

LAAJASALON KORTTELEIDEN NRO 49271–49276 YM. ALUEIDEN
(HAAKONINLAHTI 1 -ALUE KRUUNUVUORENRANNASSA) ASEMA-
KAAVAN HYVÄKSYMINEN (NRO 12010)

HEL 2011-001189

Kaupunkisuunnitteluvirasto (16.6.2011)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.6.2011 lähettää 2.12.2010 päivätyn ja 9.6.2011 muutetun 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlah-ti) kortteleita 49271–49276 sekä katu- ja puistoalueita koskevan ase-makaavaehdotuksen nro 12010 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausun-not anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ilmoittaa tarkistaneensa asemakaavaehdo-tusta seuraavalla korjauksella:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.12.2010 puoltamassa 14.1.–14.2.2011 nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa oli määräys: "Merkintä osoittaa rakennusalan osan, jolla rakennuksen kolme ylintä kerrosta on viistettävä sisäänpäin siten, että viisteen alin kulma o sijait-see neljännen ja viidennen kerroksen välipohjan kohdalla. Kulmapis-teen o sijainti on likimääräinen. Viistettyjen julkisivupintojen tulee olla samaa materiaalia kuin viereiset julkisivut."

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.6.2011 puoltamassa muutetussa asemakaavaehdotuksessa määräys oli muutettu kuulumaan seuraa-vasti: "Merkintä osoittaa likimääräisesti rakennusalan osan, jolla raken-nuksen neljä ylintä kerrosta on viistettävä tai porrastettava sisäänpäin. Alimman kulmapisteen o sijainti on likimääräinen. Viistetyt julkisivupin-nat tulee käsitellä kuten julkisivut ja olla samanvärisiä kuin viereiset jul-kisivut."

Määräykseen on virheellisesti kirjoitettu "viistetty tai porrastettu sisään-päin" ja se korjataan siltä osin kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.12.2010 hyväksymän muotoon "viistetty sisäänpäin".

Tarkistettuna määräys kuuluu siis: "Merkintä osoittaa likimääräisesti ra-kennusalan osan, jolla rakennuksen neljä ylintä kerrosta on viistettävä sisäänpäin, Alimman kulmapisteen o sijainti on likimääräinen. Viistetyt julkisivupinnat tulee käsitellä kuten julkisivut ja olla samanvärisiä k uin viereiset julkisivut."

Tehty tarkistus on luonteeltaan vähäinen, joten asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (9.6.2011)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 2.12.2010 päivätyn ja 9.6.2011 muutetun 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) korttelien 49271–49276 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavaehdotuksen nro 12010 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehty muistutus, kirje ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta tehdyt muutokset

- Parvien rakentaminen ylimmän kerroksen asuntoihin rakennusoikeuden lisäksi on sallittu myös Saaristolaivastonkadun varren rakennuksissa. Koirasaarentien varren rakennusten korkeus VI (2/3) on tarkistettu VI:ksi. Korttelialueiden rajoja, rakennusaloja ja julkisivumateriaalimääryksiä on tarkistettu vähäisessä määrin.
- Kerhotilamääräys on muutettu kuulumaan: Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % rakennusoikeudesta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa LPA-korttelialueen ohjeelliselle tontille 49271/9. Mikäli tonttikohmainen kerhotila on alle 20 m²:n suuruinen, saa koko kerhotilan sijoittaa LPA-korttelialueelle.
- Valtion lainoittamien vuokra-asuntojen autopaikkavaatimus on muutettu 1ap/120 k-m²:stä 1 ap/130 k-m²:een. Rivitaloissa ja muissa kytketyissä rakennuksissa edellytetään, että asuntoihin tulee liittyä maantasossa oleva piha tai terassi tai toiseen kerrokseen liittyvä vähintään 10 m²:n suuruinen terassi. Kahdeksankerroksisten rakennusten ylimpiä kerroksia koskevaa määräystä on tarkistettu siten, että viisteen sijainti on likimääräinen ja viisteen materiaalia ei ole määrätty.
- Kaavaehdotukseen on lisätty määräys: AH-korttelialueita reunustavien tonttien rakennukset ja rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin AH-korttelialueelle, parvekkeet ja ensimmäisen kerroksen asuntoihin liittyvät pihat ja terassit enintään 4 m, vastaavasti AH-korttelialueen rakenteet saa-

vat ulottua vähäisessä määrin korttelialuetta reunustaville tonteille.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta tehdyt muutokset:

- Saaristofregatinpuiston ohjeellisen puistoreitin linjausta on tarkistettu.
- Disankujan ja Pojamankadun kulmauksessa olevaa rakennus-alaa on siirretty 4,5 m:n päähän Pojamankadun reu-nasta ja Pojamankadun varren yhtä rakennus-alaa siirretty 2 metrin päähän kadusta. Kadun eteläpuolisia rakennus-aloja on osittain siirretty katualueen reunaan kiinni ja katu-alueeseen on lisätty ajoradan ja tontinrajan väliin metrin le-vyinen kivettävä alue.
- Kaavaehdotukseen on lisätty määräys: korttelin 49271 ton-tin 2 kautta saa ajaa tontille 1.
- AK- JA AKS-korttelialueilla julkisivumateriaaleja koskevaa määräystä on tarkistettu siten, että määräyksen osa, vähin-tään puolet kadunpuoleisista julkisivuista on oltava rapattu- ja tai slammattuja, on poistettu ja sallittu myös puun käytön pihajulkisivuissa. Uusi määräys kuuluu: Julkisivun materi-aalin on oltava pääosin paikalla muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus tai vastaava ympäristöön sopiva korkealaatuinen julkisivumateriaali. Pi-hanpuoleisen julkisivun materiaali voi olla myös puuta. Si-säänvedoissa, parvekkeen takaseinissä yms. tulee käyttää julkisivuista poikkeavia materiaaleja.

Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta selostusta on täydennetty meluntorjunnan osalta ja selostukseen on liitetty kuva: parvekkeiden melutasot, päivän keskiäänitaso.

HSY:n vesihuollon lausunnon johdosta on muutettu selostuksen liitteenä olevaa vesihuollon viitesuunnitelmaa.

Muut muutokset

- Asuinkortteleiden rakennusoikeuksia on tarkistettu siten, että asuinkortteleiden kokonaisrakennusoikeus on laskenut 91 700 k-m²:stä 91 000 k-m²:iin, asukkaiden harraste- ja kokoontumistilojen rakennusoikeus on tarkistettu 650 k-m²:stä 560 k-m²:een.

- Korttelialueiden ja katujen rajoihin ja rakennusaloihin on tehty vähäisiä tarkistuksia, tonteilla 49273/6 ja 10 rakennusten korkeutta on tarkistettu ½ III:sta II:een.
- Kaavaehdotukseen on lisätty määräys: Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin. Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteitä saa sijoittaa myös pihamaalle
- Määräys "Koirasaarentien, Haakoninlahdenkadun, Saaris-tolaivastonkadun ja Haakoninlahdenpuiston varressa sijaitsevat rakennukset on jäsennöitävä yhden lamellin suuruisiin osiin julkisivun materiaalien, värityksen, aukotuksen ja/tai muin keinoin" on rajoitettu koskemaan vain rakennusten kadun ja puiston puolta.
- Määräykseen "Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja" on tehty seuraava lisäys: A-korttelialueilla, mikäli ylimmän kerroksen asuntoihin rakennetaan parvia, ei saunaa asukkaiden käyttöön tarvitse sijoittaa ullakolle tai ylimpään kerrokseen.
- Lisäksi määräykseen on tehty teknisluonteisia tarkistuksia ja vähäisiä lisäyksiä ja muutoksia koskien kortteleiden ja katualueiden rajoja ja rakennusaloja sekä julkisivumateriaaleja, saunojen sijoitusta, katoksia ja kattomuotoja. Autopaikkojen ohjeelliseen sijoitukseen on tehty pieniä tarkistuksia.
- Kaavaselostuksen liitteenä olevaa autopaikkalaskelmaa on tarkistettu vastaavasti.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.12.2010 lähettää 2.12.2010 päivätyn 49.kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) kortteleja 49271–49276 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavaehdotuksen nro 12010 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaava käsittää pohjoisosan Kruunuvuorenrannan länsirannan kerrostalokortteleista. Osayleiskaavassa alue liittyy idässä Kruunuvuorenrannan keskukseen, etelässä rantoja yhdistävään kaupunkipuistoon ja lännessä pienimittakaavaisiin rantakortteleihin ja rannan kävelyalueeseen.

