkki

Kohteen lajihavainnot

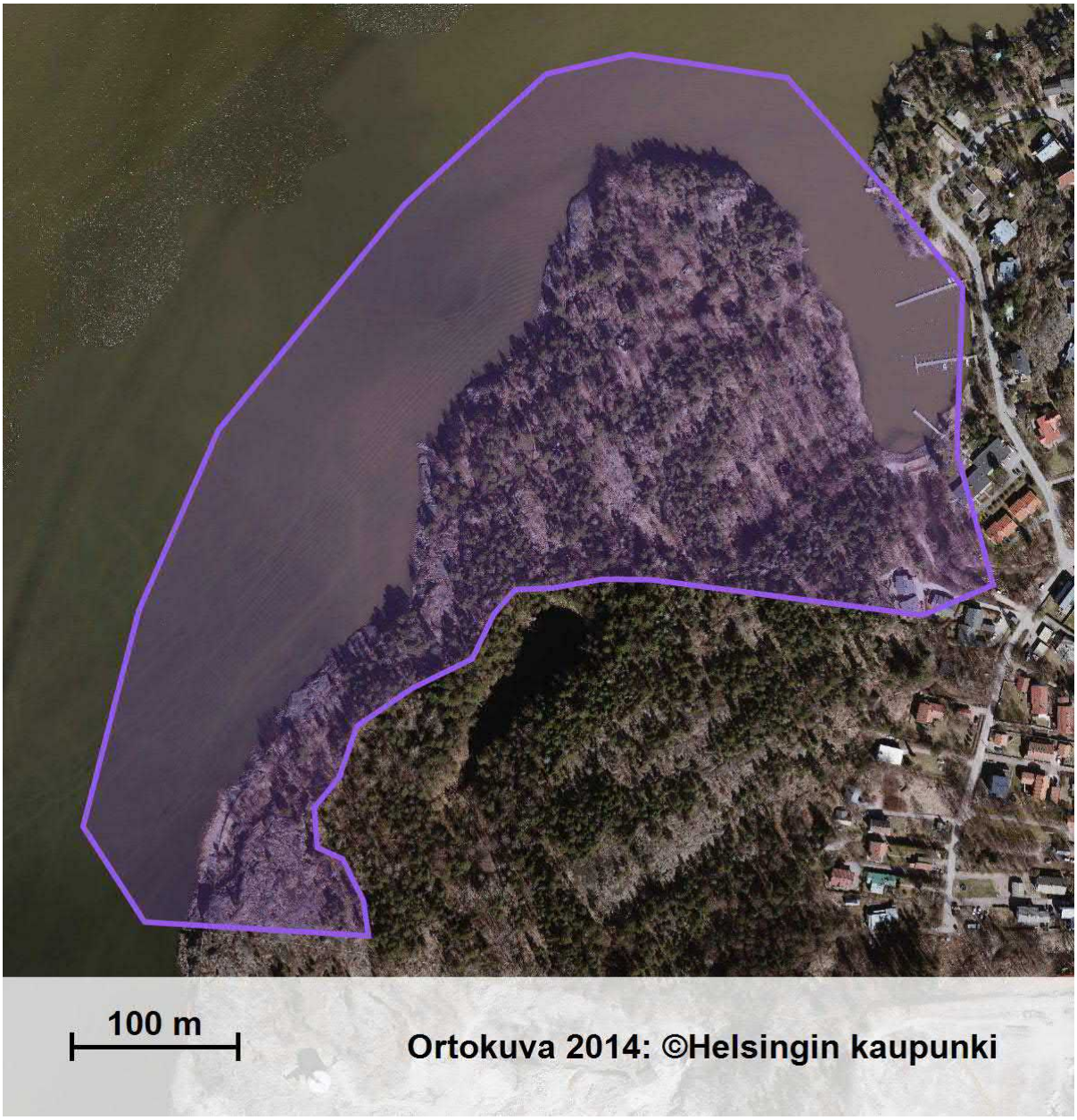
Aineistokuvaus

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Luontotietojärjestelmä

LINNUSTOLLISESTI ARVOKAS KOHDE
KRUUNUVUORENRANTA (51/2010)

Pinta-ala (kartalta) 18,18 ha
Digitoija ja pvm SEL,21.3.2011

Karttaliite ☑ **Vaihda tausta-aineisto:** Ortokuva 2014 **Kohdetunnus:** ☐



Arvoluokka

III Kohtalaisen arvokas lintualue Arvoluokituksen perusteet

Kohdekuvaus

Kallioinen alue Kruunuvuorenlammen ja meren välissä.

AVAINTEKIJÄT: kallioinen alue ja sen edustan vesialue.

PESIMÄLINNUSTO: pesimälinnusto niukkaa. HUOM! Kohteessa luottamuksellisia pesimätietoja.

