



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

---

**KRUUNUVUORENRANTA, HAAKONINLAHTI 1:N ALUEEN  
ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 12010**

Hankenro 0778  
Kslk dnro 2008-789

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 26.5.2008–13.6.2008  
ja kaavaluonnos nähtävillä 27.4.2009–15.5.2009**

Viranomaisyhteistyö  
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet  
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

**Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 14.1.–14.2. 2011**

Muistutus ja kirje  
Tiivistelmät muistutuksesta ja kirjeestä ja vastineet

Lausunnot  
Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 26.5.–13.6.2008 ja  
asemakaavaluonnos nähtävillä 27.4.–15.5.2009

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaista kaava-alueen rajausta on pienennetty jättämällä asemakaavaluonnosvaiheessa pääosa eteläisestä puistoalueesta sekä eteläisin osa rantaa asemakaavaluonnoksen ulkopuolelle sekä edelleen asemakaavaehdotusvaiheessa jättämällä läntinen ranta-alue ja Haakoninlahdenkadun itäpuolinen alue asemakaavaehdotuksen ulkopuolelle. Alueiden suunnittelusta pidettävät kilpailut ovat viivästyneet ja alueet kaavoitetaan vuosina 2011–2013 valmistuvissa asemakaavoissa.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 27.4.–15.5.2009 ja viraston internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta on jätetty kahdeksan mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen valmisteluun liittyen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse viisi kannanottoa, ympäristökeskukselta, YTV:ltä, Museovirastolta, sosiaalivirastolta sekä rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta. Asemakaavaluonnoksesta on saapunut yksi kannanotto, YTV:ltä.

**Ympäristökeskus** toteaa, että kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää ja arvioida katu- ja raitiotieliikenteen melu sekä mahdollisen metron runkomelu ja tärinä asuinkortteleissa. Osayleiskaavavaiheen luontoselvityksiä tulee tarvittaessa täydentää.

#### Vastine

Asemakaavaluonnosta laadittaessa on arvioitu katu- ja raitioliikenteen melutasot ja merkitty kaavaluonnokseen rakenteiden ääneneristävyyttä koskevat kaavamääräykset. Niissä on otettu huomioon myös bussi- ja raitioliikenteen aiheuttamat enimmäismelutasot. Metron rakentamiseen alueelle ei ole varauduttu. Alue on pääosin rakennettua öljysatama-alueita, jossa ei ole säilytettäviä luontokohteita.

**YTV** esittää mm., että raitiotieyhteys Kruununhaasta Kruunuvuorenrantaan tulee toteuttaa niin aikaisessa vaiheessa, että se on käytössä uuden maankäytön valmistuessa alueelle. Joukkoliikenteen liikennöimät kadut tulee suunnitella ja mitoittaa siten, että joukkoliikenteen sujuvuus on mahdollisimman hyvä. YTV:n näkemyksen mukaan asemakaava-

t:\ksv-aos\esikunta\virasto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vvrportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

alue ja koko Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen tuleva maankäyttö kannattaa suunnitella mahdollisemman tiiviiksi, jotta välttämättömille kalliille joukkoliikenneinvestoinneille saadaan riittävästi käyttäjiä.

### Vastine

Yleiskaavan mukaan puolet Kruunuvuorenrannan asuinalueista tulee rakentaa pientalovaltaisina. Pientalovaltaisilla alueilla ei päästä kerrostalorakentamisen tehokkuuteen. Tälle kaava-alueelle sijoittuu pääosin kerrostaloja, keskimääräinen tehokkuus asuinkortteleissa on  $e = 1.8$ . Katujen mitoituksessa ja suunnittelussa on otettu huomioon joukkoliikenteen sujuvuus.

**Museovirasto** toteaa mm., että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitut selvitykset perustuvat pääosin osayleiskaavaan. Niissä todetaan selvityksiä, joissa tarkastellaan kaavan vaikutuksia maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan sekä kulttuuriperintöön. Kaavan toteuttamisen vaikutusta koskevaan lukuun tulee lisätä kohta, jossa kaavan toteutusta tarkastellaan myös rakennetun ympäristön, vedenalaisten muinaisjäännösten ja kulttuuriperinnön säilymisen näkökulmasta.

Kaava-alue on osa Kruunuvuorenrannan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 93), jota koskee valtioneuvoston periaatepäätös valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen vaalimisesta. Suomenlinnan maailmanperintöalueen sijainti suunnittelualueen merellisessä kulttuurimaisemassa asettaa alueen suunnittelulle ja rakentamiselle erityiset vaatimukset ja reunaehdot. Kaavasunnittelussa tulee ottaa huomioon Kruunuvuorenselän merimaiseman kulttuurishistorialliset ja maisemalliset arvot siten, että ne eivät maan päällä tai veden alla vähene tai tule rakentamisella uhatuiksi.

Museovirasto pitää kaavoitettavaa aluetta tärkeänä, seuraa tiiviisti sen kaavoitusta ja haluaa kaavat lausunolle.

### Vastine

Kaavan toteuttamisen vaikutuksiin on lisätty vaikutusten arvioiminen rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön. Ei ole tiedossa, että kaava-alueeseen kuuluvalla Haakoninlahden itäisen rannan pienehkölä vesialueella olisi vedenalaisia muinaisjäännöksiä.

Kaava alue ei kuulu minkään valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeseen. Lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ovat Suomenlinna ja ympäröivät linnoitusaaret sekä

t:\ksv-aos\esikunta\virasto\listalle\kslk\_09062011\selostukset ja vvrportit\12010\_haakoninlahti\_1\_vuorovaikutusraportti\_kslk\_09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

Stansvikin kartanomaisema. Stansvikin kartanomaisema on lähimmillään noin 400 m:n päässä kaava-alueesta. Suomenlinnan valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ei ulotu Kruunuvuorenrantaan asti, eikä myöskään Suomenlinnan maailmaperintökohteen suojavyöhyke. Kruunuvuorenrannan suunnittelussa on kuitenkin otettu huomioon Suomenlinnan läheisyys. Kruunuvuorenrannan lounais- ja eteläosaan on osayleiskaavassa osoitettu puistoalue, jonka taakse rakentaminen pääosin jää. Tämä kaava-alue ei käsitä Kruunuvuorenrannan eteläisintä lähinnä Suomenlinnaa olevaa aluetta.

**Sosiaalivirasto** esittää mm., että keskeisenä tavoitteena tulee olla kohtuuhintaisen, hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan erilaisen asumisen sijoittuminen alueelle korttelikohtaisesti, mikä mahdollistaa monipuolisen asukasrakenteen muodostumisen. Tämä tarkoittaa myös tukeaa asumisessa tarvitsevien asuntojen sijoittumista normaaliin asuntokantaan muun asumisen joukkoon. Sosiaalivirasto toteaa, että se on osallistunut alueen suunnittelukokouksiin yhdessä muiden hallintokuntien kanssa.