Asuinkorttelit sijoittuvat kallioiseen maastoon, joka laskee pohjoisesta itään länteen ja etelään. Alue muodostuu kolmesta katujen toisistaan erottamasta suurtalokorttelista, joista pohjoisin kiertyy alueen korkeimmalle kalliomäelle suunnitellun Saaristofregatinpuiston ympärille ja kaksi eteläistä tilallisesti vaihtelevien suurpihojen ympärille. Yleiselle jalankululle tarkoitetut kulkureitit johtavat pohjoisosan puistosta katuaukioiden ja korttelipihojen kautta Kruunuvuorenrannan keskeiseen puistoon, josta osa kuuluu kaava-alueeseen.

Rakennusten rajaamat kadut ja pihat, rakennusten vaihteleva korkeus, maasto ja erilaiset talotyyppit luovat kaupunkimaista, monimuotoista ympäristöä. Haakoninlahdenkadun ja Koirasaarentien varteen on asuinrakennusten pohjakerrokseen osoitettu liiketiloja. Keskimmäiseen suurtalokortteliin sijoittuu pieni päiväkotitiloja asuinrakennuksen pohjakerrokseen.

Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 92 350 k-m². Asuinkortteleissa on 91 700 k-m², josta julkisia ja kaupallisia palveluja on 2 000 k-m². Alueelle tulee asunnot noin 2 300 asukkaalle (40 k-m²/asukas). Autopaikkojen korttelialueella on 650 k-m² asukkaiden harraste- ja kokoon-tumistiloja.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.1.–14.2.2011.

Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus, toinen kirje saapui nähtävilläoloajan jälkeen. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, kaupunginmuuseon johtokunta, pelastuslautakunta, HSY:n vesihuolto sekä Helsingin Energia -liikelaite ja Helen Sähköverkko Oy

Muistutus ja kirje

Saadut muistutus ja kirje kohdistuivat asemakaavojen valmisteluun, kun osayleiskaavan valitusprosessi on kesken, maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun, suunnittelun alueen rakennusoikeustavoitteisiin, hallinto-oikeuden päätöksen vaikutuksiin jatkokaavoitukseen, vesiliikenteeseen varautumiseen kaavoituksessa, kansipihoihin ja rakentamisen tehokkuuteen.

Osayleiskaavaa koskevasta hallinto-oikeuden päätöksestä oli valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus antoi päätök-

sensä asiasta 7.6.2011. Päätöksessään korkein hallinto-oikeus on kumonnut hallinto-oikeuden päätöksen siltä osin kuin se koski xxxx - xxx ja xxxx xxxxxx jakamattoman kuolinpesän kiinteistöille osoitettuja virkistysalueita (V) ja Kruunuvuorenlammen luonnonsuojelualuetta (SL).

Muistutus ja kirje on kaavan valmisteluvaiheessa otettu huomioon siten, että pysäköinnistä on tutkittu myös kallioluolavaihtoehto. Vesiliikenteeseen varaudutaan tarvittaessa kaavoituksessa Kruunuvuoren osalla.

Lausunnot

Saadut lausunnot kohdistuivat asemakaavan tarkkuuteen, rakennusten, korkeuteen, talotyyppeihin, parvimääräyksen laajempaan käyttöön, rakennusaloihin, autopaikka- ja kerhotilavaatimukseen, kaavan taloudellisuuteen ja toteutusmenettelyyn.

Lausunnot kohdistuivat myös puistossa kulkevaan pelustusreittiin ja leikkipaikkaan, kevyen liikenteen reittien esteettömyyteen, alueelliseen lumenkasauspaikean puuttumiseen, rakennusaloihin, pysäköintilaitosten ja pihojen ajoyhteyksiin, melun julkisivulaskentoihin, raitioliikenteen aiheuttamaan meluun ja vesihuollon viitesuunnitelmaan.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että asemakaavaan on otettu rivitaloja koskeva määräys asuntokohtaisten pihojen ja terassien rakentamisesta, pistetalojen ylimpiä kerroksia koskevaa määräystä on tarkistettu, Koirasaarentien varressa on luovuttu vajaasta kattokerroksesta, parvimääräys on laajennettu koskemaan myös Saaristolaivastonkadun varren rakennuksia, rakennusaloja on levennetty, valtion tukemien vuokra-asuntojen autopaikkavaatimusta on tarkistettu 1/120:sta 1/130:een. Kerhotilamääräykseen on otettu lisäys: alle 20 m²:n kerhotiloja ei tarvitse rakentaa

Kevyen liikenteen reittien linjausta puistossa on tarkistettu, joidenkin rakennusalojen etäisyyttä kadusta on kasvatettu Disankadun, Pojamankadun ja Haakoninlahdenkadun varressa.

Asemakaavakarttaan on lisätty pihan ajoyhteyttä koskeva määräys. Vesihuollon viitesuunnitelmaa on tarkistettu. Kaavaselostuksen tekstiä meluntorjunnan osalta on tarkistettu ja lisätty selostukseen liitekuva: parvekkeiden melutasot, päivän keskiäänitaso.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmä muistutuksista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Muut tehdyt muutokset

Asuinkortteleiden rakennusoikeuksia on tarkistettu siten, että asuinkortteleiden kokonaisrakennusoikeus on laskenut 91 700 k-m²:stä 91 000 k-m²:iin, asukkaiden harraste- ja kokoontumistilojen rakennusoikeus on tarkistettu 650 k-m²:stä 560 k-m²:een.

Muilta osin kaavaan tehdyt muutokset ovat vähäisiä tarkistuksia, jotka ovat aiheutuneet rakentamistapaohjeen laatimisen yhteydessä tehdyistä suunnitelman tarkistuksista sekä siitä, että kaavassa on varauduttu jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamiseen.

Merkittiin, että esittelijä muutti esitystään siten, että sivulla 54a kolmas ja neljäs kappale muutetaan muotoon:

Osayleiskaavaa koskevasta hallinto-oikeuden päätöksestä oli valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä asiasta 7.6.2011. Päätöksessään korkein hallinto-oikeus on kumonnut hallinto-oikeuden päätöksen siltä osin kuin se koski xxxx - xxx ja xxxx xxxxxx jakamattoman kuolinpesän kiinteistöille osoitettuja virkistysalueita (V) ja Kruunuvuorenlammen luonnonsuojelualuetta (SL).