MUUTTOLINNUSTO: talvella alueella havaittu huuhkaja, pikkutikka, palokärki. Vesilintuja Kruunuvuorenselällä.

TAPAHTUMA

Tapahtumatyyppi	Aineistosalaus
Kuvaus	Kohteen tietoja Internet-versiossa on rajattu.

Kohteen lajihavainnot

Aineistokuvaus

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Luontotietojärjestelmä

GEOLOGISESTI TAI GEOMORFOLOGISESTI ARVOKAS KOHDE
ARVOKAS KALLIOALUE, KRUUNUVUORI (14-19)

Pinta-ala (kartalta) 13,95 ha
Digitoija ja pvm JAL,1.6.2004

Karttaliite ☑ **Vaihda tausta-aineisto:** Ortokuva 2014 **Kohdetunnus:** ☐

Arvoluokka

1 Geologinen arvo: suuri

Kohdekuvaus

Maisemallisesti merkittävä kallioalue.
Sijainti: Laajasalo, Kruunuvuori. Koko 300 m x 700 m. Näköalapaikkoja Kruunuvuoren selälle.

TAPAHTUMA

Pvm	**7.1.2015**
Tapahtumatyyppi	Päivitys
Kuvaus	Kohteen rajausta on tarkennettu tai päivitetty ilmakuvan perusteella.

JULKAISU

Raportti	
Nimi	**Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet Helsingissä**
Tekijä	Antti Salla
Sarja	Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 6/2004
Painopaikka	Helsinki
Vuosi	2004
Linkki	Linkki

Aineistokuvaus

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Luontotietojärjestelmä

GEOLOGISESTI TAI GEOMORFOLOGISESTI ARVOKAS KOHDE
VANHA LYIJY-SINKKIKAIVOS, KAITALAHTI (15-08)

Pinta-ala (kartalta)	0,27 ha
Huomioon otettavaa	Useita kaivantoja, osa täytetty.

Karttaliite ☑ **Vaihda tausta-aineisto:** Ortokuva 2014 **Kohdetunnus:** ☐

Arvoluokka

3	Geologinen arvo: pieni
d	Suojeluarvo: paikallinen

Kohdekuvaus

Lyijy-sinkkikaivos 1700 ja 1800-luvuilta.

Sijainti: Laajasalo, Kaitalahti, Hopeakaivoksentien pää. Tuotti myös vähän hopeaa. Kaivanto on yksityisellä pihalla. Tila 2003: osin peitetty ja maisemoitu. Tunnus julkaisussa Kananoja & Grönholm 1993: 67.

TAPAHTUMA

Tapahtumatyyppi	Kohteen arvotus tai arvon muutos
Kuvaus	Kohteen rajausta on muutettu v. 2012 päivityksessä

JULKAISU

Raportti	
Nimi	**Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet Helsingissä**
Tekijä	Antti Salla
Sarja	Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 6/2004
Painopaikka	Helsinki
Vuosi	2004

Linkki	Linkki
Raportti	
Nimi	**Uudenmaan kallioperän suojelu- ja opetuskohteita**
Tekijä	Tapio Kananoja ja Sari Grönholm
Sarja	Tutkimusraportti 3/1993. YM, alueidenkäytön osasto
Painopaikka	Painatuskeskus Oy, Helsinki
Vuosi	1993
Lisätieto	ISBN 951-47-8562-2, ISSN 1236-5777

Aineistokuvaus

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Luontotietojärjestelmä

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

LAUSUNTO UUDELY/139/07.00/2011

8.10.2015

Kruunuvuori Real Estate Oy
PL 114
00101 Helsinki

Viite
Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 12.7.2011 Oy Shell Ab:n Laajasalon polttonestevaraston toiminna lopettamisesta ja ympäristöluvan raukeamisesta

Lausunto Oy Shell Ab:n Laajasalon polttonestevaraston toiminnan lopettamiseen liittyvistä toimenpiteistä

Oy Shell Ab:n Helsingin Laajasalon polttonestevaraston toiminta loppui vuonna 2010. Etelä-Suomen aluehallintovirasto antoi 12.7.2011 Kruunuvuori Real Estate Oy:lle päätöksen koskien toiminnan lopettamista ja polttonestevaraston ympäristöluvan raukeamista.

Kruunuvuori Real Estate Oy (c/o Skanska Talonrakennus Oy) on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa toiminnan lopettamiseen liittyen tehdyistä toimenpiteistä ja toiminnan lopettamista koskevan päätöksen määräysten vaatimusten täyttämisestä.