### Vastine

Kruunuvuorenrannan suunnittelussa ovat lähtökohtana MA-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteet. Kaavaluonnoksen alue on tehokkaimmin rakennettava alue Kruunuvuorenrannassa ja sijoittuu lisäksi topografialtaan vaikeaan maastoon. Pysäköinti on jouduttu sijoittamaan pääosin kannenalaisiin laitoksiin ja vähäisessä osin maantasoon ja halvempaan laitostyyppiin. Mikäli valtion lainoittamaa vuokra-asuntotuotantoa ei tällä alueella voida toteuttaa MA-ohjelman mukaista osuutta, kompensoidaan se muilla vähemmän tehokkaasti rakennettavilla alueilla.

**Rakennusvirasto** esittää suunnittelu- ja mitoitusperiaatteita koskien katujen, pysäköinnin, esteettömyyden, pelastusteiden, tontinrajojen, katutilan jäsentelyn, infrastruktuurin, pintavesien johtamisen ja viherveroston suunnittelua.

### Vastine

Kaavaehdotusta laadittaessa pyritään noudattamaan rakennusviraston ohjeita ja neuvottelemaan mahdollisista poikkeuksista rakennusviraston kanssa.



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

## Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä kahdeksan mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavaluonnosta.

**Laajasalon pienkiinteistöyhdistys** esittää, että lainvoimaisessa yleiskaavassa öljysataman alue on 50 % pientaloalue. Yleiskaavan mukainen pientaloasutus näyttää toteutuvan erittäin huonosti. Lisäksi talot ovat 2 ½–3-kerroksisia, mikä johtaa erittäin suuriin asuntoihin ja on täten melko epärealistista toteutumisen suhteen. Nyt käsiteltävänä olevan asemakaavoitettavan alueen yhteydessä on esitettävä selvitys ko. 50 % määräyksen toteutumisesta koko Yleiskaava 2002:n määrittelemällä alueella.

Osayleiskaavaehdotuksen käsittely on kesken. Kokonaisvaikutusten arvioimiseksi asemakaava-alueen tulee olla koko alueen kattava, "postimerkkikaavoitus" ei ole hyväksyttävää. Keskustaan johtavana vesijoukkoliikenteen tilavaraukset ja liittymät Laajasalon paikalliseen joukkoliikenneverkkoon ovat esittämättä. Laiturialueelle tulee varata tila kunnolliselle katetulle kelluvalle satamarakennukselle, ja sen tulee välittömästi liittyä rannassa Laajasalon paikalliseen joukkoliikenteeseen. Vain näin saadaan oikeasti toimiva joukkoliikenneyhteys muualle Laajasaloon. Lauttasataman toiminnan kannalta esitettyjä tilavaruksia tulee tutkia tarkasti mm. ulkomaisia esimerkkejä tarkastelemalla.

Vesirajassa on nykyisin suurimmaksi osaksi ehjät kalliot. Ne tulee säilyttää, keinotekoisia muureja tulee välttää, jos muuria halutaan, voi olla hiukan sisäänpäin rannasta. Aiemmassa kaavoitusvaiheessa pitkin rantaa on esitetty kahviloita, ravintoloita, veneliikkeitä yms. Missä ne ovat nyt? Kerrostalojen pihojen viihtyisyyden kannalta tulisi tutkia paikoituksen sijoittamista kallioluoliin. Pihojen tulisi olla maantasopihoja.

## Vastine

Yleiskaavan mukaan puolet asumiselle varatuista alueista on oltava pientalovaltaisia alueita. Tämä ei tarkoita sitä, että jokaisen kaava-alueen tulisi olla puoliksi pientalovaltainen. Osayleiskaavassa ko. kaavaluonnoksen alue on merkitty pääosin kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Rantavyöhyke on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi. Asemakaavaluonnos on osayleiskaavan mukainen. Pientalotyypeistä on tarkoitus järjestää suunnittelukilpailu. Rantavyöhyke on niin poikkeuksellinen asuinpaikka, että siellä voidaan markkinoida myös tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja. Kolmikerroksisuus voi tarkoittaa myös esim. kakikerroksisia tiloja, joihin liittyy parviratkaisuja jne. Asemakaava laadi-

t:\ksv-aos\esikunta\virasto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vvrportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

taan kilpailun pohjalta. Pientalo- ja kerrostalovaltaisten alueiden suhdetta seurataan asemakaavoituksen edetessä.

Ei ole tarkoituksenmukaista laatia koko osayleiskaava-alueelle yhtä asemakaavaa, kun toteutus kestää ainakin 15 vuotta. Osayleiskaava-alue on jaettu kuuteen luontevaan osakokonaisuuteen, jotka kaavoitetaan toteutusjärjestyksessä. Näin voidaan reagoida kaavoja laadittaessa kunkin ajankohdan erityisvaatimuksiin ja tarpeisiin. Joillakin osaluueilla voidaan käyttää myös suunnittelukilpailua kaavoituksen pohjana. Asemakaavaluonnos käsittää 145 850 k-m<sup>2</sup>, joten sitä tuskin voi pitää "postimerkkikaavana".

Kaava-alueelle on esitetty varaus vesiliikennesatamalle ja sitä suojaavalle aallonmurtajalle. Satama on mitoitettu kahdelle vesibussille. Rannan torialueelle on osoitettu varaus vesiliikennettä palvelevalle rakennukselle. Sataman tilavaraukset tarkentuvat asemakaavaehdotusvaiheessa. Kruunuvuorenrannasta Kaitalahden kautta Herttoniemeen johtava bussilinja kulkee vesiliikennesataman kautta. Laiturialueelta on bussipysäkillä noin 100 m. Vesiliikennesataman etäisyys Yliskylän ja keskustan välisen raitiotien pysäkillä on noin 250 m ja Kruunuvuorenrannan ja Herttoniemen välisen suoran bussilinjan pysäkillä noin 300 m.

Rantavyöhykkeellä on säilytetty merkittävin kalliomuodostelma, kallioinen niemi. Haakoninlahti on urbaanein rantaosuus koko Kruunuvuorenrannassa. Vesiliikennesataman pohjoispuolinen osa on suunniteltu käyntisatamaksi. Tämä edellyttää toimiakseen veteen liittyvää rakennettua rantaa. Käyntisatama osaltaan tukee rannan palvelujen kannattavuutta. Kruunuvuorenrannan kaupallisia palveluja on selvitetty sekä liike-elämän edustajien että kaupunkisuunnitteluviraston kaupallisten asiantuntijoiden kanssa. Kruunuvuorenrannassa voisi asiantuntijoiden mukaan olla toimintaedellytykset noin 1 000 k-m<sup>2</sup>:lle kahvila- ja ravintolatiloja. Tälle kaava-alueelle on rantavyöhykkeelle asuinkortteleihin merkitty rakennettavaksi niistä puolet, 500 k-m<sup>2</sup>. Loput sijoittuvat vesiliikennesataman viereen suunnitellun julkisen rakennuksen yhteyteen, Haakoninlahden aukion ympärille sekä alueen keskustaan. Kävelyranta ei ole erityisen hyvä toimintapaikka veneliikkeille tai vastaaville. Veneilyyn liittyvää kaupallista toimintaa voi sijoittua Haakoninlahden aukion ympäristöön tai liikuntaviraston ja rakennusviraston merellisen tukikohdan yhteyteen Haakoninlahti 2:n alueelle. Maapohjaiset pihat ovat hyvä tavoite. Kalliopysäköinti on kuitenkin yleensä osoittautunut kalliimmaksi kuin kannenalainen pysäköinti. Yhtenä syynä on toteuttamisen etupainotteisuus ja sen edellyttämät rahoitusjärjestelyt. Lisäksi kannenalaisen pysäköinnin käyttömukavuus on parempi kuin pysäköintiluolien. Tarkoi-

t:\ksv-aos\esikunta\virasto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vraportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

tus on kuitenkin selvittää kalliopysäköinnin hyödyt ja haitat alueella asema-kaavaehdotusvaiheessa.

**Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry** esittää mm., että rakentaminen tulee rajoittaa öljysataman alueelle ja että rakentamistavoitteet kaava-alueella ovat ylimitoitettuja. Yhdistyksen mielestä detaljikaavoituksen tulisi odottaa, kunnes kaupunginhallitus ja -valtuusto ovat hyväksyneet osayleiskaavan. Tulee varmistaa, että Kruunuvuoren viheralueen ja Tahvonlahden–Tullisaaren laajan viheralueen välinen viherkäytävä on riittävän leveä. Kruunuvuorenlammen suojelualueesta etelään sijoittuva osayleiskaavan mukainen asuinalue pitäisi rajata kulkemaan nykyistä öljysataman alueen pohjoisrajaa pitkin. Suojeltavan metsälehmusalueen suojavyöhykkeeksi tulisi jättää koko lehtoon kuuluva alue sekä öljysatamaan kuuluva pieni osa. Tahvonlahden kallioalueelle sijoittuvasta asuntoalueesta tulee luopua tai rajata se osittain nykyiselle öljysatama-alueelle.

### Vastine

Kaava-alue on kokonaisuudessa öljysatama-alue. Yleiskaavan ja osayleiskaavan rakentamistavoitteiden saavuttaminen edellyttää tehokasta rakentamista.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan 10.12.2008. Hyväksymispäätöksestä on jätetty 11 valitusta. Osayleiskaava-alueen asemakaavoja voidaan valmistella, mutta ei viedä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin hallinto-oikeus on käsitellyt valitukset.

Kruunuvuoren ja Tahvonlahden–Tullisaaren virkistysalueen välinen riittävän leveä viherkäytävä on osoitettu Hopealaakson asemakaavaluonnoksessa. Kruunuvuorta ja Tahvonlahden kallioaluetta koskevat rajaukset ratkaistaan alueiden asemakaavoituksen yhteydessä.

**Tuuli Luukas** ilmoittaa kahdessa mielipiteessään pitävänsä kauheana vahinkona luonnon tuhoutumista, jos kaavasunnitelmat toteutuvat. Hän vastustaa kaavaluonnoksia ja puoltaa kaupunkimetsää alueelle.

### Vastine

Kaava-alue on pääosin rakennettua öljysatama-alue. Alueella ei ole juurikaan säilytettävää luontoa. Asemakaavaluonnos noudattaa osayleiskaavan ratkaisuja.

**Michael Perukangas** vastustaa kaavoitusta väistyvän öljysatama-alueen ulkopuolella. Se pirstoo kansallisen kaupunkipuiston kriteerit

t:\ksv-aos\esikunta\virsto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vvrportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

täyttävän Helsingipuiston rannoilta ja lisää liikennettä alueella, jolle valmistuu asuntoja ennen raideliikenneyhteyksien järjestämistä.

### Vastine

Kaavaluonnoksen alue on kokonaisuudessaan öljysatama-alueita. Helsingipuiston rannalla nykyisin sijaitseva suljettu öljysatama korvautuu merellisellä asuinalueella. Kruunuvuorenrannan rantoja kiertää virkistysreitti, joka jatkuu alueen ulkopuolelle ja suo helsinkiläisille mahdollisuuden nauttia Helsingipuistosta. Kruunuvuorenrannan rakentaminen tuottaa noin 15 000 ajon./vrk. Kaupungin tavoitteena on rakentaa joukkoliikenneyhteys Kruunuvuorenrannasta keskustaan alueen rakentamisen alkuvaiheessa.

**Aarne Aarnio ja Saara Aarnion jakamaton kuolinpesä** esittää mm., että toteutuessaan asemakaavaluonnos johtaisi siihen, että Helsingin kaupungin omistama suunnittelualue rakennettaisiin hyvin tehokkaasti. Tehokkuus johtuu siitä, että alueelle lisättiin rakennusoikeutta osayleiskaavan valmistelun aikana poistamalla rakennusoikeutta heidän omistamiltaan maa-alueilta ja siirtämällä heidän alueiltaan poistettu rakennusoikeus öljysataman A-alueen eli Helsingin kaupungin omistaman maa-alueen tehostamiseen.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus loukkaa maanomistajan tasapuolisen kohtelun vaatimusta, koska rakentamistehokkuudet eri maanomistajien alueilla poikkeavat suuresti toisistaan. Osayleiskaava on Suomen perustuslain ja maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Mielipiteenantajan käsityksen mukaan hallinto-oikeus palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi ja osayleiskaavan sisältö tulee muuttumaan olennaisesti. Näin ollen asemakaavan valmistelua ei tule aloittaa ennen kuin osayleiskaavan käsittely on päättynyt.

### Vastine

Mielipiteenantajan omistama alue ei ulotu tälle kaava-alueelle. Nyt kyseessä oleva kaava-alue on keskeinen, ja sitä on suunniteltu koko osayleiskaavan laatimisen ajan yhtenä Kruunuvuorenrannan tehokkaimmin rakennettavista alueista.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen huomioon ottaminen on ollut osayleiskaavan valmistelussa mukana alusta lähtien. Se, että osayleiskaava-alueen eri osiin kohdistuu erilaisia kaavallisia käyttötarkoituksia, johtuu maankäytön suunnittelullisista syistä. Syyt ovat osayleiskaavan kokonaisuutta ajatellen perusteltuja. Mielipiteenantajan omistaman alueen luonne kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin

t:\ksv-aos\esikunta\virsto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vvrportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566





2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

kannalta merkittävänä alueena sekä alueelle osoitetut kaksi luonnon suojelualuetta suoja-alueineen ovat ristiriidassa maanomistajan rakentamistavoitteiden kanssa. Kiinteistövirasto neuvottelee maanomistajan kanssa maapoliittisen ratkaisun.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan 10.12.2008. Hyväksymispäätöksestä on jätetty 11 valitusta. Osayleiskaava-alueen asemakaavoja voidaan valmistella, mutta ei viedä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin hallinto-oikeus on käsitellyt valitukset.

**Oy Shell ab:n** näkemyksen mukaan kaupungin kaavoitus- ja toteutus-aikataulut mahdollistavat yhtiön lopettamistoimien suorittamisen vuoden 2010 jälkeen, koska asemakaavan laatimisaikataulu ei mahdollista alueiden rakentamisen aloittamista vuoden 2011 aikana. Voiteluainetuotanto ei aiheuta kohonnutta riskiä, joten lähialueet voidaan rakentaa vaikka Laajasalon tehdas on toiminnassa. Yhtiön kanta on, että toiminnot lopetetaan vuoden 2010 loppuun mennessä, maaperän saneeraus vuoden 2011 aikana.