Jatkotoimenpiteet

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavaehdotuksen nro 12010 kartta, päivätty 2.12.2010, muutettu 9.6.2011
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12010 selostus, päivätty 2.12.2010 ja muutettu 9.6.2011
- vuorovaikutusraportti 2.12.2010, täydennetty 9.6.2011
- lausuntopyyntöasiakirjat

Pöytäkirjanote, vuorovaikutusraportti ja muutoksenhakukielto niille muistutuksen ja kirjeen lähettäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Pöytäkirjanote sekä kartat ja selostukset (5 kpl) hallintokeskukselle (Vartiainen)

Kiinteistölautakunta (8.3.2011)

Lautakunta päätti antaa Kruunuvuorenrannan, Haakoninlahti 1 alueen asemakaavaehdotuksesta (nro 12010) kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaava-alue on Kruunuvuoren projektialueen tärkeimpiä ja keskeisimpiä osia. Alueen käyttö ja vuokraus öljysatama- ja jalostusalueeksi on päätynyt. Vuokralainen on puhdistuttanut alueen käytössä olevaa tiealuetta

lukuun ottamatta ympäristöviranomaisen hyväksymään teollisuuskäyttöä vastaavaan tasoon.

Asemakaavaehdotus on kunnianhimoinen ja sisältää varsin monenlaisia talotyyppejä kaksikerroksisista rivitaloista näyttäviin kahdeksankerroksisiin tornitaloihin.

Kahdeksankerroksissa taloissa kolme ylintä kerrosta tulee viistää sisäänpäin. Kahta parveketta ei saa rakentaa päällekkäin eikä niitä saa tukea maasta.

Maamerkeiksikin tarkoitettujen tornitalojen kerrosluku voisi ehkä olla selvästi suurempi kuin kahdeksan kerrosta. Kun talon kerroslukua lisätään kahdeksasta, astuu voimaan useita turvallisuutta koskevia määräyksiä, joten kerrosluvun tulisi olla esim. 14-15.

Kerroslukua ja kerrosalaa lisättäessä autopaikkoja tarvitaan lisää, mutta louhimalla nyt kaksitasoisiksi esitetyt pysäköintilaitokset alaspäin kolmitasoisiksi voitaisiin tarvittavat lisäpaikat saada aikaan. Jos pohjaveden korkeus sallii kolmannen kellarikerroksen ilman, että se tehdään vesitiiviinä rakenteena, tulee kolmas kellarikerros kustannuksiltaan saatavaan lisärakennusoikeuteen nähden kohtuulliseksi.

Kaksikerroksisten rivitalojen sijoittaminen tornitalojen viereen ei ehkä ole perusteltua. Nyt rivitaloasunnoille ei saada omia pihvoja, mikä heikentänee niiden kysyntää.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa todetaan, että alueelle tullaan laatimaan rakentamistapaohjeet. Koska koko alue on kaupungin omistuksessa, voidaan suunnittelua ja rakentamista ohjata tarkan asemakaavan sijaan rakentamistapaohjeilla sekä muilla tontinvarausehdoilla. Näin voitaisiin asemakaavasta tehdä olennaisesti väljempi, ja päästäisiin kuitenkin korkealaatuiseen lopputulokseen.

Tarvittaessa tärkeimmissä kohteissa kuten kauas näkyvien tornitalojen tonteilla voitaisiin järjestää laatukilpailuja, tai tonttien varaajien edellyttään järjestävän yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailuja. Ohjaamalla näitä kilpailuja sekä laadun että kustannusten osalta voitaisiin päästä korkealaatuisiin mutta myös kustannustehokkaisiin tuloksiin. Näillä menettelytavoilla voitaisiin todennäköisesti päästä yhtä näyttäviin vaikkakin ehkä erilaisiin ja monipuolisempiin tuloksiin kuin mitä nyt on ehdotettu.

Muutamilla rakennusaloilla on merkintä ”par”, joka sallii ylimmässä kerroksessa rakennettavaksi parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi enintään 2/3 yli viisi metriä korkean asuinhuoneiston pohja-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Merkintää on käytetty vain kuudella kahdeksankerroksisella

rakennusosalalla. Olisi syytä tutkia, voitaisiinko merkintää käyttää laajemminkin muissa kerroksissa ja rakennuksissa, koska se mahdollistaa mielenkiintoisten parvellisten asuntotyyppien kehittelyn. Laajemmin käytettynä merkitä ei voine vapauttaa autopaikkavelvoitteesta.

Rakennusalat voisivat olla pihojen puolelta selvästi väljempiä, kun kadun puolella on velvoite rakentaa rakennusalan rajaan kiinni.

Asemakaavaehdotuksessa autopaikkanormi on kerrostaloilla 1 ap/105 k-m² ja sosiaalisilla vuokra-asunnoilla 1 ap/120 k-m². Ehkä käsitteen ”sosiaaliset vuokra-asunnot” sijaan olisi selkeämpää käyttää käsitettä ”valtion tukemat vuokra-asunnot”.

Olisi myös syytä tutkia valtion tukemille vuokra-asunnoille vielä jossain määrin lievempää normia kuten esim. 1 ap/150 k-m², koska tässä tuotannossa pysäköinnin kustannukset voivat olla kriittinen tekijä. Alueen pysäköintihän on miltei kokonaan pihakansien alla ja pysäköintitalossa. Tarkat ja vaativat julkisivujen materiaalmääräykset (paikalla muurattu tiili) ja esim. vajaat kattokerrokset terasseineen joka tapauksessa nostanevat kustannukset kriittiselle tasolle valtion tukemassa tuotannossa.

Kaava-alueen maasto on varsin vaihteleva ja esteettömyysmääräysten täyttäminen varsin vaikeaa. Tämän takia on hyvä, että kaavassa on määräys, jonka mukaan asuntoon ja porrashuoneeseen tarvittava esteetön yhteys saadaan järjestää pihan puolelta, jos se on kadun puolelta liian hankalaa.

Asemakaavaehdotuksessa ei ole tällä kertaa määritelty asuntojen vähimmäiskeskikokoa, vaan se on jätetty näiden kaupungin omistamien tonttien varausehtoihin. Tätä kiinteistötoimi on jo pitkään ajanut.

Alueen yhteiskerhotila sijaitsee hyvin. Kerhotilojen määräyksessä voisi olla alaraja, jonka mukaan esim. alle 20 m²:n kerhotiloja ei olisi tarpeen rakentaa, koska ne ovat epäkäyttännöllisiä ja alueella on yhteiskerhotila.

Alueen tontteja ei ole vielä varattu. Tontteja ei liene syytä esittää varattavaksi vielä tämän kevään kuluessa, vaan jatkaa alueen kehittelyä. Yksi vaihtoehto olisi alueen toteuttajien hakeminen tontinvarauskilpailulla tai ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä ennen kuin asemakaava viedään kaupunginvaltuustoon. Kaava viimeisteltäisiin kumppanuuskaavoitusmenettelyllä yhdessä kilpailussa parhaiksi arvioitujen luonnossuunnitelmien esittäjien kanssa.

Jos alueen asemakaava olisi väljä ja tontinluovutuksessa käytettäisiin kilpailumenettelyä, voitaisiin välttää monet kustannusriskit. Kun myöhemmin todetaan, ettei tarkkojen kaavamääräysten edellyttämiä rakenteita ole taloudellisesti mahdollista toteuttaa, voi tuloksena loppuvai-

heessa olla poikkeamisten ja asemakaavan muutosten jälkeen perin keskinkertaista arkkitehtuuria.

Lautakunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä, mutta esittää, että esitettyjen määräysten taloudelliset vaikutukset asuntalojen rakennuskustannuksiin selvitetään.

Lautakunta toteaa, että alueen asemakaava on tärkeä ja se tulisi saada voimaan nopeasti, koska se mahdollistaa kaupungin kehityksen ja asuntotuotannon kannalta tärkeän projektialueen keskeisen osan rakentamisen. Alue on myös vaativa ja sen toteutuksessa tulee huolehtia kaupunkikuvasta, mm. koska alue näkyy harvinaisen pitkälle ja muodostaa keskustasta katsottuna merkittävän osa horisontista.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Yleisten töiden lautakunta (8.3.2011)

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaava-alueella on jyrkkä topografia ja katujen suunnittelussa on paikoin jouduttu käyttämään kaltevuuden ohjearvojen maksimia. Katusuunnitelmissa on otettu huomioon alueelle kaavailtu raitiotie.