Polttonestevaraston toiminnan lopettamiseen liittyen Uudenmaan ELY-keskukselle on toimitettu raportti polttoainevaraston purkamisesta (FCG Finnish Consulting Group Oy, 28.11.2011), kallioluoliin kertyvien vesien tarkkailusuunnitelma (URS Nordic Ab, 1.12.2011), raportti kallioluolien vesien tarkkailusta 2012 – 2013 (URS Nordic Ab, 16.10.2013) sekä raportti kallioluolien näytteenotosta 2014 (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 13.5.2015).

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kannanotto

Uudenmaan ELY-keskukselle toimitettujen asiakirjojen perusteella toiminnan lopettamiseen liittyvät toimenpiteet on tehty Etelä-Suomen aluehallintoviraston 12.7.2011 antaman päätöksen mukaisesti. Kemikaalit, polttoaineet ja toiminnan lopettamisessa muodustuneet jätteet on toimitettu asianmukaisiin vastaanottopaikkoihin (määräykset 1. ja 2.). Uudenmaan ELY-keskus on tutustunut alueeseen toiminnan lopettamiseen liittyneiden purku- ja siivoustöiden jälkeen 16.4.2014 (määräys 4.) Kallioluoliin kertyvän veden seurannasta ja mahdollisesti pumpattavan veden käsittelystä on toimitettu suunnitelma (määräys 3.). Tehdyt toiminnan lopettamiseen liittyvät toimenpiteet on raportoitu (määräys 5.).

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kallioluoliin kertyvän veden laadun tarkkailua on tarpeen jatkaa toistaiseksi. Tarkkailu voidaan tehdä URS Nordic Ab 1.12.2011 päivätyn suunnitelman mukaisesti (kerran

vuodessa). Mikäli tarkkailua on tarpeen muuttaa, tulee esittää päivitetty tarkkailusuunnitelma ELY-keskukselle. Mikäli kallioluoliin kertyvää vettä on tarpeen pumpata ja johtaa ympäristöön ennen kallioluolien mahdollista tulevaa jatkokäyttöä, tulee se tehdä aluehallintoviraston 12.7.2011 päätöksen määräyksen 3. mukaisesti. Pumppauksesta ja veden käsittelystä tulee esittää tarkennettu suunnitelma ELY-keskukselle ennen sen aloittamista.

Kallioluolien jatkokäyttö ei ole selvillä. Kun jatkokäyttö selviää, luolien puhdistustarve sekä luolien vedenlaadun seurannan ja mahdollisen vesien pumppauksen ja käsittelyn tarve ja toteuttaminen tulee arvioida uudelleen. Luolien ilmatilassa esiintyy haihtuvia yhdisteitä. Näiden esiintyminen ja mahdollinen tuulettuminen ulkoilmaan tulee huomioida alueen tulevassa käytössä.

Kallioluolien vettä ei tällä hetkellä pumpata ja luolat täyttyvät vähitellen vedellä. Nykyisellä vauhdilla luolien täytymisen arvioidaan kestävän noin 20 vuotta. Luolissa olevan veden pinnalle kertyvän öljyn/öljysuspension poistamisen tarve tulee arvioida säännöllisesti ja tarvittaessa öljy/öljysuspensio tulee poistaa.

Ympäristöinsinööri Hannele Kärkinen

Ylitarkastaja Vesa Suominen

TIEDOKSI Helsingin kaupungin ympäristökeskus

SKANSKA

Diaarinumero HEL 2011-004059
Päiväys 13.10.2015

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Kruunuvuoren entisten öljyvarastoluolien riski- ja ympäristönhallinta

Tämän selonteon tarkoituksena on kuvata miten Kruunuvuori Real Estate Oy maanomistajana ja kallioluolien omistajana on aikonut hallita entisistä öljyvarastoluolista mahdollisesti aiheutuvia riskejä ja ympäristövaikutuksia sen jälkeen, kun asemakaava mahdollistaa asuinrakentamisen alueelle.

Alueesta on teetetty selvityksiä, suunnitelmia ja raportteja sekä entisen (Shell) ja nykyisen maanomistajan (Kruunuvuori Real Estate Oy) toimesta entisten öljynvarastoluolien ympäristövaikutusten selvittämiseksi. Materiaali on toimitettu Uudenmaan ELY-keskukselle.

Luolavesien tarkkailua jatketaan toistaiseksi Kruunuvuori Real Estate Oy:n toimesta ottamalla pitoisuusnäytteitä kerran vuodessa ja tarkkailemalla veden pinnalle kertyvää öljyä/öljysuspensiota. Vesientarkkailun muuttuessa toimittaa Kruunuvuori Real Estate Oy tai seuraava omistaja siitä päivitetyn tarkkailusuunnitelman tai loppuraportin ELY-keskukselle.