Yhtiö ei pidä tarkoituksenmukaisena Koirasaarentien jatkamista yhtiön maan rajalle asti, vaan katsoo, että Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun liikenneympyrä olisi luonnollinen infrastruktuurin jakautumiskohta etelään ja länteen. Infran rakentamisen jatkaminen ei ole myöskään mahdollista kaupungin avointen joukkoliikenneratkaisujen vuoksi. Jos rakentaminen ulotetaan yhtiön rajalle, tulee taata yhtiön raskaan kaluston pääsy alueelle koko muutosprosessin ajan. Yhtiö ei myöskään tue suunnitelmaa, jossa Koirasaarentiehen tehty mutka kulkee juuri tehtaan läpi.

Kaavoitussuunnitelman mukaan Shellin omistamalle alueelle jätetään joitakin nykyiseen öljysatamatoimintaan liittyviä rakenteita muistuttamaan alueen historiasta. Jos rakennelmia jätetään alueelle kaavoittajan toimesta, yhtiö ei hyväksy niistä mitään vastuuta itselleen. Shell hakee yhteistyökumppania kehittämään yhteistyössä kaupungin kanssa omistamaansa aluetta ja pyrkii siihen, että suunnitelmissa ja rakentamisessa löydetään kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisu.

## Vastine

Kaupunginjohtaja on ilmoittanut 23.1.2007 oy Shell ab:lle, oy Esso ab:lle ja Neste Oil Oyj:lle vastauksena yhtiöiden vuokra-ajan jatkamista koskeviin kirjeisiin, että öljy-yhtiöiden hakemukset vuokra-ajan jatkamiseksi 31.12.2010 jälkeen eivät anna aiheutta jatkotoimenpiteisiin, vaan että Laajasalon öljysataman suhteen pitäydytään kaupunginvaltuuston

t:\ksv-aos\esikunta\virsto\listalle\kslk\_09062011\selostukset ja vvrportit\12010\_haakoninlahti\_1\_vuorovaikutusraportti\_kslk\_09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

vuonna 1996 antamassa aikataulussa alueen muuttamiseksi asuin- ja työpaikka-alueeksi.

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruunuhaka.

Kaupungin aikataulun mukaan Koirasaarentien rakentaminen ulottuu Shellin vuokra-alueelle vuonna 2011. Koirasaarentieltä infrastruktuurin rakentaminen jatkuu pohjoiseen Hopeakaivoksen alueelle ja etelään Haakoninlahti 1:n alueelle vuonna 2012. Asuntorakentamiseen päästetty vuosina 2012–13.

Kiinteistövirasto neuvottelee öljysataman säilytettäviin rakenteisiin liittyvistä järjestelyistä öljy-yhtiöiden kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 28.5.2009 jaettiin jäsenille Daniel Federleyn 27.5.2009 lähettämä mielipidekirje.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.1.–14.2.2011.

Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus ja siitä on saatu nähtävilläoloajan jälkeen yksi kirje, joka on otsikoitu muistutukseksi.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, pelastuslautakunta, HSY:n vesihuolto sekä Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy.

Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

**Aarne Aarnio ja Saara Aarnion jakamaton kuolinpesä** esittää muistutuksessaan, että Helsingin hallinto-oikeus on 12.3.2010 kumonnut kaupunginvaltuuston Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä koskevan päätöksen. Päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jossa valitusten käsittely on kesken. Yksityiskohtaisen kaavoituksen valmistelu ottamatta huomioon hallinto-oikeuden päätöstä on resurssien tuhlaamista eikä sitä pidä jatkaa.

Huomattava osa muistuttajan alueiden rakennusoikeudesta poistettiin osayleiskaavasta kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 31.5.2007. Samalla lautakunta päätti sijoittaa poistuvan rakennusoikeuden suunnittelualueen muiden osien rakentamisen tehostamiseen.

t:\ksv-aos\esikunta\virasto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vvrportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan rakennusoikeuden siirtäminen osa-alueelta toiselle osayleiskaavassa esitetyllä tavalla loukkaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta, minkä johdosta osayleiskaavaehdotus on lainvastainen. "Rakennusoikeuden vastaanottajina" ovat toimineet mm. kaupungin omistamat alueet nyt esillä olevalla asemakaava-alueella. Ilmeistä on, että hallinto-oikeuden päätöksen seurauksena tulee muistuttajan omistaman maa-alueen rakennusoikeuden määrä kasvamaan. Hallinto-oikeuden päätös voidaan jatkokaavoituksessa ottaa huomioon joko lisäämällä rakennusoikeutta muistuttajan alueella, jolloin ilman muita muutoksia suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa yli aiemmin hyväksytyyn tavoitteen tai lisäämällä rakennusoikeutta muistuttajan omistamalla alueella ja samanaikaisesti keventämään rakennusoikeutta muilla alueilla. Molemmissa tapauksissa muutos vaikuttaa koko Kruunuvuortenrannan suunnitteluun ja erityisesti Haakoninlahti 1:n alueeseen, joka on ehdotettu toteutettavaksi hyvin tehokkaasti.

Muistutuksessa katsotaan, että hallinto-oikeuden päätös vaikuttaa olennaisesti koko Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan suunnittelualueeseen ja erityisesti nyt esillä olevan alueen yksityiskohtaiseen kaavoitukseen. Yksityiskohtaisen kaavoituksen valmistelua täysin hallinto-oikeuden päätöksen vastaisesti ei tule jatkaa.

### Vastine

Osayleiskaava-alueen asemakaavoja voidaan valmistella, mutta ei viellä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hallinto-oikeuden päätöstä koskevat valitukset.

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 Aarne Aarnion ja Saara Aarnion jakamattoman kuolinpesän kiinteistöille osoitetut ja virkistysalueita (V) ja Kruunuvuorenlammen luonnonsuojelualuetta (SL).

Osayleiskaavaselostuksessa on esitetty osayleiskaava-alueen rakennusoikeus (A) 375 000 k-m<sup>2</sup>. Selostuksessa on esitetty erillinen rakennusoikeus ainoastaan Kaitalahdelle (12 000 k-m<sup>2</sup>) ja muu rakennusoikeus sijoittuu koko alueelle. Kun osayleiskaavan kokonaisrakennusoikeuden kannalta vähäinen rakennusoikeus (2.5 % osayleiskaavan rakennusoikeudesta) poistettiin muistuttajan maalta, ei se aiheuttanut muutoksia kuten rakentamisalueiden laajentamista tai tehostamista muualla osayleiskaava-alueella. Asemakaavoituksessa on tavoitteena

t:\ksv-aos\esikunta\virasto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vvrportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus 375 000 k-m<sup>2</sup>, sen tarkempi sijoittuminen osayleiskaavan mukaisille rakentamisalueille määräytyy laadittavissa asemakaavoissa.