Raitiotien huomioiminen on aiheuttanut lisävaatimuksia katujen tasaukselle ja korkeusasemille. Nämä johtavat voimakkaisiin maaston leikkauksiin ja massiivisiin täyttöihin ja pengerryksiin. Tonttien ja katujen väliset korkeuserot kasvavat myös suuriksi aiheuttaen lisäkustannuksia ja vaativia maisemointitöitä. Raitiolinjan realistisuus on arvioitava tarkoin ennen suunnitelman toteutukseen ryhtymistä.

Asemakaavaan merkitty korttelia 49274 palveleva pelastusreitti kulkee Haakonipuiston kevyen liikenteen reittiä pitkin. Pelastusreitit, niiden rakentaminen ja ylläpitovastuut tulee aina osoittaa tonteille, ei puistoon.

Saaristofregatin puistoon osoitettu ohjeellisen leikkipaikan rakentaminen on vaativa suunnittelutehtävä ja lisäksi sen toteuttaminen on kallista. Kadun korkeus ko. paikalla on +13-+16 ja leikkipaikan maanpinta vaihtelee +15 ja +20 välillä. Pojamankadun eteläpuolella sijaitsevan päiväkodin leikkipaikka tulee sijoittaa korttelin 49273 alueelle, ei puistoon. Yleisperiaatteena tulee olla, että myös asuinrakennuksia palvelevien pienten lasten leikkipaikat tulee olla rakennuksen omalla tontilla.

Saaristofregatinpuistossa risteilevät puistoreitit eivät ole rakennettavissa esteettömiksi esitetyille paikoille. Korkeuserot ja avokalliot estävät sen. Reitit vaativat lisäsuunnittelua.

Saaristofregatinpuiston läpi kulkevien jalankulkureittien kunnossapito tulee olemaan hankalaa jyrkästä topografiasta johtuen. Asemakaavassa tulee esittää myös talviolosuhteissa toimiva ja turvallinen jalankulku-yhteys pysäköintitalosta korttelin kaakkoisosaan.

Katualueiden lumitilojen lisäksi tulee asemakaavassa esittää varaukset alueellisia lumenkasausspaikkoja varten. Kaavan valmistelun yhteydessä tulee laatia suunnitelma, mihin aurauslumet kuljetetaan. Näin pystytään varautumaan tuleviin lumitalviin ja varmistamaan kaupunkiliikenteen toimivuus.

Pojamankadulla, Turumankadulla ja Disankadulla talojen rakennusalat on merkitty liian lähelle katualuetta. Osalla kaduista on suuri pituuskaltevuus ja vinoudesta aiheutuu vaaraa mm. polkupyöräilijöille. Rakennusaloja on vietävä kauemmas katualueista näkemien parantamiseksi.

Pysäköintilaitoksien sisäänajot tulevat Saaristolaivastonkadulle rakennuksen rungon läpi. Rakennukseen on tehtävä avarrukset, koska muutoin autot tulevat suoraan pyöräkaistalle. Samoin Haakoninlahdenkadulle tuleva pysäköintilaitoksen liittymä tulee suoraan pyörätielle sekä pysäkille.

Tonttien 49271/2 ja 49273/8 kaduilta pihoilta tuleva ajoyhteys on merkittävä kaavaan. Asemakaavan ehdotuksen mukaan ajoyhteydet näytätisivät nyt kulkevan LPA-tonttien läpi.

Autopaikkojen rakentamisvaatimusta tulee voida keventää tehokkaan joukkoliikenteen kehittymisen myötä.

Pojamankadun ja Turumankadun katuaukioiden välillä olevalla kevyen liikenteen reitillä on 7 metrin korkeusero noin 80 metrin matkalla. Kevyen liikenteen reitit on suunniteltava esteettömiksi.

Asemakaavasta aiheutuu katujen rakentamiskustannuksia noin 4,7 miljoonaa euroa. Katujen ylläpidon vuosittaiset kustannukset kasvavat noin 41 000 eurolla vuodessa.

Puistojen rakentamisen kustannukset ovat katu- ja puisto-osaston laskelmien mukaan noin 640 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavaehdotusta ehdolla, että esitetyt puutteet korjataan kaavan jatkokehittelyssä.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

HSY:n vesihuolto (2.3.2011)

45. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) korttelia 47271–47276 sekä katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavaehdotus.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kaupunginhallitukselle 2.12.2010 osoittamassa kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Asemakaava käsittää pohjoisosan Kruunuvuorenrannan länsirannan kerrostalokortteleista. Osayleiskaavassa alue liittyy idässä Kruunuvuorenrannan keskukseen, etelässä rantoja yhdistävään kaupunkipuistoon ja lännessä pienimittakaavaisiin rantakortteleihin ja rannan kävelyalueeseen.

Asuinkorttelit sijoittuvat kallioiseen maastoon, joka laskee pohjoisesta itään länteen ja etelään. Alue muodostuu kolmesta katujen toisistaan erottamasta suurtalokorttelista, joista pohjoisin kiertyy alueen korkeimmalle kalliomäelle suunnitellun Saaristofregatinpuiston ympärille ja kaksi eteläistä tilallisesti vaihtelevien suurpihojen ympärille. Yleiselle jalankululle tarkoitetut kulkureitit johtavat pohjoisosan puistosta katuaukioiden ja korttelipihojen kautta Kruunuvuorenrannan keskeiseen puistoon, josta osa kuuluu kaava-alueeseen.

Rakennusten rajaamat kadut ja pihat, rakennusten vaihteleva korkeus, maasto ja erilaiset talotyypit luovat kaupunkimaista, monimuotoista ympäristöä. Haakoninlahdenkadun ja Koirasaarentien varteen on asuinrakennusten pohjakerrokseen osoitettu liiketiloja. Keskimmäiseen suurtalokortteliin sijoittuu pieni päiväkotitiloja asuinrakennuksen pohjakerrokseen.

Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 92 350 k-m². Asuinkortteleissa on 91 700 k-m², josta julkisia ja kaupallisia palveluja on 2 000 k-m². Alueelle tulee asunnot noin 2 300 asukkaalle (40 k-m²/asukas). Autopaikkojen korttelialueella on 650 k-m² asukkaiden harraste- ja kokoon-tumistiloja.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaava-alueelle on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 1400 metriä, jätevesiviemäriä noin 1100 metriä ja sadevesiviemäriä noin 1400 metriä sekä paineviemäriä noin 400 metriä. Lisäksi alueen jätevesien viemäröintiä varten on kaava-alueen ulkopuolelle rakennettava yleistä jätevesiviemäriä noin 500 metriä ja paineviemäriä noin 300 metriä sekä uusi jätevedenpumppaamo. Asemakaavaselvityksessä vesihuollon rakentamiskustannuksiksi on arvioitu 3,3 miljoonaa euroa (alv 0 %), joka on noin 36 euroa/k-m². Kustannustaso on jonkin verran keskimääräistä tasoa korkeampi.

Toisin kuin kaavaselostuksen vesihuollon viitesuunnitelmassa on esitetty, tulee Pojomankadun vesijohto yhdistää rengasyhteydeksi vedenjakelun varmuuden turvaamiseksi. Lisäksi Turumankadulle tulee rakentaa rengasvesiyhteys Saaristolaivastonkadulta Haakoninlahdenkadulle.