Koska luolien tuleva käyttötarkoitus ei ole vielä selvillä, on luolien täyttäminen Etelä-Suomen aluehallintaviraston päätöksen mukainen, ja todennäköinen ratkaisu lyhyellä aikavälillä. Kun luolien jatkokäyttö selviää, on luolien puhdistustarve sekä vedenlaadun seurannan ja mahdollisen pumppauksen ja käsittelyn tarve arvioitava uudelleen. Mikäli luolat päätetään tulevaisuudessa tyhjentää, pumpataan vesi öljynerottimen kautta joko viemäriverkkoon, hulevesiverkkoon tai mereen. Jos ylläpitopumppaus tulee ajankohtaiseksi luolien täyttymisen edetessä, pumpataan vesi öljyerottimen kautta viemäriin. Kruunuvuori Real Estate Oy tai seuraava omistaja esittää mahdollisesta pumppauksesta ja veden käsittelystä tarkennetut suunnitelmat ELY-keskukselle ennen sen aloittamista. Luolat ovat olemassa olevia rakennuksia, joten kaavaan tulee mahdollistaa liittyminen kaupunkitekniikkaan (vesi- ja viemäriverkkovaraus).

Luolien tuuletus toimii painovoimaisesti ja luoliin on varattu tilaa mahdollisesti tarvittavalle aktiivihiilisuodattimelle haju- jne. haittojen minimoimiseksi. Poistoilma johdetaan poistumiskäytävän kautta poistumiskäytävän päällä olevaan rakennukseen ja ulos. Kaavassa varauduttava myös niin kutsutun korkeavarastoluolan mahdolliseen erillistuuletukseen.

Kruunuvuori Real Estate Oy huolehtii luolien ja niihin liittyvien rakenteiden kunnosta ja ylläpidosta normaaleilla asianmukaisilla toimenpiteillä, kunnes seuraava omistaja tms. ottaa ne huolehtiakseen. Kalliovesiputkien asentaminen katsotaan turhaksi, sillä vedenpitoisuuksia tarkkaillaan luolien sisällä ja veden paine on luoliin päin. Väliluolan öljypitoisuudet siivotaan pois alueen muun rakentamisen yhteydessä.

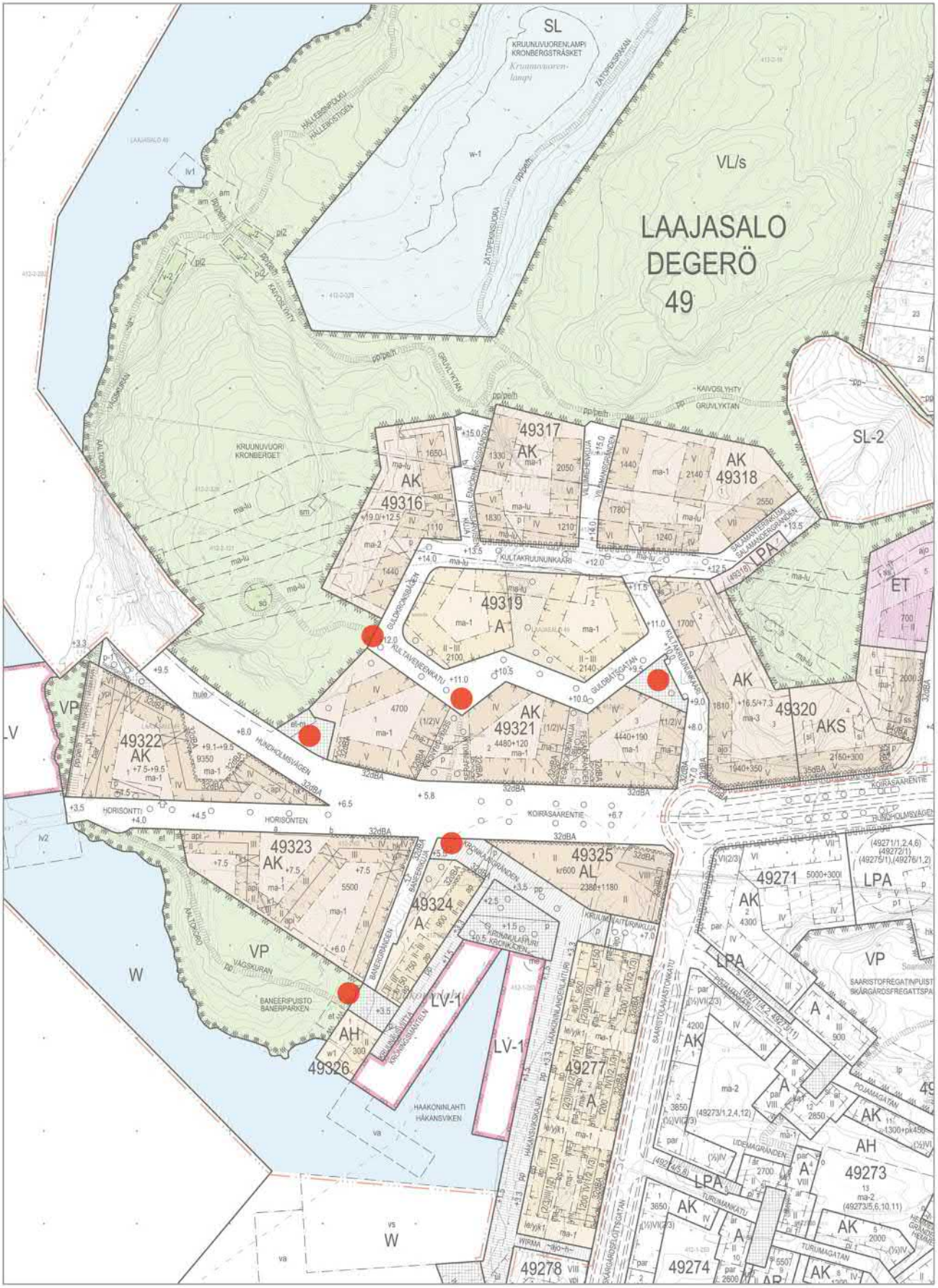
ELY-Keskuksen Vesa Suomisen antama lausunto öljysataman lopettamistoimien loppuun saattamisesta on tämän lausunnon liitteenä.