#### Kirjeen tiivistelmä ja vastine

**Laajasalo- Degerö Seura ry** esittää (15.2.2011 saapuneessa) kirjeeseen, että vesiliikenteestä saattaa tulla Helsingin keskustaan suuntautuvan joukkoliikenteen pääyhteys ja Saaristolaivastonkatu tulee mitoitaa lauttaterminaaliin johtavalle joukkoliikenteelle. Pihojen tulee olla maanvaraisia niin, että niille saadaan luonnollisia istutuksia ja maastopintoja. Paikotus voidaan sijoittaa kallioluoliin tai paikotustaloihin, jotka voidaan helposti purkaa, jos autoista joskus luovutaan. Muistuttaja esittää öljysataman alueen rakentamistehokkuuden nostamista ja Koirasaarentien varren virkistysalueiden jättämistä rakentamatta.

#### Vastine

Mikäli Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteys suoraan keskustaan perustuisi vesiliikenteeseen, ei lauttaterminaali sijoittuisi länsirannalle, eikä lauttaterminaalia palveleva liikenne kulkisi Saaristolaivastonkatua pitkin. Kesäkuussa 2011 valmistuvassa Kruunuvuorenrannan vesiliikenneselvityksessä on päädytty siihen, että toiminnallisesti ja saavutettavuuden kannalta paras paikka vesiliikenneterminaalille on Koirasaarentien päässä.

Kaava-alueen pysäköinnistä on tutkittu kallioluolavaihtoehto. Se osoitautui selvästi kalliimmaksi kuin kannenalainen pysäköinti. Pohjoisen suurkorttelin pysäköinti on sijoitettu lähes kokonaan pysäköintilaitokseen, eteläisten kortteleiden kansien alle tai kadun varteen. Osia suurpihoista jää maanvaraiseksi.

Asemakaavoituksessa noudatetaan Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ja Gunillankallion ja Borgströminmäen maankäyttösuunnitelman periaatteita.

#### Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

**Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä** (15.2.2011) sekä pelastuslautakunnalla (22.2.2011) ei ole asemakaavaehdotukseen huomautettavaa.

**Kaupunginmuseo** toteaa lausunnossaan (1.3.2011), että asemakaava-alueella ei ole rakennussuojelukohteita tai muinaismuistolain tarkoittamia kohteita.

t:\ksv-aos\esikunta\virasto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vvrportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

**HSY:n vesihuolto** toteaa lausunnossaan (2.3.2011), että 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. 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. Mikäli viemärit jouduttaisiin sijoittamaan Hemmemankujalle, tulisi kuja leventää 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

### Vastine

HSY vesihuollon esittämät muutokset alueen vesihuollon viitesuunnitelmaan on tehty lausunnossa esitetyllä tavalla. Hemmemankujalta on poistettu yhdyskuntateknisen huollon verkostot, jolloin kaavan osoittama kujan leveyttä ja kulkuaukon kokoa ei ole muutettu. Turumankadun eteläpuolisen alueen viemäröinnin ja kuivatuksen viitesuunnitelman muuttamisen on tehnyt mahdolliseksi Turumankadun pituusleikkauksen muuttaminen sellaiseksi, ettei Hemmemankujan kohdalla sijaitse painannetta. Kaavassa on säilytetty kaavamääräykset Hemmemankujan eteläpään sekä Pojamankadun ja Turumankadun viereisten LPA-tonttien suunnittelusta alueellisiksi tulvareiteiksi sekä kaavamääräykset näiden alueiden käyttämismahdollisuudesta yhdyskuntateknisen huollon verkostojen sijoittamiseen.

**Ympäristölautakunta** esittää lausunnossaan (22.2.2011), että kaavaselostusta tulisi täydentää melun julkisivulaskennoilla sekä arviolla raitioliikenteen ympäristövaikutuksista ja tarpeellisista toimenpiteistä haittojen torjumiseksi.

t:\ksv-aos\esikunta\virsto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vraportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

## Vastine

Kuten kaavaselostuksessa on mainittu, rakennusten julkisivuille ja parvekkeille kohdistuvaa liikennemelua on selvitetty pohjoismaisella liikennemelun laskentamallilla, käyttäen pistemäistä laskentaa. Raitioliikenteen vaikutus päivän keskiäänitasoihin on huomioitu melulaskennan tuloksissa. Päivän keskiäänitasojen avulla on arvioitu asuinrakennusten julkisivuille asetettavia ääneneristävyysvaatimuksia ja parvekkeiden lasitustarvetta. Julkisivuille kohdistuvat suurimmat päivämelutasot (Leq) on osoitettu selostukseen liitettyssä liitekuvassa.

Asemakaavassa Koirasaarentien varren kerrostalojen ulkovaipan ääneneristävyysvaatimus on 35 dB ja muiden kokoojakatujen varrella olevien kortteleiden 32 dB. Näillä ääneneristävyyksillä rakennusten sisämelutasot ovat selvästi alle 35 dB ohjearvon; samalla alenevat raitioliikenteen mahdollisesti aiheuttamat enimmäisäänitasot. Kokoojakatujen varrella sijaitsevien kerrostalojen parvekkeille on annettu lasitusmääräys, joilla parvekemelut saadaan hyväksyttävälle tasolle.

Raitiotiellä melua syntyy etenkin vaihteiden kohdalla ja tiukoissa kaarteissa. Tärinää syntyy etenkin vaihteiden kohdalla. Kaava-alueen ainoa raidevaihte on Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun liittymässä. Haakoninlahdenkadulla raitiotiellä on kaksi pienisäteistä kaarretta, jotka voivat lisätä raidemelua. Asemakaavassa asuinrakennusten ulkovaipalle ja parvekkeille määrätyillä ääneneristävyysvaatimuksilla sisätilojen ja parvekkeiden päivän keskiäänitasot saadaan mahdollisesta raidemelusta huolimatta hyväksyttävälle tasolle. HKL:n tilaamat uudet raitiovaunut ovat myös nykyisiä vaunuja hiljaisempia.

Uudet raitioradat perustetaan siten, että vältetään mahdollisen tärinän tai runkoäänien leviäminen ympäristöön. Tämän johdosta tilannetta ei voi verrata esim. kantakaupungin raitioteiden aiheuttamiin häiriöihin. Tästä asiasta ei tarvitse kaavassa erikseen määrätä, sillä se voidaan hoitaa katusuunnittelun yhteydessä.

**Yleisten töiden lautakunta** esittää lausunnossaan (8.3.2011), että raitiotien huomioiminen alueella johtaa voimakkaisiin maaston leikkauksiin ja täyttöihin ja pengerryksiin. Raitiolinjan realismi on arvioitava tarkoin ennen toteutukseen ryhtymistä.

Korttelia 49274 palveleva pelastusreitti kulkee Haakoninlahdenpuiston kevyen liikenteen reittiä pitkin. Pelastusreitit, niiden rakentaminen ja ylläpitovastuut tulee aina osoittaa tonteille, ei puistoon. Saaristofregatin puistoon osoitetun ohjeellisen leikkipaikan toteuttaminen on kallista

t:\ksv-aos\esikunta\virsto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vvrportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

maanpinnan korkeusvaihtelun vuoksi. Pojamankadun eteläpuolella sijaitsevan päiväkodin leikkipaikka tulee sijoittaa kortteliin, ei puistoon. Pienten lasten leikkipaikat tulee olla tonteilla. Saaristofregatinpuiston puistoreitit eivät ole rakennettavissa esteettömiksi, asemakaavassa tulee osoittaa talviolosuhteissa toimiva jalankulkuyhteys pysäköintitalosta korttelin kaakkoisosaan. Pojamankadun ja Turumankadun välillä oleva kevyen liikenteen reitti on suunniteltava esteettömäksi.