Kaavaselostuksessa on esitetty korttelin 49274 läpi menevälle Hemmemankujalle sijoitettavaksi yleinen vesijohto, jätevesi- ja hulevesiviemäri sekä kaukolämpöjohto ja tietoliikennekaapeli. Vesijohtoa ei ole tarpeen sijoittaa kujalle, vaan korttelin vedenjakelu voidaan hoitaa Turumankadulle sekä Haakoninlahdenpuistoon rakennettavilla vesijohdoilla. Myös viemärit tulee pyrkiä sijoittamaan ahtaan Hemmemankujan sijasta Turumankadulle. Tämä saattaa osalla matkaa edellyttää hieman normaalia syvempää kaivantoa, mikä on tässä tapauksessa kuitenkin paremman sijainnin vuoksi hyväksyttävissä. Mikäli viemärit jouduttaisiin sijoittamaan Hemmemankujalle, tulisi kuja levennää vähintään kuusi metriä leveäksi. Asemakaavaehdotuksen mukaan Hemmemankuja kulkee A- ja AR-tonttien välisestä aukosta sekä AK-tontille tulevaan rakennukseen jätettävän aukon läpi. Jotta yleisten viemäreiden sekä muiden johtojen rakentaminen ja ylläpito onnistuisi asianmukaisesti, tulisi kyseisten aukkojen olla tällöin vähintään 10 metriä leveitä ja 6 metriä korkeita. Lisäksi viemäreiden suunnittelu ja toteutus tulisi sovittaa yhteen korttelin rakennushankkeiden kanssa.

Kaavaselostuksen vesihuollon viitesuunnitelma poikkeaa Koirasaarentien osalta jonkin verran Koirasaarentien rakennussuunnitelmista. Viitesuunnitelma tulee päivittää tältä osin hyväksytyjen vesihuoltosuunnitelmien mukaiseksi.

Alueen vesihuollon toteuttaminen edellyttää, että Koirasaarentielle suunnitellut vesihuoltolinjat on rakennettu. Lisäksi toiselle kaava-alueelle sijoittuvan jätevedenpumppaamon sekä siihen liittyvien viemäreiden suunnittelu ja rakentaminen tulee sovittaa yhteen Haakoninlahti 1:n suunnittelu- ja toteutusaikataulujen kanssa.

Mikäli rakentamisjärjestyksen vuoksi joudutaan rakentamaan väliaikaisia vesijohto- tai viemäriyhteyksiä ennen varsinaista kadun rakentamista, tulee ko. johtojärjestelyt rahoittaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella.

Kaupunginmuseon johtokunta (1.3.2011)

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asemakaavoitettava Haakoninlahti 1 on osa Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa asuinalueeksi määriteltä Kruunuvuoren aluetta.

Lausunnolla olevalla asemakaava-alueella ei ole rakennussuojelukoh-
teita tai muinaismuistolain tarkoittamia kohteita.

Alueen maisema tulee muuttumaan suuresti kun suurikokoiset öljysäili-
öt puretaan ja niiden tilalle kallioiseen maastoon rakennetaan uusi ker-
rostalovaltainen alue. Katajanokkaa vastapäätä Kruunuvuoren selän
itäpuolelle sijoittuva kerrostaloalue muuttaa Helsingin merellistä siluet-
tia. Uusi alue näkyy hyvin myös Helsingin niemeltä ja Suomenlinnasta
päin katsottuna. Kaavaselostuksessa todetaan, että rakennusten ra-
jaamat kadut ja pihat, rakennusten vaihteleva korkeus, maasto ja erilai-
set talotyypit luovat kaupunkimaista, monimuotoista ympäristöä.

Esittelijä puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Pelastuslautakunta (22.2.2011)

Pelastuslautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa Kruu-
nuvuorenrannan asemakaavaehdotukseen nro 12010.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian
valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Ympäristölautakunta (22.2.2011)

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.
Asemakaava-aluetta rajaavien katujen moottoriajoneuvoliikenteen on
kaavaselostuksessa todettu aiheuttavan melua, jonka vähentämiseksi
on esitetty sekä ääneneristysvaatimuksia rakennuksen ulkovaipalle että
parvekkeiden lasitusvaatimuksia. Esitettyjen toimien riittävyys arvi-
ointi on vaikeaa ilman tietoja melun julkisivulaskennoista. Selostusta tu-
lee tältä osin täydentää.

Koirasaarentielle ja Haakoninlahdentielle on suunnitteilla myös raitiolin-
jat. Kaavaehdotuksen ympäristövaikutusten arvioinnissa ei ole lainkaan
tuotu esiin raitioliikenteeseen usein liittyviä melu-, värinä- ja runkomelu-
haittoja.

Ympäristökeskukseen tulevista liikennemeluun liittyvistä asukasyhtey-
denotoista huomattava osa koskee raitioliikenteen aiheuttamia haittoja.
Raitiovaunut aiheuttavat tavallista ajoa voimakkaampaa melua sekä
vaihteissa että kaarteissa. Erityisesti juuri vaihteiden aiheuttama kolina
ja kaarteissa esiintyvä kirskena häiritsevät asukkaita etenkin yöaikaan.
Kaavaselostusta tulee täydentää esittämällä arvio raitioliikenteen ym-
päristövaikutuksista ja tarpeellisista toimenpiteistä haittojen torjumisek-
si.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä ympäristönsuojelu- ja tutkimusyksikölle (Pitkänen).

Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy (15.2.2011)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (2.12.2010)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 2.12.2010 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) korttelien 49271–49276 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavaehdotuksen nro 12010 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Merkittiin, että esittelijä korjasi päätösehdotuksen ensimmäistä kappaletta siten, että kaupunginosan ja korttelien kaupunginosaa tarkoittavan numeron tulee olla 49 (listatekstissä 45 ja 47)

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Tahvonlahden osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman länsiosassa, Haakoninlahdentien eteläpuolella.

Tiivistelmä

Asemakaava käsittää pohjoisosan Kruunuvuorenrannan länsirannan kerrostalokortteleista. Osayleiskaavassa alue liittyy idässä Kruunuvuorenrannan keskukseen, etelässä rantoja yhdistävään kaupunkipuistoon ja lännessä pienimittakaavaisiin rantakortteleihin ja rannan kävelyalueeseen.

Asuinkorttelit sijoittuvat kallioiseen maastoon, joka laskee pohjoisesta itään länteen ja etelään. Alue muodostuu kolmesta katujen toisistaan

erottamasta suurkorttelista, joista pohjoisin kiertyy alueen korkeimmalle kalliomäelle suunnitellun Saaristofregatinpuiston ympärille ja kaksi eteläistä tilallisesti vaihtelevien suurpihojen ympärille. Yleiselle jalankululle tarkoitetut kulkureitit johtavat pohjoisosan puistosta katuaukioiden ja korttelipihojen kautta Kruunuvuorenrannan keskeiseen puistoon, josta osa kuuluu kaava-alueeseen.

Rakennusten rajaamat kadut ja pihat, rakennusten vaihteleva korkeus, maasto ja erilaiset talotyypit luovat kaupunkimaista, monimuotoista ympäristöä. Haakoninlahdenkadun ja Koirasaarentien varteen on asuinrakennusten pohjakerrokseen osoitettu liiketiloja. Keskimmäiseen suurkortteliin sijoittuu pieni päiväkotitiloja asuinrakennuksen pohjakerrokseen.

Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 92 350 k-m². Asuinkortteleissa on 91 700 k-m², josta julkisia ja kaupallisia palveluja on 2 000 k-m². Alueelle tulee asunnot noin 2 300 asukkaalle (40 k-m²/asukas). Auto-paikkojen korttelialueella on 650 k-m² asukkaiden harraste- ja kokoon-tumistiloja.