Kruunuvuori Real Estate Oy:n puolesta,

Helsingissä 13.10.2015

Juhani Aspara

Satu Ryynänen



Tilapäiset lumenkeräyspaikat

Tilapäiset lumenkeräyspaikat
Laajasalo, Kruunuvuori
Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset jatkosuunnittelun johdosta

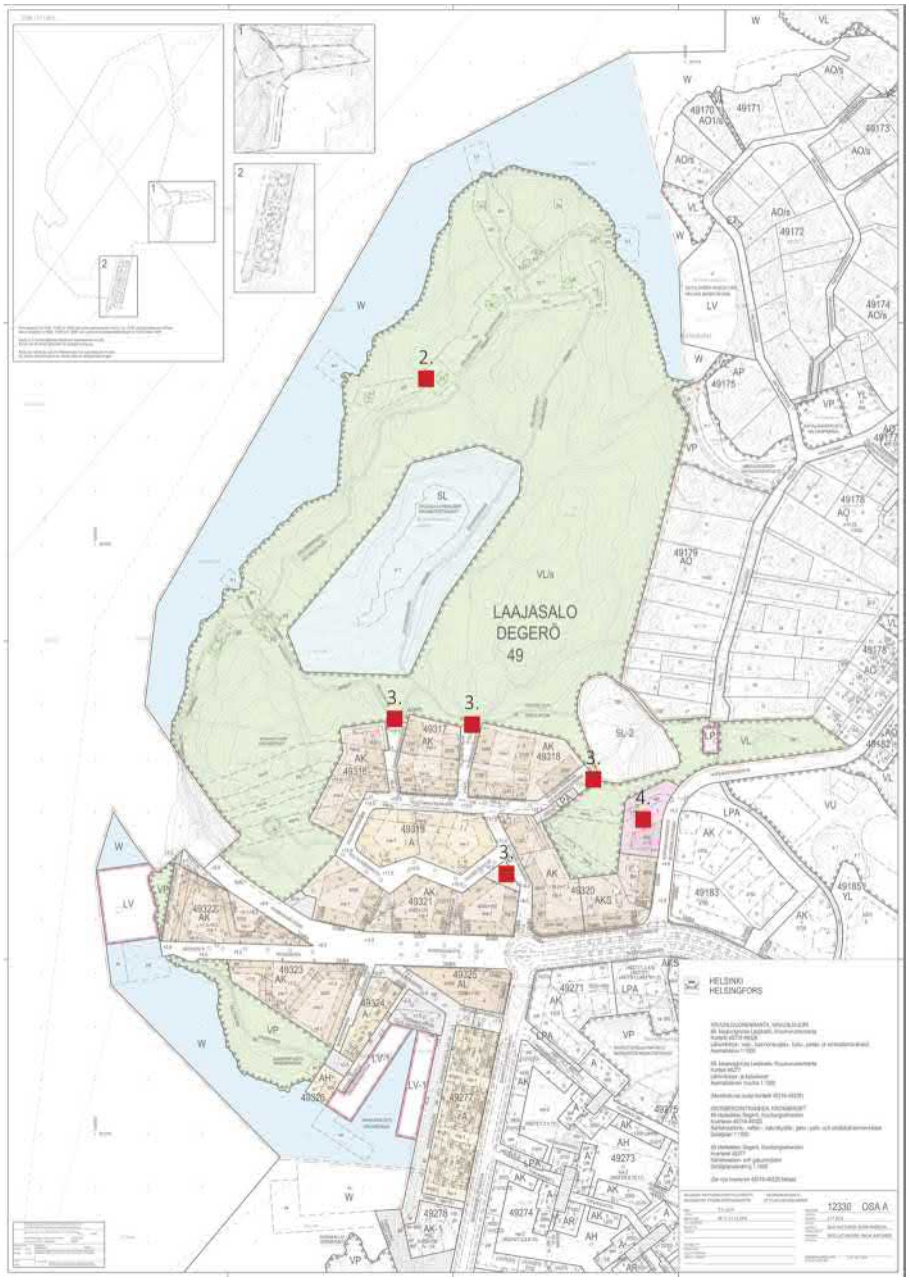
1. Uudet autopaikkalaskentaohjeet on päivitetty kaavamääräyksiin kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2015 hyväksynnän mukaisesti.