Asemakaavassa tulee esittää varaus alueelliselle lumenkaatopaikalle. Pojamankadulla, Turumankadulla ja Disankadulla talojen rakennusalat on sijoitettu liian lähelle katuja. Rakennusaloja on vietävä kauemmaksi kaduista näkemien parantamiseksi. Pysäköintilaitosten sisäänajot tulevat Saaristolaivastonkadulla ja Haakoninlahdenkadulla rakennuksen rungon läpi. Rakennukseen on tehtävä avarrukset näkemien vuoksi. Tonttien 49271/2 ja 49273/8 kaduilta tuleva ajoyhteys on merkittävä kaavaan. Ajoyhteydet näyttävät kulkevan LPA-tonttien läpi. Autopaikkojen rakentamisvaatimusta tulee voida keventää tehokkaan joukkoliikenteen kehittymisen myötä.

## Vastine

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 12.11.2008 Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon. Päätöksen mukaisesti Haakoninlahdenkadulla on varauduttu raitiotiehen. Kruunuvuorenrannan uuden raitiotien suunnittelussa lähtökohtana on pidetty oman kaistan varaamista raitiotielle. Päätös joukkoliikennetarkaisusta saataneen vuosina 2012–13 ennen Haakoninlahdenkadun rakentamisen aloittamista.

Korttelia 49274 palveleva pelastusreitti on tarkoituksenmukaista ympäristön ja käytön kannalta tässä tapauksessa osoittaa puistoon. Puistoon on rakennettava joka tapauksessa länsirannalta itärannalle johtava talvikunnossapidettävä kevyen liikenteen reitti kortteliin 49274 eteläpuolelle. Pelastusreitti ja kevyen liikenteen reitti voidaan siis yhdistää. Pelastusreittiä käyttävät ainoastaan pelastusajoneuvot tulipalon sattuessa eli erittäin harvoin tai ei koskaan. Kahden rinnakkaisen reitin rakentaminen ei ole tarkoituksenmukaista. Rakennusvirasto voi halutessaan periä osan raitin rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista kortteliin 49274 tonteilta.

Asuinkortteleiden pihalle suunnitellaan tarpeelliset lasten leikkipaikat, myös päiväkodin leikkipaikka sijoittuu korttelipihalle. Korttelileikkipaikkojen lisäksi tarvitaan yhteisiä rakennettuja leikkipaikkoja. Saaristofregatinpuiston leikkipaikan on tarkoitus palvella Haakoninlahti 1:n alueen kaikkia lapsia. Alue, jonne leikkipaikka sijoittuu, on nykyisessä tilassaan

t:\ksv-aos\esikunta\virasto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vvrportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

osittain puistokäyttöön soveltumaton ja edellyttää joka tapauksessa puistorakentamista. Maasto on rikkonaista kalliomaastoa, jossa on irtonaista louhetta ja isoja kivilohkareita, alueen eteläosassa on asfaltoitu ajoyhteys. Maaston korkeus leikkipaikan kohdalla vaihtelee useita metrejä. Maaston korkeussuhteita on mahdollista käyttää hyväksi leikkimismaastona, eikä suunnittelussa tulisikaan lähteä perinteisen leikkipaikan suunnittelun lähtökohdista, jossa pääpaino on leikkivälineillä, vaan käyttää hyväksi paikan tarjoamia mahdollisuuksia luonnonmukaisen leikkipaikan toteutukselle.

Saaristofregatinpuiston reitit on lausunnon johdosta merkitty kaavaan ohjeellisina. Tarkemman suunnittelun yhteydessä idänpuoleinen reitti voidaan linjata tarkemmin siten, että se on mahdollista rakentaa esteettömäksi (perustaso < 8 %) ja talvikunnossapidettäväksi. Länsipuolinen reitti tulee olemaan lähinnä mahdollisuus kulkuyhteyteen kallioita pitkin puiston lounaisosaan. Kortteleiden läpi kulkevat yleiselle jalankululle varatut alueen osat on pihasuunnitelman yhteydessä linjattu siten, että ne on mahdollista rakentaa esteettömyyden perustason vaatimalla kaltevuudella < 8 %.

Alueellista lumenkasauspaikkaa ei esitetä asemakaavassa, vaan kaavan valmistelussa on otettu huomioon suunnitelma aurauslumien kuljetamisesta koko alueella. Kruunuvuorenrannassa osoitetaan Koirasaa-  
rentien länsipäässä paikka, jossa aurauslumiä voi kaataa mereen. Ky-  
seinen paikka sijaitsee lähellä Haakoninlahti I:n kaava-alueella.

Kaupungissa on perinteisesti rakennettu lähelle katua ja siihen kiinni. Lausunnon johdosta Disankujan ja Pojamankadun kulmauksessa olevaa rakennusala on siirretty 4,5 m:n päähän Pojamankadun reunasta ja Pojamankadun varren yhtä rakennusala siirretty 2 metrin päähän kadusta, jolloin Turumankadun ja Pojamankadun varressa kadun pohjoispuolella kaikki rakennusalat ovat 2–5m:n päässä kadun reunasta. Kadun eteläpuolella rakennusalat ovat osittain katualueen reunassa kiinni, koska katualueeseen on lisätty ajoradan ja tontinrajan väliin metrin levyinen kivettävä alue. Katujen ja yleiselle jalankululle varattujen alueen osien risteyskohdissa on katuaukiot ja rakennusalat ovat niin etäällä katualueesta, että muodostuu riittävät näkemät eri tulosuuntien välille. Disankujan maksimipituuskaltevuus on 6,7 %, Pojamankadun 7,7 % ja Turumankadun 4,6 %. Alueen tiivis rakenne tukee hidaskadun liikenteen rauhoittamiseen tähtäävää ajokulttuuria.

Pysäköintilaitoksesta poistuvan ajoneuvon näkemät jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden osalta on mitattu kuljettajan silmäpisteestä 2 m ennen jalakäytävän reunaa ja ajoneuvoliikenteen osalta 2 m ennen ajoradan reunaa. Avaruksia rakennuksiin ei tarvita, koska rakennusalat ovat 1–2

t:\ksv-aos\esikunta\virsto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vraportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566





2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

metrin etäisyydellä jalkakäytävän reunasta. Lausunnon johdosta Haakoninlahdenkadun varren rakennusaloja on siirretty 1–2 m:n päähän kadun reunasta. Saaristolaivastonkadulta poistetaan kadunvarsipysäköintipaikat pysäköintilaitosten sisäänajojen molemmin puolin.

Tontin 49271/2 ajoyhteys pihalle on Koirasaarentieltä tontin 1 kautta Pojamankadun puoleisen tontinosan maasto-olosuhteiden vuoksi. Lausunnon johdosta asemakaavaan on liitetty määräys, jossa sallitaan ajoyhteys tontin 1 kautta. Tontin 49273/8 ajoyhteys pihalle on maasto-olosuhteiden vuoksi Haakoninlahdenkadulta, porttikäytävästä.