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 4.6.2009 alueen asemakaava-luonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaiselle asumiselle ja pientalovaltaiselle asumiselle osoitettua aluetta. Aluetta sivuaa etelässä Katajanokalta Kruunuvuorenrantaan ja edelleen Yliskylän kautta Hevossalmen suuntaan kulkeva metrolinja. Asemakaavaehdotus on yleiskaavan mukainen.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa alue on merkitty pääosin kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK1), jonka kortteleissa tulee käyttää erilaisia talotyyppejä ja rakentamiskorkeuden tulee vaihdella. Alueen koillisosassa on pieni alue merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (P/AK1).

Osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä jätettiin 11 valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin kaupunki ja neljä muuta on valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä. Valitusten käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa on kesken.

Alue on asemakaavoittamaton.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa. Öljynhuoltoalueen vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2010 saakka.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee entisen Laajasalon öljysatama-alueen länsiosassa, jossa on ollut öljysäiliöiden lisäksi erilaisia öljyn jalostukseen ja toimitukseen liittyviä huolto-, varasto-, toimisto- ja tehdasrakennuksia. Pääosa alueen rakennuksista ja rakenteista on purettu tai purkutyö on käynnissä.

Alueen maasto on kallioista ja topografialtaan vaihtelevaa ja siellä on tehty louhintaa ja muokkausta teollisuustoiminnan tarpeisiin. Alueen pohjoisosassa on säilynyt yhtenäinen, kallioinen metsäalue. Alueella kulkeva Koirasaarentie on välittänyt öljysataman liikennettä.

Maaperä

Maa-alue on ohuiden irtomaiden peittämää avokalliota, jonka pinnan topografia on jyrkkäpiirteistä alueen pohjoisreunassa. Öljyhuoltotoimintoja varten louhitut ja täytetyt kentät ovat suhteellisen tasaisia. Maaperä on geotekniseltä rakennettavuudeltaan hyvää.

Ympäristöhäiriöt ja kemikaaliturvallisuus

Suunnittelualueella on nykyisin Helsingin mittakaavassa hyvin hiljaista. Santahaminassa suoritettavien ammuntojen ja räjäytysten ääni on ajoittain kuultavissa. Ohjearovot alittavaa melua aiheuttavat myös Malmin lentoasemalta merialueelle suuntautuvat rajavartioston helikopterilennot.

Alue sijaitsee meren rannassa kaukana suurista liikenneväylistä, joten alueen ilmanlaatu on pääkaupunkiseudun alueeksi hyvä.

Öljynhuoltotoiminnan maaperään aiheuttamia haitta-aineita ovat etenkin öljyhiilivedyt ja raskasmetallit. Maaperä on jo kunnostettu osalla aluetta, osalla aluetta kunnostaminen on käynnissä tai vireillä.

Oy Shell Ab:n polttonestevarasto ja St1 Oy:n Helsingin keskusvarasto on luokiteltu suuronnettomuusvaaraa aiheuttaviksi laitoksiksi. Laitosten ympäristön maankäytön suunnittelua koskevat nk. konsultointivyöhykkeet ovat Shellin alueen varastolle 0,5 km ja St1 varastolle 1,5 km. Asemakaava-alueen etäisyys Shellin Kruunuvuoren polttonestevarastosta on lähimmillään noin 100 metriä ja ST1:n Koirasaaren varastosta lähimmillään noin 500 metriä.

Asemakaavan sisältö

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa alueelle korkeatasoinen, merellinen asuinalue.

Asuinkortteleista, kaduista ja puistoista on pyritty muodostamaan viihtyisää ja vaihtelevaa asuinympäristöä. Rakentaminen on pyritty sovittamaan kallioiseen, topografialtaan vaihtelevaan maastoon.

Asuinrakennusten korttelialueet (A, AK, AKS, AR, AH)

Asuinkorttelit sijoittuvat vaihtelevaan maastoon. Alueen pohjoisosassa korttelit avautuvat kohti kallioista Saaristofregatinpuistoa. Pysäköinti on sijoitettu pääosin Koirasaarentien varressa sijaitsevaan pysäköintitaloon. Eteläosa muodostuu kahdesta tilallisesti vaihtelevasta suurkorttelista, joissa rakennuksien rajaamat suuret pihat on merkitty asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi niin, että ne ovat kaikkien taloyhtiöiden käytössä ja ne voidaan toteuttaa yhtenäisen suunnitelman pohjalta. Pysäköinti sijoittuu pääosin maanalaisiin pysäköintihalleihin AH-korttelialueelle. Puistot ja suuret yhteiset pihat luovat hyvät olosuhteet leikkiin ja ulkona oleskeluun lähiympäristössä.

Alueen sisäisiä yhteyksiä palvelevat aukoiden jaksottamat kaltevat pienimittakaavaiset kadut. Pohjois-eteläsuunnassa aluetta halkoo kaksi jalankulkureittiä, jotka kulkevat pientalojen rajaamien ja kahdeksankerroksisten tornitalojen merkitsemien aukoiden kautta

Rakennusten pohjakerrokseen on sijoitettu liiketilaa Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun varressa. Pieni päiväkotitiloja sijoittuu asuinrakennuksen pohjakerrokseen Saaristofregatinpuiston eteläpuoleisessa korttelissa.

Asuinrakennusten korkeus vaihtelee kahdesta kahdeksaan kerrokseen. Suurkortteleita rajaavat viidestä kuuteen -kerroksiset asuinrakennukset, joiden vajaan ylimmät kerrokset terasseineen luovat eloa kattomaisemaan. Merelle päin alue muodostaa tärkeän osan Kruunuvuorenrannan rantajulkisivua, jossa selkeiden kortteliseinämien takaa kohoavat korttelin keskiosan kahdeksankerroksiset tornit.

Puisto (VP)

Alueen korkein kallionlaki on merkitty puistoksi, Saaristofregatinpuisto. Puiston kautta johdetaan kevyen liikenteen yhteydet Koirasaarentien varren pysäköintitalosta korttelialueille ja Pojamankadulle. Etelärinteeseen Pojamankadun pohjoispuolelle on sijoitettu leikkipaikka.

Kaava-alueen eteläosaan kuuluu osa Kruunuvuorenrannan keskeistä puistoa, Haakoninlahdenpuistoa.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Koirasaarentien varteen on sijoitettu autopaikkojen korttelialue, jonne rakennetaan noin viisikerroksinen spiraalimaiseen jatkuvaan ramppiin perustuva pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen on suunniteltu kallio-puistoa ympäröivien kortteleiden noin 260 autopaikkaa. Pysäköintilaitoksen seinät ovat pystysuuntaista maalattua säleikköä ja viereisen puiston korkeustasolle nouseva katto on viherkatto. Pysäköintilaitoksen yhteyteen, ylimmälle tasolle puistoon liittyen sijoittuu 650 k-m²:n suuruisen asukkaiden harraste- ja kokoontumistila, joka on tarkoitettu mm. autonhuolto-, kuntosali- ja kokoontumistilaksi.

Pojamankadun ja Turumankadun yhteydessä on yhteensä kolme pientä maantasoista LPA-aluetta.

Liikenne

Ajoneuvoliikenteen pääyhteys alueelle on Koirasaarentie, joka on alueellinen kokoojakatu. Koirasaarentiehen kiertoliittymiin liittyvät paikalliset kokoojakadut, Haakoninlahdenkatu ja Saaristolaivastonkatu. Alueen sisäistä liikennettä palvelevat tonttikadut, Disankatu, Pojamankatu ja Turumankatu, jotka liittyvät idässä Haakoninlahdenkatuun ja viimeksi mainitut myös lännessä Saaristolaivastonkatuun. Alueen kaduista muodostuu siten verkkomainen rakenne. Pojamankatu ja Turumankatu on tarkoitus rakentaa keskiosiltaan hidaskaduiksi, jolloin ajoneuvojen nopeudet ovat korkeintaan 20...30 km/h.