2. Helmikuussa 2016 tuhoutuneen Hällebon saunarakennuksen kaavamääräys on muutettu v-1-merkinnästä v-3-merkintään. v-1-merkinnän määräystä muutettu tämän osalta.

3. Kaava-alueen vieraspysäköintiä on lisätty ja katualuetta kasvatettu sen mukaan.

4. Koonta-aseman tontti on korjattu vastaamaan suunnittelutarveratkaisun mukaista suunnitelmaa.

5. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta. Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.



Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset muistutusten johdosta:

1. Horisontin päässä olevalle vesialueelle on kaavaan lisätty varaus vesiliikennesatamalle vs.

2. SL–merkintä oli kaavaehdotuksessa Luonnonsuojelualue. Kaavaan on lisätty tarkentava kaavamääräys: ”Luonnonsuojelulailla perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi varattu alue”. Lisäksi w-1-merkinnälle on lisätty kaavamääräys ”Luonnoltaan arvokas vesi-alue, josta tulee perustettavan luonnonsuojelualueen osa”.

3. Korttelin 49319 rakennusten lukumäärää ja rakennuksia koskeva määräys on muutettu muotoon: Korttelin 49319 rakennusaloilla tulee olla vähintään kolme erillistä rakennusta. Rakennusalojen kulmat tulee rakentaa umpinaisina. Sisäpihoilta tulee huolehtia riittävät reitit ympäröivään katualueeseen. Rakennusalaa määrääviä nuolia on poistettu. Julkisivumateriaaleihin on lisätty tumma tiili.

4. Kortteleiden 49322 ja 49323 julkisivumateriaaleihin on määräyksissä lisätty glasuuribetoni.

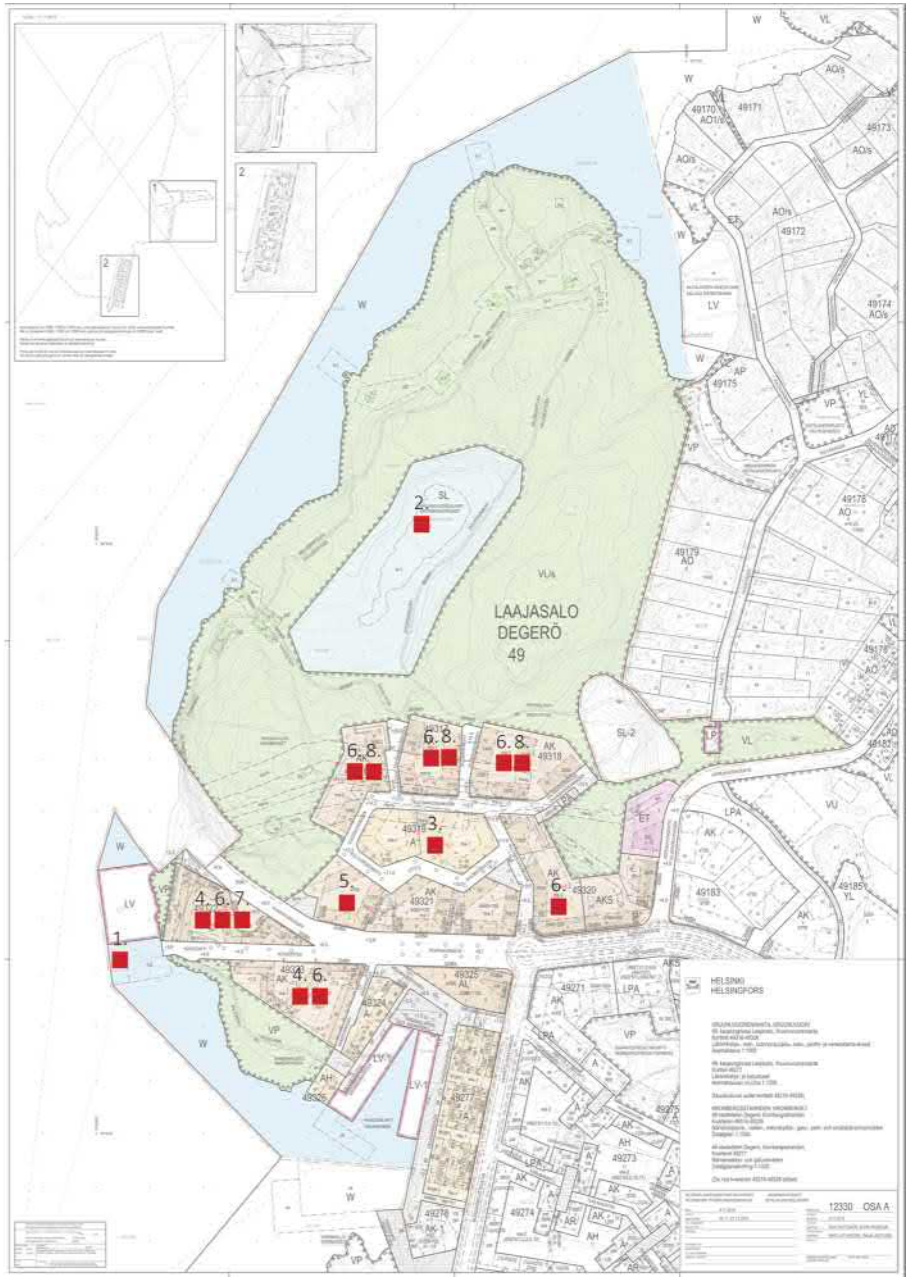
5. Korttelin 49321 osalta kaavamääräystä muutettu: ”Katuparvekkeet tulee rakentaa kokonaisuudessaan sisäänvedettyinä. Korttelissa 49321 sisäpihan parvekkeet tulee olla pääosin sisäänvedettyjä ja ne eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.”.