**Kiinteistölautakunta toteaa** lausunnossaan (8.3.2011), että asemakaavaehdotus on kunnianhimoinen ja esittää monenlaisia talotyyppejä. Maamerkeiksi tarkoitettujen tornitalojen kerrosluku voisi ehkä olla suurempi kuin kahdeksan kerrosta. Kerrosluvun ylittäessä kahdeksan kerrosta astuu voimaan useita kallistavia määräyksiä, joten kerrosluku voisi olla 14–15. Lisäautopaikat saataisiin louhimalla kaksitasoiset pysäköintilaitokset alaspäin kolmitasoisiksi. Kaksikerroksisten rivitalojen sijoittaminen tornitalojen viereen ei ehkä ole perusteltua. Rivitaloille ei saada omia pihoja.

Kuudelle pistetalolle osoitettua par-määräystä joka sallii ylimmässä kerroksessa kerrosalan lisäksi parven rakentamisen voisi käyttää laajemminkin, koska se mahdollistaa mielenkiintoisten parvellisten asuntotyyppien kehittämisen.

Rakennusalat voisivat olla pihojen puolelta selvästi väljempää. Valtion tukemien vuokra-asunnoille tulisi tutkia lievempää normia esim. 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>, koska tässä tuotannossa kustannukset voivat olla kriittiset. Alueen pysäköinti on miltei kokonaan pihakansien alla ja pysäköintitaloissa. Tarkat ja vaativat julkisivumääräykset (paikalla muurattu tiili) ja esim. vajaat kattokerrokset terasseineen joka tapauksessa nostanevat kustannukset kriittiselle tasolle valtion tukemassa tuotannossa.

Alueen yhteiskerhotila sijaitsee hyvin. Kerhotilamääräyksessä voisi olla, että alle 20 m<sup>2</sup>:n kerhotiloja ei ole tarpeen rakentaa.

Kiinteistölautakunnan mielestä suunnittelua voitaisiin ohjata tarkan asemakaavan sijaan rakentamistapaohjeilla ja tontinvarausehdoilla, tarvittaessa tärkeimmissä kohdissa voitaisiin järjestää laatukilpailuja tai yhdessä kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailuja. Kilpailujen kautta voisi päästä yhtä näyttäviin vaikka ehkä erilaisiin tuloksiin.

Yksi vaihtoehto olisi toteuttajien hakeminen tontinvarauskilpailulla tai ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä ennen kuin asemakaava vie-

t:\ksv-aos\esikunta\virsto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vvrportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

dään kaupunginvaltuustoon. Kaava viimeisteltäisiin kumppanuuskaavoitusmenettelyllä. Lautakunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä, mutta esittää, että esitettyjen määräysten taloudelliset vaikutukset asuintalojen rakennuskustannuksiin selvitettäisiin.

## Vastine

Kaava edustaa kaupunkisuunnitteluviraston laatimien kaavojen yleistä tarkkuusastetta. Rakennusoikeudesta pääosa, noin 75 % sijoittuu kortteleita reunustaviin toisiinsa liittyviin tehokkaisiin pääosin V–VI-kerroksiin peruslamellitaloihin. Lamellitaloihin ei kohdistu yleisestä asunorakentamisen tasosta poikkeavia vaatimuksia. Lamellitalojen julkisivumateriaaleja koskevassa määräyksessä annetaan useita vaihtoehtoja mm. paikalla muurattu tiili ja lisäksi sallitaan "vastaavat, ympäristöön sopivat korkealaatuiset julkisivumateriaalit". Tiilijulkisivu on pinnoitettujen betonielementtijulkisivujen jälkeen yksi halvimmista ja yleisesti käytetty julkisivumateriaali. Kortteleiden ulkokehällä V–VI-kerroksisissa rakennuksissa on edellytetty ylimmän kerroksen rakentamista vajaana (2/3 VI). Määräys on perusteltu, koska ylimmistä kerroksista avautuu hienoja näköaloja merelle ja virkistysalueille, tavoitteena on terassillisten kattoasuntojen kehittäminen.

Ainoat rakennukset, joihin kohdistuu tarkempia määräyksiä, ovat kuusi kahdeksankerroksista pistetaloa. Pistetalot ovat näkyviä ja alueen identiteetin kannalta tärkeitä sekä lähi- että kaukomittakaavassa. Kauas näkyvien pistetalojen hahmoa on määrätty kaavassa tarkemmin, koska niiden on haluttu erottuvan samankaltaisien ympäristöstä poikkeavien rakennusten ryhmänä. Poikkeava ulkomuoto saadaan aikaan lievästi viistetyllä yhdellä nurkalla ja ulostyöntyvien parvekkeiden rytmillisellä sijoituksella. Ylimpien kerrosten muotoilua koskevaa määräystä on tarkistettu siten, että viisteen kohta on likimääräinen eikä viisteen julkisivumateriaalia ole määrätty.

Asemakaavan yksi tehtävä on määritellä alueen ilmeen ja identiteetin kannalta olennaiset asiat. Tämä korostuu erityisesti kaupunkikuvallisesti merkittävillä paikoilla. Rakentamistaohjeet täydentävät ja tarkentavat asemakaavaa, niistä voidaan myös poiketa. Haakoninlahti 1:n alueelle laaditaan rakentamistaohjeet. Tontinluovutuskilpailuja järjestetään vain joistakin tonteista. Tontinluovutuskilpailut ovat tuottaneet laadukkaita tuloksia yksittäisistä hankkeista, mutta niillä ei voi korvata asemakaavan tehtävää alueen kokonaisilmeen määrittäjänä.

On kaupungin ja tulevien asukkaiden etu, että uudet ranta-alueet rakennetaan korkeatasoisesti ja asukkaat saavat asunnoista maksamilleen hinnoille vastinetta viihtyisänä, korkeatasoisena ympäristönä ja

t:\ksv-aos\esikunta\virasto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vvrportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

toimivina asuntolina. Rantakorttelit ovat haluttuja asumis- ja rakentamiskohteita. On kaupungin edun mukaista edellyttää niiden rakentamisessa erityistä laatua ja myös asuntorakentamista kehittäviä innovatiivisia ratkaisuja.

Helsingissä on ollut tapana rakentaa siten, että valtion lainoittama tuotanto ei erotu kaupunkikuvassa huonompien materiaalien ja halvan ulkonäön vuoksi. Haakoninlahti 1:n kaavaa laadittaessa valtion tukemalle tuotannolle on pyritty kaavoittamaan tontteja, joiden kustannustaso on muita alhaisempi, mutta rakennusten ulkonäkö ei poikkea yleisestä tasosta. Valtion lainoittamaan tuotantoon kaavailtujen tonttien pysäköinnistä noin 35 % (kolmen tontin pysäköinti) on maantasossa kadun varren LPA-alueella ja loput (kahden tontin pysäköinti) kierre-pysäköintitalossa. Rakennukset ovat 4–6-kerroksisia. Nelikerroksisissa rakennuksissa ei ole erityisiä kustannuksia nostavia määräyksiä, osassa 5–6-kerroksisista rakennuksista kattokerros on rakennettava vajaan. Kiinteistöviraston lausunnon johdosta Koirasaarentien varren rakennuksista (kaksi ARA-tonttia) on poistettu vajaan kattokerroksen vaatimus.

Kustannuksia eniten nostava ratkaisu on pysäköinti, kuten aina tehokkaasti rakennettaessa, kun autopaikat joudutaan sijoittamaan laitoksiin. Pysäköinnistä on laadittu konsulttityönä useita vaihtoehtoja ja tarkasteltu niiden kustannusvaikutuksia teknistaloudellisen toimiston ohjauksessa.

Pysäköintivaihtoehtoista laadittujen rakenneteknisten yleissuunnitelmien perusteella voidaan todeta, että pysäköintilaitokset on mahdollista toteuttaa pääosin tehokkaina ja liikenneteknisesti toimivina pihakannen alaisina kaksisuuntaisina puolikerrosratkaisuina sekä yhtenä kierre-pysäköintilaitoksena. Pihakannenalainen pysäköinti perustuu moduulimitoitettuihin kaksisuuntaisiin pysäköintiajokuihin ja kohtisuoraan pysäköintiin. Pysäköintilaitosten arvioidut rakentamiskustannukset vaihtelevat laitoksittain 3–5 milj. euroa (n. 35–40 000 euroa/ap, alv 0 %) välillä riippuen laitoksien suunnitteluratkaisusta ja vallitsevista olosuhdetekijöistä. Pohjoista osaa palveleva kierre-pysäköintilaitoksen osalta rakentamiskustannukset ovat arviolta 20–25 000 euroa/ap (alv 0 %). Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukaspysäköinti voidaan toteuttaa kadunvarsipysäköintinä ja kierre-pysäköintilaitoksessa. Rakentamiskustannukset kaikkien pysäköintilaitosten osalta ovat normaalia tasoa suhteessa kaavoitettavaan kerrosalaan.

Kaavamääräysten ja -ratkaisun rakentamiskustannuksia kiinnittävä ohjausvaikutus rakennussuunnitteluvaiheessa on lopputulokseen nähden maltillinen. Kaavamääräykset edustavat hyvin pitkälti nykyisen rakentamisen tason mukaisia suunnitteluratkaisuja ja -käytäntöjä sekä tuot-

t:\ksv-aos\esikunta\virasto\listalle\ksk 09062011\selostukset ja vraportit\12010 haakoninlahti 1 vuorovaikutusraportti ksk 09062011.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

tavat siten laadukasta ja arkkitehtonisesti hyvää ympäristöä. Kahdeksankerroksisten rakennusten kolmen ylimmän kerroksen yhden julkisivun viisteen mahdolliset rakentamiskustannuksia korottavat vaikutukset ovat vaikeasti arvioitavissa tarkasti. Voidaan kuitenkin todeta yleisesti, että kaavamääräykset eivät kahdeksankerroksisten rakennusten osalta oleellisesti heikennä teknistä tai taloudellista toteuttamiskelpoisuutta.

Alueen hyvät geotekniset rakennettavuusolosuhteet sekä kaavan runsas kerrosala ja tehokas massoittelu mahdollistavat monimuotoisen maankäytön ja asumisen.

Kaava-alue voidaan toteuttaa heti, kun asemakaavaehdotus vahvistuu normaalilla tontinluovutusmenettelyllä ilman erityisiä kustannusriskejä. Toivottavaa olisi, että kaupunkikuvallisesti tärkeimmistä ja arvokkaimmista tonteista pidettäisiin tontinluovutuskilpailuja ja suunnittelukilpailuja. Alue soveltuu huonosti kumppanuuskaavoituskohteeksi, koska toteutuksen ajoitukseen liittyy usean vuoden siirtymäriskkejä mahdollisten Koirasaarentien kaavoihin ja alueen kaavaan kohdistuvien valitusten vuoksi.

Kahdeksankerroksiset rakennukset sijaitsevat rantavyöhykkeellä osittain mäellä (+16.00), ne näkyvät kauas merelle ja Helsingin keskustaan. 14–15-kerroksisina ne erottuisivat huomattavasti vallitsevasta korkeusmittakaavasta, ollen selvästi korkeampia kuin esimerkiksi Helsingin keskustan asuinkorttelit. Ympäristöä selvästi korkeammalla rakentamiselle on ollut tapana korostaa kaupunkikuvallisesti tai toiminnallisesti merkittäviä paikkoja kuten keskuksia. Korotus toisi mukanaan 90–102 lisäautopaikkaa, joista osa jouduttaisiin sijoittamaan vesitiiviiseen rakenteeseen ja ne nostaisivat autopaikkojen keskihintaa. 14–15-kerroksiset rakennukset varjostaisivat laajasti piha-alueita ja huonontaisivat niiden käytettävyyttä.

Kaikille rivitaloasunnoille voidaan osoittaa oma piha tai terassi maantasoon. Vaihtoehtona voi olla toiseen kerrokseen liittyvä suuri terassi. Asemakaavaa on täydennetty määräyksellä, jolla edellytetään asunto-kohtaisten pihojen tai terassien rakentamista.

Parvimääräys on lausuntojen johdosta lisätty koskemaan myös Saaris-tolaivastonkadun varren rakennuksien ylintä kerrosta, josta avautuu hienot merinäköalat. Määräyksen laajempi käyttö edellyttäisi autopaikkavaatimusta myös parville. Lisäautopaikkojen sijoittaminen on ongelmallista etenkin, kun on vaikeaa ennakoida kuinka suuri osuus parvista toteutuisi.



2.12.2010, täydennetty 9.6.2011

---

Kahdessa eteläisessä suurkorttelissa tonttien yhteinen piha on kaavoitettu AH-korttelialueeksi, autopaikat sijaitsevat kannen alla AH-korttelialueella. Tällä periaatteella aiemmin totutetuissa kohteissa on osoittautunut tarkoituksenmukaiseksi kaavoittaa katuja reunustavat korttelit veraten kapeiksi, yleensä rakennusala on ollut 13 m leveä siten, että rakennusten kellarit ja pysäköintikellarit voidaan liittää suoraan toisiinsa. Lausunnon johdosta rakennusaloja on levitetty yhdellä metrillä 13 metriin. Lisäksi kaavaan on otettu määräys, jolla sallitaan rakennusten ja rakenteiden vähäinen ylittäminen AH-korttelialueen ja sitä reunustavien asuinkortteleiden välillä. Rakennusaloja on levennetty myös pohjoisessa korttelissa.

Kerhotilamääräystä on tarkistettu lausunnon mukaisesti siten, että määräykseen on lisätty: "Mikäli tonttikohtainen kerhotila on alle 20 m<sup>2</sup>:n suuruinen, saa koko kerhotilan sijoittaa LPA-korttelialueelle." Muutos on tehty, koska alle 20 m<sup>2</sup> kerhotila on liian pieni toimivaksi kerhotilaksi. Valtion tukemien vuokra-asuntojen autopaikkavaatimusta on tarkistettu 1/120:sta 1/130:een.