Koirasaarentien liikennemäärän on arvioitu olevan alueen kohdalla 5 400–6 400 ajon./vrk, kun Kruunuvuorenranta on kokonaan rakennettu. Haakoninlahdenkadun liikennemäärä on noin 5 500 ajon./vrk Koirasaarentien liittymän lähellä ja 3 000 ajon./vrk keskeisen puiston kohdalla. Saaristolaivastonkadulla liikennettä on pohjoispäässä 3 800 ajon./vrk ja etelässä 2 300 ajon./vrk. Tonttikatujen liikennemäärät jäävät alle 400 ajon./vrk.

Asukkaiden pysäköintiin on varattu 1 ap/105 k-m².

Joukkoliikenteen pääyhteys on suunnitteilla oleva raitiotie keskustan ja Laajasalon keskuksen välillä. Lisäksi on bussiyhteydet Herttoniemen metroasemalle Kaitalahden alueen ja Gunillankallion alueen kautta. Yksi raitiotielinjoista kulkee keskustan suunnasta Koirasaarentietä ja Haakoninlahdenkatua pitkin alueen sivuitse.

Alueen pyöräilyreitistö liittyy laajempaan pääpyöräiteiden verkkoon ja ulkoilureitteihin. Paikallisten kokoojakatujen yksisuuntaiset pyörätiet ja

-kaistat liittyvät Koirasaarentien yksisuuntaisiin pyöräkaistoihin, joilta on yhteys niin keskustan suunnan yhteydelle kuin pitkälle itäänkin. Alue liittyy keskeiseen puistoon, jota pitkin on yhteys Stansvikin kartanoalueen kautta tärkeälle pääulkoilureitille. Jalankulku on tiiviissä ja urbaanissa rakenteessa kulkumuodoista tärkein ja sen reittiverkko tihein. Kadunvarsien jalkakäytävien lisäksi jalankulkua palvelevat kortteleiden läpi kulkevat yhteydet. Jalankulkijalle muodostuu alueella useita vaihtoehtoisia, mielenkiintoisia ja vaihtelevia reittejä.

Palvelut

Saaristofregatinpuiston eteläpuoleiseen kortteliin asuinrakennuksen pohjakerrokseen sijoittuu 450 k-m²:n päiväkotia. Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun varteen asuinrakennusten pohjakerrokseen sijoittuu yhteensä 1 550 k-m² kaupallisia palveluja. Koirasaarentien varren pysäköintilaitoksen yhteyteen rakennetaan 650 k-m² asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloja.

Kruunuvuorenrantaan rakennetaan peruspalvelut sekä julkisten että kaupallisten palvelujen osalta.

Yhdyskuntatekninen huolto ja kuivatus

Alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Jatkosuunnittelussa selvitetään tapahtuuko jätteiden kuljetus alueella perinteisesti jäteautoilla vai ns. putkikeräysjärjestelmällä. Kaava mahdollistaa molempien järjestelmien edellyttämien tilojen toteuttamisen tonteille ja yleisille alueille.

Pohjarakentaminen ja pilaantuneen maan kunnostaminen

Alueen rakennukset voidaan perustaa suoraan vaihdettavan, täytettävän tai louhittavan pohjamaan varaan. Koirasaarentien eteläpuolinen rakennusrivi perustetaan paaluilla kovan pohjan varaan.

Alueen maaperän pilaantuneisuus on kunnostettava käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon ennen rakentamista, mitä koskeva määräys on kaavassa.

Ympäristöhäiriöt ja kemikaaliturvallisuus

Asemakaava-alueella rajaavien katujen moottoriajoneuvoliikenne aiheuttaa melua. Tämän johdosta kaavassa on annettu määräyksiä Koirasaarentien, Haakoninlahdenkadun ja Saaristolaivastonkadun varressa olevien asuinkerrostalojen rakenteiden ääneneristävyydestä ja parvekkeiden lasittamisesta liikennemelua vastaan. Rakennusten julkisivuille kohdistuvaa melua on arvioitu pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin perustuvilla pistemäisillä laskennoilla. Ilman parvekelasitusta

päivän keskiäänitasot olisivat em. katujen puoleisilla parvekkeilla enimmillään 59–63 desibeliä.

Koirasaarentien liikenteen pakokaasujen ja sisäilman laadun takia Koirasaarentien varrella sijaitsevat asuinrakennukset on varustettava koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka ilman ottokohta tulee sijoittaa sisäpihan puolelle. Pakokaasujen ns. suositusetaisyys Koirasaarentien varressa on n. 10 m.

Asemakaavoituksen lähtökohtana on öljyhuoltotoimintojen poistuminen Laajasalosta. Turvatekniikan keskuksen lausunnon mukaan säiliöiden 300 metrin turvaetäisyyden sisällä ei saa olla asuinrakennuksia ja tiloja, joissa oleskelee ihmisiä. Haakoninlahti 1:n alue sijaitsee suurelta osalta Shellin polttonestevaraston suojavyöhykkeellä. Koska öljy-yhtiöiden toiminnan päättymisen ajankohta niiden omistamilla alueilla on vielä tarkentumatta, kaavassa on määräys, jonka mukaan rakennuslupia ei saa myöntää ennen kuin polttonesteiden laajamittainen varastointi Laajasalon öljysatamassa on päättynyt.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti 13.5.2009, 13.10.2010 ja 10.11.2010 esittää alueelle seuraavia nimiä: Haakoninlahdenkatu - Håkansviksgatan, Saaristolaivastonkatu - Skärgårdsflottsgatan, Pojamankatu - Pojamagatan, Turumankatu - Turumagatan, Brynhildankuja - Brynhildagränden, Disankatu - Disagatan, Disankuja - Disagränden, Udemankuja - Udemagränden, Hemmemankuja - Hemmemagränden sekä Saaristofregatinpuisto - Skärgårdsfregattsparken.

Nimistö perustuu alueen nimistöön ja Ehrensvärdin saaristolaivaston alustyypeihin.

Asemakaavan vaikutukset

Kruunuvuorenrannan rakentaminen täydentää Helsingin kaupunkirakennetta. Kruunuvuorenranta on yksi 2010-luvun merkittävimmistä asuntotuotantokohteista Helsingissä. Kruunuvuorenranta tukeutuu joukkoliikenteeseen, kun alue yhdistetään suoraan keskustaan joukko- ja kevyen liikenteen silloilla. Kruunuvuorenrannan rakentaminen tukee Laajasalon kehitystä.

Alue tarjoaa uusille asukkaille merellisen, viihtyisän asuinympäristön. Lähipalvelut (koulu, päiväkotit, liikuntahalli ja kaupallisia palveluja) tulevat sijoittumaan välittömästi kaava-alueen itäpuolelle.

Alue on öljysatama-alue, jonka maastoa on muokattu täysin ja leikkauksin. Alue on kallioinen ja topografialtaan vaihteleva. Alkuperäistä maastoa ja kasvillisuutta on säilynyt pohjoisella kallionlakialueella, joka

on suunniteltu puistoalueeksi, asuinkorttelit on pyritty sovittamaan alueen topografiaan.

Öljysataman alasajon ja Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä Kruunuvuorenselän itäisen rannan maisema- ja kaupunkikuva muuttuu. Nykyisin hallitsevasti esilläolevat öljysäiliöt puretaan ja niiden paikalle rakentuu uusi merellinen kaupunginosa. Alueen luonne muuttuu suljetusta ja tuntemattomasta teollisuusalueesta avoimeksi ja kiinnostavaksi kaupunkiympäristöksi. Kruunuvuorenrannan suunnittelussa on pyritty hallittuun rantajulkisivuun etenkin kantakaupunkiin kääntyvän länsirannan suhteen.

Kaava luo edellytykset melun, ilmanlaadun ja maaperän pilaantuneisuuden osalta ohje- ja raja-arvot täyttävälle sekä pelastusturvallisuuden osalta määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja -toteutukselle. Kaavan lähtökohta on Laajasalon öljyhuoltotoimintojen lakkaaminen. Kaavamääräyksellä on varmistettu, että aluetta ei oteta käyttöön ennen kuin polttonesteinen laajamittainen varastointi Laajasalossa on päättynyt.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ennusteen mukaan Laajasalon liikennemäärä kasvaa noin 15 000 ajon./vrk Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä. Lisääntyvä liikenne Itäväylältä Kruunuvuorenrantaan kulkee pitkin Linnanrakentajan-tietä, Laajasalontietä ja Koirasaarentietä.

Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymän toimivuus liikenteen lisääntymässä pyritään turvaamaan. Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymän liikennejärjestelyt kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston 12.6.2008 päivättyjen piirustusten mukaisina.

Joukkoliikenneyhteydet paranevat uuden suunnitteilla olevan raitiotielinjan myötä. Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 merkitä tiedoksi Laajasalon raidevaihtoehtojen järjestelmätarkastelu 2008 -raportin ja hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompassaari–Kruununhaka. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että Laajasalon suunnittelussa varaudutaan siihen, että tulevat maankäyttötarpeet perustuvat joukkoliikenteen osalta tehostettuun raitiotieratkaisuun.

Alkuvaiheessa joukkoliikenne hoidetaan liityntäbussiyhteyksin Herttoniemen metroasemalle. Uuden joukkoliikennetarjonnan myötä nykyisiin bussiliikenteen reitteihin tulee muutoksia vaihteittain Kruunuvuorenrannan rakentamisen edetessä.

Kaava luo edellytykset korkeatasoisten teknisen huollon palvelujen toteuttamiselle.

Kaavatalous

Kaupungin talous

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa kaupungille suuruusluokaltaan seuraavat rakentamiskustannukset (alv 0 %, hintataso 9/2010):

	milj. euroa
Kadut	4,7
Vesihuolto	3,3
Kaukolämpö	2,0
Sähkö	1,3
Puistot	4,9
Yhteensä	16,2

Katujen rakentamiskustannukset eivät sisällä raitiotien rakentamista Koirasaarentielle ja Haakoninlahdenkadulle.

Tonttitalous

Pysäköintivaihtoehtoista laadittujen rakenneteknisten yleissuunnitelmien perusteella voidaan todeta, että pysäköintilaitokset on mahdollista toteuttaa pääosin tehokkaina ja liikenneteknisesti toimivina pihakannen alaisina kaksisuuntaisina puolikerrosratkaisuina sekä yhtenä kierrepysäköintilaitoksena. Rakennuskustannukset kaikkien pysäköintilaitosten osalta ovat normaalia tasoa suhteessa kaavoitettavaan kerrosalaan.

Kaavamääräysten ja -ratkaisun rakennuskustannuksia kiinnittävä ohjausvaikutus rakennussuunnitteluvaiheessa on vähäinen. Alueen hyvät geotekniset rakennettavuusolosuhteet sekä kaavan runsas kerrosala ja tehokas massoittelu mahdollistavat monimuotoisen maankäytön ja asumisen.

Toteutus

Kaava toteutuu Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin osan. Kunnallistekniikan rakentaminen alueella on tarkoitus aloittaa vuonna 2012 ja asuntorakentaminen vuonna 2013.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 16.5.2008). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2008 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaista kaava-alueen rajausta on pienennetty sekä asemakaavaluonnos- että ehdotusvaiheessa.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 27.4.–15.5.2009 sekä viraston internetsivuilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavaluonnoksen 4.6.2009 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistö-, sosiaali- ja rakennusviraston, ympäristökeskuksen, pelastuslaitoksen, turvatekniikan keskuksen, HSY Veden, Helsingin Energian ja Elisa Oyj:n kanssa.

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ympäristökeskukselta, YTV:ltä, Museovirastolta, sosiaalivirastolta ja rakennusvirastolta. Asemakaavaluonnoksesta on saapunut yksi kannanotto, YTV:ltä. Kannanotot on otettu ehdotuksen valmistelussa huomioon.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat meluselvityksiin jatkosuunnittelussa, joukkoliikenneyhteyden nopeaan toteutukseen ja kaupunkirakenteen riittävään tiiveyteen, kaavan vaikutuksien riittävään arviointiin, kohtuuhintaisen hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan erilaisen asumisen sijoittumiseen alueelle sekä jatkosuunnittelussa noudatettaviin suunnittelu- ja mitoitusperiaatteisiin.

Kannanotot on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa. Alueelle on laadittu riittävät meluselvitykset ja vaikutusarviot. Alueen kaupunkirakenne on tiivis ja sinne voidaan toteuttaa eri hallinta- ja rahoitusmuotoista tuotantoa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavan valmisteluun liittyen on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kahdeksan mielipidettä, joista kuusi koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaksi asemakaavaluonnosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet koskivat asemakaavan valmistelun aloittamista ennen kuin osayleiskaavan käsittely on loppuunsaatettu. Kruunuvuorenrannan maanomistajien kohtelua pidettiin epätasa-arvoisena. Asemakaavaa pidettiin hyvin tehokkaana ja katsottiin, että rakennusoikeutta oli siirretty yksityisen omistajan maalta kaupungin maalle. Ei pidetty tarkoituksenmukaisena Koirasaarentien jatkamista oy Shell ab:n maan rajalle asti ja edellytettiin, että yhtiön raskas kalusto pääsee alueelle koko muutosprosessin ajan. Ei pidetty hyväksyttävänä, että Koirasaarentie kulkee Shellin vuokra-alueella tehtaan kohdalta. Pientalojen määrää kaava-alueella pidettiin vähäisenä, kun yleiskaavassa öljysatama-alueesta puolet on merkitty pientaloalueeksi.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet koskivat (asemakaavaehdotuksen aluetta koskien) mm. asemakaavan valmistelua, vaikka osayleiskaavan käsittely on kesken sekä pientalojen vähäistä osuutta rakentamisesta. Pihakansien alaista pysäköintiä pidettiin kerrostalopihojen viihtyisyyden kannalta huonona ratkaisuna ja esitettiin kallioluolapysäköinnin tutkimista, jolloin pihat voisivat olla maantasoisia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen mielipiteet maanomistajien epätasa-arvoisesta kohtelusta toistuivat myös luonnosvaiheen mielipiteissä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että alueelle laadittiin vaihtoehtoinen pysäköintiratkaisu, jossa autopaikoista pääosa oli sijoitettu kallioluolaan. Vaihtoehto osoittautui selvästi kalliimmaksi kuin kansivaihtoehto. Lisäksi etäisyydet pysäköinnistä asuntoihin kasvoivat.

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

Tilastotiedot

Asemakaavaehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala ha	Kerrosala k-m ²
Asuinrakennusten korttelialue (A)	1,25	23 550
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	2,30	58 750
Erityisasumisen korttelialue (AKS)	0,35	8 100
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)	0,12	1 300
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)	1,67	
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	0,43	650
Puisto (VP)	0,97	
Katu	3,14	
Yhteensä	9,80	92 350

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavaehdotuksen nro 12010 kartta, päivätty 2.12.2010
- asemakaavaehdotuksen nro 12010 selostus, päivätty 2.12.2010
- vuorovaikutusraportti 2.12.2010

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat jättäneet osoitteensa

Pöytäkirjanote sekä kartat ja selostukset (5 kpl) hallintokeskukselle (Vartiainen)