6. Kaavamääräys koskien iv-konehuoneen sijoittamista katolle on muutettu muotoon: ”Ilmanvaihtokonehuoneet tulee rakentaa rakennuksen kerroksiin. Kortteleissa 49322 ja 49323 iv-konehuoneet saa sijoittaa vinon lapekaton alle ja kortteleissa 49316, 49317, 49318 ja 49320 katolle saunan tai yhteistilan yhteyteen.”.

7. Tontin 49322/1 rakentamista koskeva määräys: ”Tontin 49322/1 rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin Helsingin kaupunki / rakennusvirasto on lausunnossaan todennut, että Kruunuvuorensillan rakennustyöt on saatettu sellaiseen vaiheeseen, ettei tontin rakentaminen häiritse sillan rakennustöiden loppuunsaattamista” on muutettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi rakennuskielloksi: ”Tontilla 49322/1 on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Kaupunki voi erityisestä syystä pidentää kiellon voimassaoloaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.” Selostukseen on lisätty rakennuskiellon perustelut.

Kirjeen johdosta:

8. Pohjoisosan kortteleihin on lisätty sovittaen rakennusoikeutta siten, että maanomistussuhteiden mukainen kerrosala toteutuu kirjeen lähettäneen maanomistajan toiveen mukaisena. Kortteliin 49317 on lisätty kerrosalaa 90 k-m2 ja kortteliin 49318 280 k-m2.



Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti

Kaavaselostukseen tehdyt muutokset Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon johdosta:

1. Kaavaselostuksen Ympäristöhäiriöt-kohtaan on lisätty arviot Saaristolaivastonkadun melutasoista. Kaavaselostukseen on lisätty tiedot jatkosuunnittelussa tavoiteltavista runkoäänen ja tärinän tasoista. Korttelia 49325 koskevan katon kaavamääräystä on tarkennettu melusuojauksen osalta.

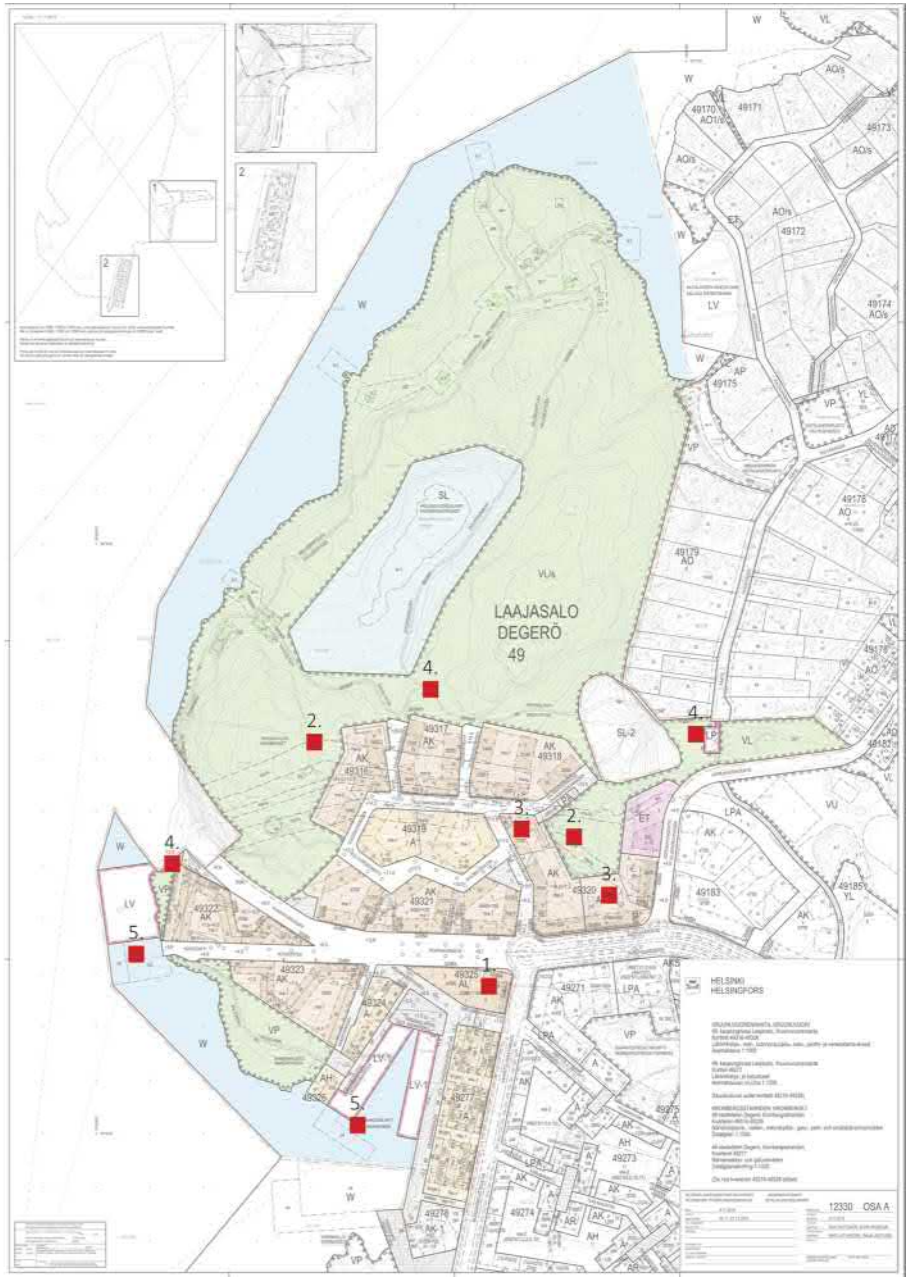
Viranomaisten lausuntojen johdosta:

2. Kaupunginmuseon johtokunnan lausunnon johdosta kaavamääräyksiin on lisätty kirjaus polkujen ja kulkuteiden säilyttämisestä sekä tavoitteesta näiden sopeutumisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja luontoon. Kaavakarttaan on lisätty sm-merkintä ammusvarastoluolalle ja s-merkintä viivarajauksella korkeuspisteenä toimineelle tykinammukselle.

3. Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta asemakaavamääräyksiä on muutettu kallioluoliin liittyen siten, että ilmanvaihtomääräykseen on lisätty velvoite laatia ilmanvaihdon hallintasuunnitelma ennen rakennuslupien myöntämistä korttelin 49320 tonteille 2 ja 4. Kaavaan on lisätty uusi määräys : "Kallioluolien nykyisen pilaantuneisuuden valvonta on järjestettävä tai luolien pilaantuneisuus tarvittaessa kunnostettava siten, ettei luolien haitta-aineista aiheudu vaaraa tai haittaa asemakaavan mukaiselle käytölle, ympäristölle tai rakenteille pitkälläkään aikavälillä."

4. Yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta kaavakarttaan on lähivirkistysalueella muutettu merkintä pp/h merkinnäksi pp/pe/h. Kaavaan on lisätty korkeusmerkintä ohjaamaan sillan alla kulkevan huoltoreitin korkoa. Pysäköinti on siirretty ja muutettu asemakaavaan LP-alueeksi yleisten töiden lautakunnan ehdottamaan paikkaan.

5. Liikuntaviraston lausunnon johdosta LV-aluetta on pienennetty niin, että öljylaituri jää vesialueelle. Kaavamerkintää lv2 on muutettu siten, että ravintola voi olla myös kiinteästi laiturialueella. Alueelle on myös mahdollistettu laivaliikenne vs-merkinnällä. LV-1 satama-aluetta on pienennetty kaava-alueella. Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen alueen osa va, johon saa rakentaa aallonmurtajan ja laitureita. Aallonmurtajan muoto ja koko tarkentuvat jatkosuunnittelussa.



Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti