Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2009/11950



Kruunuvuorenranta

Laajasalo
Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 11950
PÄIVÄTTY 17.12.2009

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti)
korttelin 49178 tontteja 35–50 ja kortteleita 49180–49185, 49187 ja 49188 sekä virkistys-, urheilu-, suojelu- ja katualueita

Asemakaavan muutos koskee:

49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti)
erityisaluetta

Kaavan nimi:
Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus
Hankenumero: 0781
HEL 2011-001185

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 29.12.2008
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 17.12.2009
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 29.1.–1.3.2010
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 2.12.2010
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 14.2.2013
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Tahvonlahden osa-alueella. Suunnittelualueeseen kuuluu Laajasalon entisen öljysatama- ja öljynhuoltoalueen pohjoisosa, Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue ympäristöineen, Kaitalahden omakotialueen eteläosan itäpuoleinen alue sekä Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi. Alue rajoittuu eteläpuolella nykyiseen Haakoninlahden- ja Koirasaarentiehen. Pohjois- ja länsipuolella alue rajoittuu Kaitalahden omakotialueeseen.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Havainnekuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Kruunuvuorenranta havainnekuva
Perspektiivikuva, AK-kortteli
Perspektiivikuva, Kuilukaari
Perspektiivikuva, Liikuntapuisto
Leikkaus pysäköintilaitos
Liikennesuunnitelma
Geotekniset olosuhteet
Energiahuollon ja tietoliikenteen viitesuunnitelma
Vesihuollon viitesuunnitelma
Kuivatus ja tulvasuojelu
Kuvaliite suojelukohteista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Kruunuvuorenrannan pohjoisosan ja Kaitalahden eteläosan yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, maaliskuu 2010, työssä on tarkasteltu alueiden yhdyskuntatekniikan järjestämistä, korkeustasoja, kuivatusta ja tulvasuojelua.
- Hopealaakson pohjarakennusluonnos, kiinteistövirasto, geotekninen osasto, 30.10.2009, työssä tarkastellaan alueen maaperäolosuhteita sekä pohjarakennustapoja
- Borgstöminmäen, Gunillankallion ja Hopealaakson pysäköintitalot, Arkkitehdit NRT Oy, 26.11.2009, konsulttityössä on tutkittu pysäköintilaitosten kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, mitoitusta sekä kustannuksia.
- Kruunuvuorenrannan liikuntapuisto, lähiympäristön suunnittelu, Loci Maisema-arkkitehdit Oy, luonnos 20.11.2009, konsulttityössä on tutkittu liikuntapuiston toiminnallisia ja maisemallisia lähtökohtia.
- Hopealaakson koulu- ja päiväkotitontin tilavarauksen tarkistus asemakaavoituksen pohjaksi, Verstas Arkkitehdit Oy, 13.11.2009, Konsulttityössä on tutkittu koulu- ja päiväkotitontin sijoittumista liikuntapuiston yhteyteen, rakennusmassan kaupunkikuvallista roolia sekä liikenteellisiä lähtökohtia.

- Maaperän kunnostuksen loppuraportti kunnostusalue 1, Shell Laajasalo kunnostusalue 1, URS Nordic Ab, 21.1.2011. Shellin teettämän puhdistamisen loppuraportti.

- Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Laajasalon öljysataman kunnostusalue 1 tontit 49183-5 ja 49183-1, Ramboll Finland Oy, 17.6.2011. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston teettämän puhdistamisen loppuraportti.

- Hålvikin hopeakaivos, Kaivosalueen kartoitus ja dokumentointi, inventointiraportti 23.–25.5.2012, Museovirasto.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto:
Tyko Saarikko, arkkitehti
Mervi Nicklén, maisema-arkkitehti
Palomäki Heikki, diplomi-insinööri, liikennesuunnittelu
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, pilaantuneet maat, kemikaaliturvallisuus
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu
Reto Bürki, suunnitteluavustaja

Helsingin Energia: Jouni Kivirinne, Risto Seppänen

Helsingin Vesi: Saara Neiramo

Kaupunginmuseo: Sari Saresto, tutkija

Kiinteistövirasto: Tuomas Kivelä, tonttiasiamies

Liikuntavirasto: Antti Salaterä, suunnittelupäällikkö
Hanna Liukkonen-Lehtiniemi, arkkitehti

Opetusvirasto: Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:
Eila Suojala, projektinjohtaja
Birgitta Rossing, aluesuunnittelija

Sosiaalivirasto: Inkeri Rehtilä, erityisasiantuntija
Carola Harju, suunnittelija

Talous- ja suunnittelukeskus:
Jari Tirkkonen, projektipäällikkö
Ville Vastamäki, projekti-insinööri

SISÄLLYS

1
TIIVISTELMÄ 1
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö 1
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet 1

2
LÄHTÖKOHDAT 2
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 2
Maakuntakaava 4
Yleiskaava 4
Osayleiskaava 4
Asemakaava 4
Rakennusjärjestys 5
Kiinteistörekisteri 5
Muut suunnitelmat ja päätökset 5
Pohjakartta 6
Maanomistus 6
Alueen yleiskuvaus 6
Rakennettu ympäristö 6
Luonnonympäristö 6
Suojelukohteet 7
Yhdyskuntatekninen huolto 7
Maaperä ja sen rakennettavuus 7
Ympäristöhäiriöt 8

3
TAVOITTEET 9

4
ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 9
Yleisperustelu ja -kuvaus 9
Mitoitus 10
Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) 11
Erillispientalojen korttelialueet (AO) 11
Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) 11
Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue (P/s) 11
Lähivirkistysalueet (VL) 11
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) 11
Autopaikkojen korttelialue (LPA) 12
Luonnonsuojelualue (SL-1) 12
Luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi (SL-2) 13
Liikenne 13
Palvelut 14
Virkistys 14

Suojelukohteet 15
Yhdyskuntatekninen huolto 15
Kuivatus ja tulvasuojelu 16
Pohjarakentaminen ja maaperän pilaantuneisuuden kunnostaminen 17
Ympäristöhäiriöt 17
Nimistö 18

5
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET 18
Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön 18
Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön 19
Vaikutukset liikenteeseen 20
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin 20
Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen 21
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset 21

6
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 21

7
SUUNNITTELUN VAIHEET 22
Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus 22
Viranomaisyhteistyö 22
Esitetyt mielipiteet 22
Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset 24

8
KÄSITTELYVAIHEET 27

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Suunnittelualueen eteläosaan entisen öljysataman alueelle Koirasaarentien varteen on sijoitettu kerrostalokortteli ja koulu-päiväkotiyksikkö sekä liikuntapuisto. Pohjoisosaan rakennetaan erillispientaloalue, joka liittyy olevaan Kaitalahden omakotialueeseen. Nykyistä Hopeakaivoksentietä jatketaan uuden erillispientaloalueen kautta Koirasaarentielle.

Alueen keskellä sijaitseva nykyinen luonnonsuojelualue säilyy ja alueen länsiosaan on muodostettu uusi luonnonsuojelulain mukainen suojeltavan luontotyypin alue. Koirasaarentien varressa sijaitsevat ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi ja niille on muodostettu tontit.

Alueelle rakennetaan 21 000 k-m^2 asuntoja kerrostalokortteliin, 6 750 k-m^2 erillispientaloja ja 5 200 k-m^2 julkisia lähipalveluita.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin seitsemän (7) mielipidettä.

Asemakaavan- ja asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta on jätetty viisi (5) mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Tarkistettu asemakaavan- ja asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta on jätetty kolme (3) mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 11950 on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n nojalla julkisesti nähtävänä 29.1.–12.2.2010. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristölautakunta, sosiaalivirasto, liikuntalautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, pelastuslautakunta, Turvatekniikan keskus, yleisten töi-

den lautakunta, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, opetusvirasto ja kiinteistölautakunta. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.12.2010 tarkistaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen johdosta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 14.2.2013 tarkistanut asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta lautakuntakäsittelyn jälkeen mm. vastaamaan muuttunutta luonnonsuojelualueen rajausta (Uudenmaan ELY-keskus 1.2.2010, KHO 14.9.2012).

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavaa koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kunkin tavoitteen yhteydessä on luonnehdittu tavoitteen huomioon ottamista asemakaavassa.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu – erityistavoitteet

On varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.	Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet alueella on suunniteltu jatkuviksi osana katuverkkoa, korttelirakennetta ja ulkoilureittejä. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet on esitetty alueen liikennesuunnitelmassa.
On varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin. Uutta rakentamista voidaan sijoittaa tulvavaara-alueille vain selvitysten perusteella.	Rankkasateiden ja tulvariskien osalta on kaavoituksen yhteydessä laadittu Kruunuvuorenrannan pohjoisosan ja Kaitalahden eteläosan yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma, jossa on tarkasteltu alueiden yhdyskuntatekniikan järjestämistä, korkeustasoja, kuivatusta ja tulvasuojelua. Tulvariskiä käsitellään selostuksen kohdassa Kuivatus ja tulvasuojelu.
On otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.	Maaperäselvitys on tehty ja erityisongelmia tai riskejä ei ole todettu. Maa- ja kallioperän soveltuvuutta suunniteltuun käyttöön käsitellään selostuksen kohdassa Maaperä ja sen rakennettavuus sekä Pohjarakentaminen ja maaperän pilaantuneisuuden kunnostaminen.

Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.	Pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamista käsitellään selostuksen kohdassa Ympäristöhäiriöt sekä Pohjarakentaminen ja maaperän pilaantuneisuuden kunnostaminen.
Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa. On ehkäistävä ilman epäpuhtauksista johtuvaa haittaa.	Koirasaarentien varren rakennuksille on kaavassa annettu liikenteen melun ja pakokaasujen haittojen torjuntaa koskevat määräykset. Piha- ja liikunta-alueiden ulkotilan meluntorjunta perustuu rakennusten massoitteluun ja etäisyyteen Koirasaarentiestä.
Tulee edistää kaukolämmön käyttöedellytyksiä.	Alueelle rakennetaan kaukolämpöverkosto Koirasaarentieltä, joka rakennetaan uudelleen Kruunuvuorenrannan alueen rakentumisen myötä. Kaitalahden omakotitaloalueella ei ole kaukolämpöverkostoa, joten Hopealaakson rakentaminen mahdollistaa kaukolämmön rakentamisen myös Kaitalahteen.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat – erityistavoitteet

Tavoite	Huomioon ottaminen
Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina.	Historiallinen Stansvikin kaivoskallion alue, josta louhittiin malmia 1700-luvun jälkipuolelta 1830-luvulle, ja kaivostoimintaan liittyneet rakennukset kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin. Museoviraston inventointi ja suositukset on otettu suunnittelussa huomioon.
On otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.	Rakentaminen sijoittuu luonnonalueiden reunalle ja jäljelle jäävä luonnonalue jää yhtenäiseksi. Alueen kokonaisluontoarvot säilyvät. Lisääntyvä virkistyskäyttö kanavoidaan poluille ja puistokäytäville. Luonto-aluekokonaisuuksia on käsitelty selostuksen kohdassa Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistama Uudenmaan maakuntakaava osoittaa nykyisen öljynhuoltoalueen ja Kaitalahden taajamatoimintojen alueeksi. Stansvik–Tullisaari-vyöhyke on varattu virkistysalueeksi, jonka keskiosaan on erikseen merkitty geologisesti arvokas maisema-alue.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on varattu kerrostalovaltaiselle ja pientalovaltaiselle asumiselle. Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue ja Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi on varattu luonnonsuojelualueiksi. Koirasaarentien varressa Tahvonlahden pohjukassa sijaitsevat huvilat pihapiireineen on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Osayleiskaava

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava on tullut voimaan 23.6.2011 lukuun ottamatta Stansvikinnummen aluetta.

Osayleiskaavassa alueen eteläiset osat, jotka liittyvät Koirasaarentiehen ja sen suunniteltuun jatkeeseen, on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Näihin alueisiin liittyy pohjoispuolella urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueen länsireunassa kulkee katuvaraus, joka jatkaa nykyistä Hopeakaivoksentietä ja liittyy eteläosassa Koirasaarentien jatkeeseen. Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue on merkitty luonnonsuojelualueeksi ja sen ympäristö virkistysalueeksi. Alueen itäpuolella Koirasaarentien varressa sijaitsevat osayleiskaavassa suojellut rakennukset ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila. Niiden ympäristö on merkitty virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on merkitty luonnonsuojelulain mukaisesti suojelluksi luontotyypiksi.

Asemakaava

Voimassa olevassa Tahvonlahden asemakaavassa nro 9380 (vahvistettu 2.8.1988) on suojaviheralueeksi merkitty alue, joka kuuluu suunnittelualueeseen. Pääosa alueesta on asemakaavoittamatonta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Oy Shell Ab:n kaupungilta vuokraama maa-alue on hyväksytty kiinteistöviraston tonttiosaston puolesta vastaanotetuksi 13.12.2012 seuraavin ehdoin: Maaperän kunnostamisen suorittamisesta on toimitettava tonttiosastolle ympäristöviranomaisen loppuhyväksymisasiakirja.

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–Sompasaari–Kruununhaka. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että Laajasalon suunnittelussa varaudutaan siihen, että tulevat maankäyttötarpeet perustuvat joukkoliikenteen osalta tehostettuun raitiotieratkaisuun.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 7.5.2009 Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä seuraavat jatkosuunnitteluohjeet: ”Koirasaarentiehen rajautuvan AK-alueen jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota kerrostalojen moni-ilmeisyyteen, pihojen suunnitteluun siten, että pihat mahdollistavat erilaisten toimintojen sijoittumisen, sekä kulkuyhteyden turvaamiseen pihoilta virkistysalueelle.”

Haakoninlahti 1 asemakaava sai lainvoiman 5.1.2012.

Koirasaarentien asemakaava välillä Tahvonlahti–Reiherintie sai lainvoiman 8.6.2012.

Koirasaarentien asemakaava välillä Tahvonlahti-Hopeakaivoksentie sai lainvoiman 30.11.2012.

Kiinteistölautakunta päätti 7.2.2013 esittää kaupunginhallitukselle, että Kruunuvuorenrannan uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 15.11.2010.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan alueesta. Suunnittelualueen länsilaidalla oleva Kruunuvuoren lehmusmetsikkö (luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi) on yksityisomistuksessa. Öljyhuoltoalueen vuokrasopimus Oy Shell Ab:n kanssa on päättynyt 31.12.2010.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen eteläosa on entistä öljysatama- ja öljyhuoltoaluetta, jossa sijaitsi erilaisia öljyn jalostukseen ja toimitukseen liittyviä huolto-, varasto-, toimisto- ja tehdasrakennuksia. Alueella toimi Oy Shell Ab. Purkutyöt alueella ovat loppuneet.

Suunnittelualueen pohjois- ja itäosa on topografialtaan vaihtelevaa kallioista metsäaluetta. Kasvillisuustyypit vaihtelevat kalliolakimäntyjen ja rehevien laaksopainanteiden välillä.

Rakennettu ympäristö

Alueen itäosassa sijaitsee kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta. Entisen öljysataman rakennuskanta on purettu.

Luonnonympäristö

Alueen eteläosan tasainen alue on ollut Stansvikin kartanon peltoa. Peltoaukeita on jäsentänyt kumpareinen metsäsaareke, joka edelleen erottuu maisemassa. Alue on entistä öljysatama- ja öljynhuoltoaluetta.

Kaitalahden omakotitalojen ja öljyhuoltoalueen välissä on pieni metsikkö, jonka keskellä on avokallio ja itäpäässä kosteapohjainen notkelma.

Suunnittelualueen keskellä on 7,7 hehtaarin suuruinen Stansvikin kaivoskallion alue, joka kattaa koko Stansvikin luonnonsuojelualueen ja lisäksi 2,2 hehtaarin alan sen länsipuolelta. Alueen luontoarvo perustuu sen kasvillisuuteen. Kohde on tunnettu rikkaasta kallio-, lehto- ja lehtokorpikasvistostaan. Kaitalahden kuusikko sijaitsee Stansvikin kaivoskallion alueella ja tästä alueesta pohjoiseen sijaitsevalla noin 6,2 hehtaarin metsäalueella. Kaitalahden kuusikko on linnustollisesti arvokas

alue. Alue on topografialtaan vaihtelevaa ja se liittyy Kaitalahden omakotialueeseen.

Suojelukohteet

Suunnittelualueen länsiosassa, nykyisen Kaitalahden eteläosan lounaispuolella, on suunnittelualueeseen kuuluva jyrkkäpiirteinen kallioalue ja sitä ympäröivä lehto, joka muodostaa monipuolisen, hyvin säilyneen luontokokonaisuuden. Tämä Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi, jonka ominaispiirteiden säilyminen on lain mukaan turvattava.

Koirasaarentien varrella on alueeseen kuuluva 5,5 hehtaarin suuruinen Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue, joka rajautuu suunnitelmissa muilta osiltaan virkistysalueisiin. Helsingin ympäristökeskus on tehnyt alueelle hoito- ja käyttösuunnitelman, jota on tarkoitus päivittää vastaamaan lisääntyvää virkistyskäyttöä.

Alueen itäosassa Koirasaarentien varressa sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila.

Historiallinen Stansvikin kaivoskallion alue, josta louhittiin malmia 1700-luvun jälkipuolelta 1830-luvulle, ja kaivostoimintaan liittyneet rakennukset kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen nykyinen yleisen yhdyskuntateknisen huollon verkosto on vähäinen. Alueen etelä- ja pohjoisosassa olevat sähköilmajohdot palvelevat entistä öljyhuoltoaluetta, Stansvikia ja Kaitalahtea. Koirasaarentietä entiseen öljysatamaan tulevat vesijohto ja puhelinkaapeli.

Maaperä ja sen rakennettavuus

Entinen öljyhuoltoalue sijaitsee Tahvonlahtea, Kaitalahtea ja Haakoninlahtea yhdistävällä kallioperän heikkousvyöhykkeellä, jonka kohdalla maanpinta on tasaista ja ympäristöään alempana, maanpinta n. +1,5–3,5 m. Kallion, pohjamoreenin ja hiekan päällä on savikkoa enimmillään 3–5 m ja täyttöä. Heikkousvyöhykkeen reunoilla kalliopinnan topografia on jyrkkäpiirteinen.

Kaitalahden omakotitaloalueen itäpuolelta alkaa maakuntakaavaan arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue, joka on

pääasiassa loivapiirteistä lukuun ottamatta Kaitalahdenkurun länsipuolta kaava-alueella. Kallion painanteissa esiintyy pääasiassa ohuita maakerrostumia.

Loivapiirteisiltä osiltaan alue on maaperän geotekniseltä rakennettavuudeltaan tavanomaista.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alue on entistä öljyhuoltoaluetta ja siellä sijainneet toiminnot ovat jo lakanneet. Öljysatamatoimintojen poistuminen koko Kruunuvuorenrannan alueelta on ollut kaavoituksen peruslähtökohta.

Maaperän pilaantuneisuutta on selvitetty öljysataman alueella 1990-luvulta alkaen. Vanhat selvitykset koottiin yhteistoimintaryhmän ohjauksessa vuonna 2003 ja alueelle laadittiin lisätutkimussuunnitelmat, joiden perusteella silloiset toimijat Esso, Fortum Oil and Gas sekä Shell teettivät lisätutkimuksia alueillaan. Tämän jälkeen yhtiöt ovat tehneet tutkimuksia ja riskinarvioita kunnostussuunnittelun tarpeisiin. Huomattava osa öljysataman pilaantuneista alueista on jo kunnostettu.

Kaava-alueen maaperässä todettiin öljyhuoltotoimintojen aiheuttamaa pilaantumista. Alueen aiempi toiminnanharjoittaja Shell on puhdistanut maaperän tekemänsä ilmoituksen ja siitä saamansa päätöksen ehtojen mukaisesti. Alueelle on saanut päätöksen mukaisesti jättää yli alemman ohjearvopitoisuuden hiilivetyjä sisältäviä maa-aineksia. Helsingin kaupunki on hakenut päätökseen muutosta. Helsingin kaupunki on puhdistanut vuonna 2010 Hopealaakson kaavaehdotuksen mukaiset tontit 49183/5 ja 49185/1 alempaan ohje-arvotasoon, mikä vastaa kiinteistöviraston puhdistamisesta tekemää ilmoitusta ja siitä saadun päätöksen ehtoja. Mahdollisesta jatkopuhdistamistarpeesta Hopealaakson kaava-alueella tekee päätöksen Etelä-Suomen aluehallintovirasto.

Kruunuvuoren alla sijaitsevien aiemmin tuontivelvoite- ja varmuusvarastokäytössä olleiden kallioluolien puhdistaminen polttonesteistä tyhjentämisen jälkeen saattaa toteutustavasta riippuen kestää useita vuosia. Luolat on alustavasti suunniteltu puhdistettaviksi poistamalla pohjaan ja seinämiin kertynyt öljy mekaanisesti ja antamalla luolien täyttyä vedellä. Varastoluolien puhdistaminen on tarpeen suunnitella ja toteuttaa niin, että siitä ei aiheudu haitallisia ympäristö- tai turvallisuusvaikutuksia lähialueelle. Kaava-alueelle ulottuvia mahdollisia merkittäviä vaikutuksia ei kuitenkaan ole suunnitteluvaiheessa tullut esiin.

Öljyhuoltoalueella suoritetut melumittaukset osoittavat, että kaava-alueella on nykyisin Helsingin mittakaavassa hyvin hiljaista. Santaha-

minassa suoritettavien ammuntojen ja räjäytysten ääni on ajoittain kuultavissa Kruunuvuorenrannassa. Äänen voimakkuus riippuu mm. äänilähteestä ja sääolosuhteista. Äänitaso Kruunuvuorenrannassa ei ylitä olemassa olevia ampumamelun ohjearvoja. Ohjearvot alittavaa melua aiheuttavat myös Malmin lentoasemalta merialueelle suunnittelualueen yli suuntautuvat rajavartioston helikopterilennot.

Öljyhuoltotoimintojen lakattua kaava-alueen ilmanlaatu on pääkaupunkiseudun mitassa hyvä.

3 TAVOITTEET

Tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti toteuttaa Kaitalahden pientaloalueeseen liittyvä uusi luonnonläheinen erillispientaloalue topografialtaan vaihtelevaan maastoon. Lähtökohtana on kylämäinen ympäristö, jossa pientalot sijaitsevat suhteellisen tiiviisti puutarhamaisessa ympäristössä.

Entiselle öljynhuoltoalueelle on tavoitteena toteuttaa koko rakentuvaa Kruunuvuorenrantaa ja lähiympäristöä palveleva korkeatasoinen liikuntapuisto, joka liittyy osaksi keskuspuistomaista pohjois-eteläsuuntaista viheryhteyttä. Alueen eteläosaan sijoittuu kerrostalokortteli ja koulu–päiväkotiyksikkö. Kerrostalokorttelissa lähtökohtana on mittakaavaltaan miellyttävä asumisympäristö, jossa Koirasaarentien melulta suojatut pihat avautuvat virkistysalueille. Tavoitteena on ollut yhdistää erimittakaavaisia rakennusmassoja sekä luoda kuusikerroksisilla rakennuksilla selkeä raja liikuntapuistoon päin.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaava-alue sijaitsee Kruunuvuorenrannan pohjoisosassa ja koostuu koulu- ja päiväkotiyksiköstä, erillispientalo- ja kerrostaloalueesta, niiden välisestä liikuntapuistosta sekä virkistysalueista, joihin kuuluu luonnonsuojelualue ja luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi.

Hopealaakson koulu- ja päiväkotiyksikön tontti on metsäisen kumpareen vieressä, mikä mahdollistaa osan päiväkodin pihasta sijoitettavan kumpareelle. Koulun lähiliikuntapaikat voivat olla osa liikuntapuistoa.

Pohjoisosaan Kaitalahden pientaloalueen itäpuolelle on sijoitettu 43 omakotitonttia topografialtaan vaihtelevaan maastoon Koirasaarentielle jatkettavan Hopeakaivoksentien molemmin puolin.

Eteläosan kerrostalokorttelissa Koirasaarentietä rajaa viisikerroksiset lamellitalot. Korttelin sisäosaan on muodostettu yhtenäinen piha-alue. Pihalle on luotu vaihteleva ilme nelikerroksisilla rakennuksilla, joiden välistä aukeaa näkymiä liikuntapuistoon. Kortteli rajautuu liikuntapuistoon päin kuusikerroksisilla rakennuksilla. Liikuntapuiston ja kerrostalokorttelin välissä sijaitsee kaksitasoinen pysäköintilaitos, jonka ylempi taso on noin metrin alempana kuin kerrostalokorttelin sisäpiha ja noin puolitoista metriä ylempänä kuin liikuntapuisto.

Kruunuvuorenrantaa, Kaitalahtea, Gunillankalliota sekä Borgströminmäkeä palveleva liikuntapuisto on sijoitettu tasaiselle alueelle osaksi virkistysaluetta, joka yhdistää Stansvikin kartanopuiston ja Kruunuvuoren. Liikuntapuisto vahvistaa ja yhdistää viheryhteyttä ja liittyy myös laajempaan keskuspuistomaiseen pohjois-eteläsuuntaiseen virkistysalueeseen Tullisaaren ja Hevossalmen välillä. Liikuntapuistoon sijoittuu urheilu- ja pelikenttiä, lähiliikuntapaikat sekä huoltorakennus.

Virkistysalueisiin liittyy idässä luonnonsuojelualue ja lännessä luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi.

Mitoitus

Kaava-alueen koko on noin 21 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialuetta on noin 1,4 ha, erillispientalojen korttelialuetta noin 2,4 ha, julkisten lähipalveluiden korttelialuetta noin 1,1 ha ja lähivirkistysaluetta noin 5,7 ha. Luonnonsuojelualueen koko on noin 5,4 ha ja luonnonsuojelulain mukaisen suojellun luontotyyppialueen koko on noin 0,6 ha. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue on noin 2,5 ha.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella on rakentamista 5 200 k-m^2.

Asuinrakentamista on kerrostalokortteleissa 21 000 k-m^2 ja erillispientaloalueella 6 750 k-m^2. Asukasmääränä tämä tarkoittaa noin 550 asukasta.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueilla Koirasaarentietä rajaavat viisikerroksiset lamellitalot. Sisäpihoja rajaavat pohjoispuolella nelikerroksiset kerrostalot sekä kuusikerroksiset pistetalot, joiden välistä avautuu näkymiä liikuntapuistoon. Kerrostalokortteleiden reunat liikuntapuistoon päin muodostuvat kuusikerroksisista kerrostaloista.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus tai tiili. Kortteleiden tonttitehokkuus on e = 1,6 ja rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 21 000 k-m^2.

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Erillispientalojen korttelialueet muodostuvat 43 tontista. Tonttien koko on keskimäärin noin 550 m^2 ja tonttitehokkuus e = 0,28. Tonteilla on rakennusoikeutta 120–200 k-m^2.

Kaksikerroksisten omatonttisten pientalojen mitoitusperiaatteena on Helsinki-pientalo, joka on suunniteltu sopimaan pienille tonteille ja kaupunkimaiseen ympäristöön.

Hopeakaivoksentien varren tonttien rakennusten ja autokatosten sijoituksella on pyritty luomaan kadulle miellyttävä ilme ja mittakaava.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

10 650 m^2:n suuruinen tontti liittyy suoraan liikuntapuiston alueeseen. Se on varattu 5 200 k-m^2:n kokoiselle peruskoulu- ja päiväkotiyksikölle. Koulu- ja päiväkotitontin sijoittumista liikuntapuiston yhteyteen, rakennusmassan kaupunkikuvallista roolia sekä liikenteellisiä lähtökohtia on tutkittu konsulttityössä.

Palvelu- ja asuinrakennustenkorttelialue (P/s)

Suojelluiksi merkityille rakennuksille on muodostettu P/s-tontit. Määräys mahdollistaa rakennuksien käytön esimerkiksi kahvilana, info-, asukas-, työ-, toimi- tai kokoontumistilana. Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Lähivirkistysalueet (VL)

Luonnonsuojelualueisiin, liikuntapuistoon ja erillispientaloalueeseen liittyvät viheralueet ovat luonnonmukaista metsäistä lähivirkistysaluetta. Virkistysalueiden kokonaispinta-ala on noin 6,0 ha. Alueiden virkistysreitit tukevat keskeisiä yhteyksiä virkistysalueiden välillä, joukkoliikenteen pysäkeille sekä liikuntapuistoon.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Alue on varattu liikuntapuistolle, jonne sijoittuu urheilu- ja pelikenttiä, lähiliikuntapaikat sekä huoltorakennus. Tasaisia kenttäalueita jäsentää

metsäinen kumpare alueen keskellä. Alueen liikenne johdetaan Koirasaarentieltä Stansvikintien liittymän kohdalta. Liikuntapuiston toiminnallisia ja maisemallisia lähtökohtia on selvitetty konsulttityössä yhdessä liikuntaviraston kanssa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialue on varattu 2-tasoiselle pysäköintilaitokselle, jonka puiston puoleinen seinämän julkisivu on luonnonkiveä. Pysäköintilaitoksen ensimmäisen ja toisen tason likimääräiset korkeusasemat ovat +0,8–+4,2. Alataso sijoittuu osittain maantason (noin +3,0) alle ja ylätaso noin metrin asuinkorttelin pihatason alapuolelle niin, että visuaalinen yhteys korttelipihojen ja liikuntapuiston välillä säilyy. Pysäköintilaitoksesta on teetetty esisuunnitelma konsulttityönä.

Luonnonsuojelualue (SL-1)

Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue on merkitty luonnonsuojelualueeksi.

Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu 5,5 hehtaarin suuruinen metsäalue. Se sijaitsee Koirasaarentien varrella ja rajautuu suunnitelmissa muilta osiltaan virkistysalueeseen. Rauhoituksen tarkoituksena on maisemallisesti, kasvistollisesti ja kulttuurihistoriallisesti kiinnostavan ja kaupunkiluonnossa monipuolisen aluekokonaisuuden säilyttäminen. Luonnonsuojelualueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma, jonka tavoitteena ovat arvokkaan kallioalueen ja sitä ympäröivän kallionaluslehdon ja tervaleppäkorven puuston ja muun kasvillisuuden säilyttäminen ja kehittäminen sekä opetus- ja ulkoilutoimintojen yhteensovittaminen. Alueella liikkumista pyritään ohjaamaan alueelle tehdyn hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen tarkoituksena on päivittää hoito- ja käyttösuunnitelmaa vastaamaan Kruunuvuorenrannan rakentumisen myötä kasvavaa käyttäjämäärää.

Viereiseen kaava-alueeseen kuuluvasta Koirasaarentien uudesta katulinjauksesta ja tasauksen nostosta aiheutuva pengerluiska ulottuu noin 20 metrin matkalla maksimissaan noin 7 metriä luonnonsuojelualueen puolelle. Kaivoskallion luonnonsuojelualuetta on tältä osin pienennetty noin 75 m^2. Toimenpiteen teki mahdolliseksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) päätös (1.2.2010) lakkauttaa rauhoitus kyseisen maa-alan osalta. ELY-keskuksen päätöksestä aiheutuneen valitusprosessin johdosta ELY-keskuksen päätös on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden 14.9.2012 antamalla päätöksellä.

Luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi (SL-2)

Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on merkitty luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelluksi luontotyypiksi.

Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on elinvoimainen eikä sitä uhkaa kuusettuminen. Alue on myös osa arvokasta linnustokohdetta. Suojellun lehmusmetsikön koko on 6 200 m^2.

Liikenne

Joukkoliikenteen reitistö on Hopealaakson alueella monipuolinen. Bussilinjat kulkevat sekä Hopeakaivoksentien että Koirasaarentien kautta Kruunuvuorenrannan keskuksen ja Herttoniemen metroaseman välillä ja lisäksi Koirasaarentiellä kulkevat tulevaisuudessa raitiotielinjat keskustan ja Laajasalon keskuksen välillä.

Ajoneuvoliikenteen pääyhteys alueelle on Koirasaarentieltä, jonka linjaus muuttuu nykyiseen nähden siten, että Koirasaarentietä jatketaan nykyisen Haakoninlahdentien suuntaisesti. Nykyistä Hopeakaivoksentietä jatketaan Kaitalahdesta Koirasaarentielle saakka. Koirasaarentie on alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä tulevan Hopeakaivoksentien liittymän kohdalla on Kruunuvuorenrannan ollessa kokonaan rakennettu 6 000–7 000 ajon./vrk. Vaihtoehtoinen ajoneuvoliikenteen yhteys alueelle on Henrik Borgströmin tie / Päätie, joka on paikallinen kokoojakatu. Henrik Borgströmin tien / Päätien liikennemäärä on lähellä Hopeakaivoksentien liittymää nykyisin noin 700 ajon./vrk ja Kruunuvuorenrannan ollessa kokonaan rakennettu, noin 1 000 ajon./vrk. Hopeakaivoksentie luokitellaan myös paikalliseksi kokoojakaduksi ja sen liikennemäärä on Koirasaarentien liittymässä noin 1 000 ajon./vrk ja erillispientaloalueen kohdalla noin 600 ajon./vrk. Hopeakaivoksentieltä johdetaan tonttikadut Kuilukuja ja Kuilukaari, joka yhdistyy takaisin Hopeakaivoksentiehen. Koirasaarentiellä ja Hopeakaivoksentiellä nopeusrajoitus on 40 km/h ja tonttikaduilla 30 km/h**.**

Kerrostalokorttelin pysäköinti perustuu kaksitasoiseen laitospysäköintiin. Pysäköintiratkaisusta on laadittu esisuunnitelma, jonka mukaan laitos voidaan luontevasti osittain upottaa maastoon kustannustason pysyessä kohtuullisena. Autopaikkoja tulee toteuttaa asuinkerrostalojen korttelin osalta vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m^2 tai 0,6 ap/asunto, ja erillispientalotonteilla 1 ap/asunto sekä kutakin asuntoa kohti tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten. Kaupungin vuokraasuntojen osalta autopaikkojen vähimmäismäärä on 20 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa. Vieras- ja asiointipysäköintipaikat on osoitettu Hopeakaivoksentien varrelta. Kuorma-autoille on osoitettu Hopeakaivoksentien varteen kolme pysäköintipaikkaa.

Päiväkodille pysäköintipaikkojen vähimmäismääräyksenä on laskentaohjeen mukaiset 1 ap/250 k-m^2 ja koululle 1 ap/500 k-m^2. Liikuntapuistolle on määrätty rakennettavaksi vähintään 30 autopaikkaa.

P/s-korttelialueelle on määrätty rakennettavaksi vähintään 1 ap/100 k-m^2.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet alueella on suunniteltu jatkuviksi osana katuverkkoa, korttelirakennetta ja ulkoilureittejä. Tärkeinä on pidetty hyviä jalankulkuyhteyksiä pysäkeille. Luonnonsuojelualueelle on tehty erillinen hoito- ja käyttösuunnitelma, jonka mukainen reitistö tulee ohjaamaan kulkua alueella.

Pyöräily ohjataan Koirasaarentien pyöräkaistoilta Hopeakaivoksentielle samaan tilaan moottoriajoneuvoliikenteen kanssa, koska kadulla on vähän moottoriajoneuvoliikennettä. Myös tonttikaduilla pyöräillään ajoradalla.

YL-tontin huolto, saatto ja pysäköinti johdetaan Koirasaarentien kiertoliittymästä. Liikuntapuiston pysäköinti sekä P/s-tonttien ajoyhteys johdetaan Koirasaarentien ja Stansvikintien liittymästä.

Palvelut

Alueelle tulee koulu- ja päiväkotiyksikkö, joka palvelee myös Kaitalahtea. Kruunuvuorenrannan pääkoulu sijoittuu Kruunuvuorenrannan keskustaan. Hopealaaksoon sijoittuva koulu on alueen sivukoulu ja sen rakentaminen ajoittuu todennäköisesti vuoden 2020 jälkeen, kun alueen lapsimäärän on ennustettu kasvaneen riittävästi.

Kruunuvuorenrantaa, Kaitalahtea, Gunillankalliota sekä Borgströminmäkeä palveleva liikuntapuisto rakennetaan osaksi virkistysaluetta, joka yhdistää Stansvikin kartanopuiston ja Kruunuvuoren.

Kruunuvuorenrantaan rakennetaan peruspalvelut sekä julkisten että kaupallisten palvelujen osalta.

Alueen lähipalvelukeskuksena toimii Laajasalon keskus Yliskylässä. Herttoniemi on kasvamassa alueen paikalliskeskukseksi. Posti- ja pankkipalvelut, apteekki sekä valikoima muita kaupallisia palveluita (mm. parturiliikkeitä, kampaamoita, kukkakauppoja, oleskeluravintoloita) on saatavilla Kruunuvuorenrannan tai Laajasalon keskuksessa.

Virkistys

Kaava-alueen itäosa on osa laajaa keskuspuistonomaista, maastoltaan hyvin vaihtelevaa metsäaluetta, joka jatkuu etelässä Hevossalmeen asti. Tämä luonnonmukaiseksi jäävä metsäalue Stansvikin ja Tullisaaren

kulttuurimaisemien kanssa on osa laajaa ja vaihtelevaa virkistysaluetta, joka tulee palvelemaan myös rakennettavia uusia asuntoalueita.

Suojelukohteet

Koirasaarentien varressa sijaitsevat ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-1) ja niille on muodostettu tontit. Kaava mahdollistaa niiden toimimisen jatkossa julkisessa käytössä esimerkiksi asukastilana, jonka yhteydessä voisi toimia luontoalueiden infopiste. Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Stansvikin vanhat vedellä täyttyneet kaivoskuilut Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualueella sekä yksi pääosin nykyisellä tontilla sijaitseva kuilu Kaitalahden eteläosan ja Kaitalahden laajennuksen välissä on merkitty sm-merkinnällä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle rakennetaan teknisen huollon verkostot Koirasaarentieltä, joka rakennetaan uudelleen Kruunuvuorenrannan alueen rakentumisen myötä. Koirasaarentiellä tulevat kulkemaan päävesijohto, kuivatusrakenteet, kaukolämpö, sähkönjakelun keskijännitekaapelit ja tietoliikenteen kaapelit.

Pohjoisosan erillispientaloalueella voidaan myös hyödyntää nykyisen Kaitalahden omakotialueen yhdyskuntateknisiä verkostoja. Kaitalahden omakotitaloalueella ei ole kaukolämpöverkostoa, joten Hopealaakson rakentaminen mahdollistaa kaukolämmön rakentamisen myös Kaitalahteen.

Vesihuollon toteuttamisessa Hopealaakso ja Kaitalahden eteläosa liittyvät toisiinsa johtuen alueiden sijainnista samassa laaksossa ja alhaisesta maanpinnan korkeudesta. Hopealaakson jätevedet johdetaan Kaitalahden jäteveden pumppaamolle.

Kortteliin 49183 on rakennettava kaksi Helen Sähköverkko Oy:n ohjeistuksen mukaista muuntamotilaa.

Alue liitetään HSY:n jätehuoltopalvelujen piiriin, ja alueella noudatetaan sen antamia jätehuoltomääräyksiä, joiden mukaisesti toteutussuunnittelussa jätehuollolle varataan riittävät tilat.

Kuivatus ja tulvasuojelu

Osa Hopealaakson asemakaava-alueesta on ns. meriveden tulvavaara-alueella, sillä se sijaitsee Kaitalahden ja Tahvonlahden välisessä maastopainanteessa, jossa alimmat nykyiset maanpinnat ovat tasossa +1,0–2,5 m. Nykyisen suunnittelukäytännön mukaan (Helsingin tulvastrategia, 19.12.2008) tällä alueella tulee maankäytön suunnittelussa varautua kerran kahdessasadassa vuodessa toistuvaan merenpinnan korkeuteen +2,3 m. Lukemassa on varaus meriveden pinnan n. 1 metrin nousemiselle nykyisestä ilmastomuutoksen seurauksena.

Asemakaavasuunnittelun pohjana olleessa viitesuunnittelussa on pääasiassa muista kuin tulvasuojelusyistä päädytty nostamaan alueen korkeustaso em. korkeustason yläpuolelle. Tonttien piha-alueet sijaitsevat korkeustasolla +4,0–5,5 m, kadut vähintään korkeustasolla +3 m ja liikuntapuiston alueet korkeustasolla +3,5–4,0 m. Kaavassa annettu pysäköintitontin alatason ohjeellinen korkeusasema on +0,8 m, jolloin pysäköintitalon rakenteiden vesitiiveyden ja kuivatusvesien pumppauksen jatkosuunnitteluun tulee kiinnittää huomiota. Tämä pätee myös muihin rakennuksiin, jos niistä halutaan suunnitella kellarillisia.

Merivesitulvan purkautumisen Kaitalahden suunnasta Hopealaaksoon katkaisevat Hopeakaivoksentien muodostama tulvavalli sekä Kaitalahden rannassa oleva tulvapato. Hopealaaksosta ei tule johtaa hulevesiä pinnassa tai putkitettuina Kaitalahden suuntaan, sillä alue on ennestään veden vaivaama. Myös alueiden välisten johtokaivantojen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota maanalaisten, kumpaankin suuntaan tapahtuvien virtausten katkaisemiseen.

Myös Tahvonlahden suunnasta tuleva merivesitulva saadaan torjuttua, sillä Koirasaarentien alin suunniteltu korkeustaso on +3,0 m. Alueellisen tulvareitin pohja kulkee kadun alitse rummussa korkeustasolla n. +0,5 m, jolloin rumpu tulee jatkosuunnitella suljettavaksi tarvittaessa.

Kaava-alueen pintakuivatus on suunniteltu niin, että alueen eteläpuolella sijaitsevien Kruunuvuorenrannan osa-alueiden pohjoisreunan pintavedet ja putkitetut hulevedet johdetaan Koirasaarentielle ja osittain Hopeakaivoksentielle. Näiltä kaduilta ja kaava-alueelta vedet johdetaan liikuntapuiston poikki kohti Tahvonlahtea tulvareitillä, joka on määrätty kaavassa. Tulvasuojelulle olisi eduksi, jos tulvareitti voitaisiin jatkossa suunnitella esim. luonnonmukaisena vesiaiheena, jolla olisi virtaamia tasaavaa ja puhdistavaa vaikutusta. Korkeusasemista johtuen tulvareitti todennäköisesti kuitenkin joudutaan jatkosuunnittelemaan rumpuna.

Pohjarakentaminen ja maaperän pilaantuneisuuden kunnostaminen

Kaava-alueella rakennukset voidaan perustaa pääsiassa suoraan pohjamaan varaan, paitsi kaava-alueen länsireunan savikkoalueella paalujen varaan. Savikolla kadut, urheilukentät ja laajat piha-alueet perustetaan lujitetun ja osittain vaihdettavan pohjamaan varaan. Topografian jyrkkäpiirteisyys tai nykyinen alhainen maanpinnan korkeus lisäävät pohjarakentamisen määrää, mikä vaikuttaa jatkosuunnitteluun uudessa urheilupuistossa ja erillispientaloalueella.

Entisen öljyhuoltoalueen ottaminen uuteen käyttöön edellyttää maaperän puhdistamista.

Shellin vuokrasopimukset sisältävät rakennusten ym. purkuehdon ja ehdon, joka velvoittaa yhtiötä suorittamaan tarvittavat maaperän laatututkimukset sekä kustannuksellaan poistamaan mahdollisesti saastunut maaperä alueelta ja saattamaan alue haitattomaan kuntoon. Alueen maaperää on puhdistettu, mutta puhdistamisilmoituksesta annettuun päätökseen on haettu muutosta. On mahdollista, että alueen puhdistaminen kaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen edellyttää lisäpuhdistamista. Asian ratkaisee Etelä-Suomen aluehallintovirasto.

Kaavassa on määräys, jonka mukaan entisen öljyhuoltoalueen maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen Hopealaakson uudelleen rakentamista.

Ympäristöhäiriöt

Meluarvioinnin pohjana olevan liikenne-ennusteen mukaan Koirasaarentien liikennemäärä on Haakoninlahdenkadun itäpuolella noin 12 000 ajon./vrk ja länsipuolella noin 6 400 ajon./vrk. Kaavaan on merkitty AK- ja YL-korttelialueiden rakennusaloille ääneneristävyysvaatimukset siten, että sisätiloissa saavutetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot. AK-korttelialueella rakennusalojen mukaisella massoittelulla saadaan pihat suojattua Koirasaarentien liikennemelulta. Kadun puoleiset parvekkeet on määrätty lasitettaviksi ja sisäänvedetyiksi viihtyisyyden ja käytettävyyden lisäämiseksi. YL-korttelin tonttia 49185/1 koskien on kaavassa annettu jatkosuunnittelumääräys, jolla varmistetaan riittävä meluntorjunta tontin ulko-oleskelualueilla. Liikuntapuiston liikunta-alueiden meluntorjunta perustuu etäisyyteen Koirasaarentiestä.

Koirasaarentien liikenteen pakokaasujen ns. suositusetäisyys on Haakoninlahdenkadun itäpuolella n. 15 m ja länsipuolella n. 10 m. Kaavas-

sa on annettu AK- ja YL-kortteleita koskevat määräykset ilmastoinnista sisäilman laadun varmistamiseksi.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti 18.3.2009 ja 11.11.2009 esittää Hopealaakson alueelle seuraavia uusia nimiä: Hopeakaivoksentie – Silvergruvsvägen (käytössä oleva nimi), Kaivoskallio – Gruvberget, Kuilukuja – Schaktgränden, Kuilukaari – Schaktbågen. Nimistössä on käytetty aihepiirinä alueen kaivoshistoriaa ja kaivostoimintaa sekä alueella olemassa olevaa nimistöä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön

Stansvikin luonnonsuojelualueen rajaus säilyy ennallaan, lukuun ottamatta noin 75 m^2 suuruista maa-alaa, jonka osalta rauhoituspäätös on lakkautettu (Uudenmaan ELY-keskus 1.2.2010, KHO 14.9.2012). Suunniteltu uusi erillispientaloalue on noin 0,8 hehtaaria kasvistoltaan arvokkaan Stansvikin Kaivoskallion alueella ja noin 2,4 hehtaaria Kaitalahden linnustollisesti arvokkaan kuusikon alueella. Stansvikin Kaivoskallion luontoaluetta on otettu rakentamiseen 10 % sen koko pinta-alasta ja linnustollisesti arvokkaalla Kaitalahden kuusikon alueella suunniteltu rakentaminen kattaa 17 % sen koko pinta-alasta. Näillä alueilla rakentamisen vaikutus on välitön.

Uusi asutus luonnonsuojelualueen lähituntumassa ja alueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa vaikuttavat siten, että alueen käyttö tulee huomattavasti lisääntymään. Luoteessa uuden asutuksen ja luonnonsuojelualueen välinen raja on kapeimmillaan noin 16 metriä. Selkeät ja helppokulkuiset reitit luonnonsuojelualueen pohjois- ja lounaispuolelta kanavoivat kulkua ja siten vähentävät maaston kulumista luonnonalueilla. Polkureittien, opasteiden ja rakenteiden perustaminen myös luonnonsuojelualueelle, hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti, on keino turvata alueen luontoarvot tulevaisuudessa, jolloin käyttäjiä on nykyiseen verrattuna moninkertaisesti. Kulkua ohjaavat pitkospuut ovat suositeltavat alueelle.

Rakentaminen vaikuttaa valumavesien määrään ja laatuun. Kaitalahden kuusikon alueella suunniteltu erillispientalorakentaminen on noin 0,3 ha Stansvikin luonnonsuojelualueen valuma-alueella. Stansvikin Kaivoskallion alueella suunniteltu rakentaminen ei ole luonnonsuojelualueen valuma-alueella. Rakentaminen sijoittuu luonnonalueiden reunalle ja jäljelle jäävä luonnonalue jää yhtenäiseksi. Rakentamisen aiheuttama valumavesien muutos on vähäinen. Alueen kokonaisluonto-

arvot säilyvät. Lisääntyvä virkistyskäyttö tulee kanavoida poluille ja puistokäytäville. Linnustoltaan arvokkaan alueen rakentamisessa tulee ympäristön muutostyöt ajoittaa pesimäajan ulkopuolelle.

Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Entisen öljysataman alueen muuttuminen asumiskäyttöön on yksi osa Helsingin ranta-alueiden jo 1970-luvulla alkaneesta vähittäisestä muutoksesta liikenne-, teollisuus- ja satamakäytöstä asumiskäyttöön. Alueen luonne muuttuu suljetusta ja tuntemattomasta teollisuusalueesta avoimeksi ja kiinnostavaksi kaupunkiympäristöksi. Liikuntapuisto sijoitetaan tasaiselle entiselle peltoalueelle, sittemmin öljysataman toiminta-alueelle. Liikuntapuisto säilyttää aiemman peltomaiseman avoimuuden.

Kaitalahden eteläosan tontit ovat nykyisin väljästi rakennettuja. Alue laajenee itäpuolelle rakennettavan uuden erillispientaloalueen myötä, jonka keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,28. Uusi erillispientaloalue on sovitettu maastoon välttäen maaston tarpeetonta louhimista ja pengertämistä. Valmisteltavana olevassa Kaitalahden eteläosan asemakaavan muutoksessa tonttien rakennusoikeuksia on tarkoitus nostaa, mutta kuitenkin siten, että ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset säilytetään.

Koirasaarentien varressa sijaitsevat ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila on merkitty asemakaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi. Kaava mahdollistaa niiden toimimisen jatkossa julkisessa käytössä esimerkiksi asukastilana, jonka yhteydessä voisi toimia luontoalueiden infopiste.

1700-luvulla Stansvikista löytyi rautamalmia ja lyijyhohdetta. Louhinta ei kuitenkaan osoittautunut kannattavaksi, vaikka vuosien varrella monet yrittäjät sitä toivoivat. Rautakaivoskuilut ovat osin vedellä täyttyneinä jäljellä kalliorinteessä luonnonsuojelualueella Stansvikin kallioalueen reunassa, sekä yksi pääosin nykyisellä tontilla sijaitseva kaivoskuilu Kaitalahden eteläosan ja Kaitalahden laajennuksen välissä.

Kruunuvuorenrannan rakentaminen ei vaikuta niiden säilymiseen. Kuilujen olemassaolo tulee yleisempään tietoon. Luonnonsuojelualueella sijaitsevista kuiluista voi tulla paikallinen nähtävyys. Samalla Helsingin kaupungin, Helsingin pitäjän, Kruunuvuorenrannan ja Stansvikin historia tulee tunnetummaksi sekä asukkaille että vierailijoille.

Kaupunginmuseon tutkijat löysivät 9.11.2010 maastokartoituksessa viisi isoa ja neljä pienempää kaivoskuoppaa tulevan Kaitalahden laajen-

nuksen eteläosan erillispientaloalueelta. Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut tarkkuusinventoi Hålvikin hopeakaivosalueen 23.–25.5.2012 Helsingin kaupungin toimeksiannosta.

Vaikutukset liikenteeseen

Ennusteen mukaan Laajasalontien liikennemäärä kasvaa noin 15 000 ajon./vrk Kruunuvuorenrannan (osayleiskaava-alue ja maankäyttösuunnitelma-alue) rakentamisen myötä. Lisääntyvä liikenne Itäväylältä Kruunuvuorenrantaan kulkee pitkin Linnanrakentajantietä, Laajasalontietä ja Koirasaarentietä, joka on pääliikenneyhteys Kruunuvuorenrantaan. Myös Henrik Borgströmin tien liikennemäärä kaksinkertaistuu Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä, mutta Hopeakaivoksentien jatkeen myötä Kaitalahden alueelle on vaihtoehtoinen reitti. Hopeakaivoksentien katuluokitus muuttuu päättyvästä tonttikadusta paikalliseksi kokoojakaduksi.

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

Joukkoliikenneyhteyden toteutuessa myös jalankulku- ja pyöräilyyhteydet paranevat siltayhteyden myötä keskustan suuntaan. Lisäksi alueen sisäinen jalankulku- ja pyöräilyverkko tulee täydentymään.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin

Alueelle rakennetaan koulu- ja päiväkotiyksikkö sekä liikuntapuisto, jotka palvelevat koko tulevan Kruunuvuorenrannan sekä nykyisen Kaitalahden asukkaita. Koulun ja päiväkodin piha-alueet voivat limittyä liikuntapuiston kanssa.

Kaitalahtelaisten virkistysmahdollisuudet paranevat merkittävästi entisen öljysatama- ja öljynhuoltoalueen muuttuessa miellyttäväksi kaupunki- ja virkistysympäristöksi.

Kruunuvuorenrannan alueen rakentaminen luo edellytykset Laajasalon keskustan kehittämiselle ja nostaa siten koko alueen palvelutasoa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavoituksen lähtökohtana on ollut öljyhuoltotoimintojen poistuminen alueelta ja alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen alueen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Pilaantunut maaperä puhdistetaan tulevalle maankäyttömuodolle hyväksyttävään pitoisuustasoon.

Kaavassa annetut Koirasaarentien melun ja pakokaasujen torjuntaa koskevat määräykset luovat edellytykset terveysperusteisten ohjearvojen (Valtioneuvoston päätökset 993/1992 ja Valtioneuvoston päätökset 480/1996) mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Kaava ja sen pohjana oleva tulvariskitarkastelu luovat edellytykset taajama- ja merivesitulvien torjunnalle jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa. Tulvariskit voidaan rakenteellisin keinoin vähentää hyvin pieniksi, jolloin Hopealaakson rakentaminen on perusteltua ottaen huomioon Hopealaakson kestävän kehityksen mukainen sijainti Kruunuvuorenrannassa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen toteuttaminen aiheuttaa kaupungille suuruusluokaltaan seuraavat rakentamiskustannukset (alv 0 %, hintataso 11/2009):

Vesihuolto	1,1 milj. euroa
Energiahuolto	0,6 milj. euroa
Kadut	1.9 milj. euroa
Liikuntapuisto	4,0 milj. euroa
Julkiset lähipalvelut	15,0 milj. euroa
Yhteensä	22,6 milj. euroa

Luvuissa ei ole mukana lähivirkistysalueiden kustannuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava toteutetaan Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin osana. Kunnallistekniikan rakentaminen on alkanut Koirasaarentien itäpäästä 2012 ja asuntorakentaminen alkaa alueella vuonna 2015.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 29.12.2008).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2008 kaavoituskatsauksessa. Suunnittelun tavoitteita on selostettu lisäksi vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 15.1.2009.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 16.–30.3.2009 ja viraston internetsivuilla. Yleisöllä oli mahdollisuus keskustella kaavan valmistelijan kanssa 26.3.2009 Laajasalon kirjastossa.

Tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 9.–23.11.2009 ja viraston internetsivuilla. Yleisöllä oli mahdollisuus keskustella kaavan valmistelijan kanssa 21.9.2009 Laajasalon kirjastossa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Veden, Helsingin Energian, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, sosiaaliviraston, opetusviraston, Helsingin kaupunginmuseon ja liikuntaviraston kanssa.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot YTV:ltä, sosiaalivirastolta, asuntotuotantotoimistolta ja ympäristökeskukselta. Kannanotot on otettu ehdotuksen valmistelussa huomioon.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 15 mielipidettä, joista 7 koski osallistumis- ja arviointisuun-

nitelmaa, 5 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta ja 3 tarkistettua asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat osallistumis- ja arviointisuunnitelman jakeluun, virkistysalueiden menettämiseen, erillispientaloalueen laajuuteen, kaavoituksen laillisuuteen, alueen länsipuolella sijaitsevien maanalaisten luolien hyödyntämiseen, maanomistajien tasapuoliseen kohteluun ja Koirasaarentien linjaukseen.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat erillispientaloalueen laajuuteen ja Koirasaarentien linjaukseen.

Tarkistetusta kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat virkistysalueiden menettämiseen, Koirasaarentien sekä Kaitalahden eteläpuolisen jalankulku- ja pyöräily-yhteyden linjaukseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että erillispientaloalueella rakentaminen sijoittuu luonnonalueiden reunalle ja jäljelle jäävä luonnonalue jää yhtenäiseksi. Rakentamisen aiheuttama valumavesien muutos on vähäinen. Alueen kokonaisluontoarvot säilyvät. Lisääntyvä virkistyskäyttö kanavoidaan poluille ja jalankulku- ja pyöräily reiteille. Hopeakaivoksentien linjausta on muutettu siten, että alueen länsipuoleisten maanalaisten luolien jatkokäyttö on mahdollista. Kaitalahden eteläpuolisen jalankulku- ja pyöräilyraitin sijainti on linjattu ohjeellisena mahdollisimman etäälle nykyisestä asumisesta ottaen huomioon Kaitalahden eteläpuolinen hieno säilyvä avokallio sekä jalankulku ja pyöräilyreitille soveltuvat maastokaltevuudet. Helsingin kaupunki omistaa lähes koko alueen lukuun ottamatta suunnittelualueen länsilaidalla olevaa Kruunuvuoren lehmusmetsikköä (luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi), joka on mielipiteen antajan omistuksessa. Asemakaavassa se on merkitty luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelluksi luontotyypiksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin Hopealaakson ja Kaitalahden eteläosan ja lähialueiden maanomistajille ja yrityksille sekä asukkaita edustaville seuroille ja yhdistyksille. Lisäksi nähtävilläolosta on tiedotettu kuulutuksella, joka julkaistiin Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metrossa sekä viraston internetsivuilla.

Osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä on jätetty 11 valitusta. Hallinto-oikeuden päätöksestä valitti Helsingin kaupunki ja neljä muuta korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitukset eivät estä asemakaavojen valmistelua valitusten kohteena olevilla alueilla.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–1.3.2010.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristölautakunta, sosiaalivirasto, liikuntalautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, pelastuslautakunta, Turvatekniikan keskus, yleisten töiden lautakunta, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, opetusvirasto ja kiinteistölautakunta. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnoissa puollettiin kaavaehdotusta. Sosiaalivirasto, liikuntalautakunta ja kaupunginmuseon johtokunta pitävät kaavaehdotusta hyvänä. Ympäristölautakunnalla, Helen Sähköverkko Oy:llä, pelastuslautakunnalla, Turvatekniikan keskuksella, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ja yleisten töiden lautakunnalla oli teknisluonteisia tarkistuksia. Lisäksi yleisten töiden lautakunta huomautti ajoneuvoliittymistä sekä niiden näkemäolosuhteista ja lisäksi esitti tulvaojan toteuttamista avo-ojana sekä YL-tontin rakennusalan siirtämistä vähintään 5 metrin päähän katualueesta.

VU- ja VL-alueiden väliin sijoittuva tulvareitti tulee toteuttaa kaupungin hulevesistrategian mukaisesti avo-ojana. Avo-ojat ovat tärkeitä hulevesivirtaamia hidastavina ja tasaavina alueina sekä tulvareitteinä. Ojan yhteyteen voidaan tarvittaessa rakentaa hallitun tulvimisen alueita. Kosteikkouoma lisää myös lähivirkistysalueen viihtyisyyttä ja luonnon monimuotoisuutta.

Kiinteistölautakunnan mielestä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu korkealaatuisesti ja se mahdollistaa edullisen ja tarkoituksenmukaisen toteutuksen. Kiinteistölautakunta esitti myös, että suojelluille rakennuksille tulisi muodostaa tontit. Lisäksi kiinteistölautakunta huomautti määräyksen, jonka mukaan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella, olevan ristiriidassa esteettömyysvaatimusten kanssa rakennettaessa kiinni katualueeseen. Lisäksi kiinteistölautakunta ehdotti määräyksen, joka koski nelikerroksisten rakennuksien kaksikerroksisia asuntoja, poistamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.12.2010, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen johdosta seuraavasti:

– Koirasaarentien varren asuinkortteleita koskeva määräys tuloilman ottamisesta sisäpihan puolelta on ulotettu koskemaan myös koulu- ja päiväkotikorttelia. Ottokohdan korkeusasemaa koskeneesta kaavamääräyksestä on luovuttu.

– Asemakaavaehdotukseen on lisätty merkintä erillismuuntamolle sekä selostukseen tehty lausunnossa pyydetty lisäys koskien muuntamotiloja.

– Ehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia koskien rakennusaloja, pysäköintiä, AO-kortteleiden tonttiliittymiä sekä kortteleiden 49187 ja 49188 ajoyhteyksiä.

– Korttelin 49183 LPA-tonttia on levennetty siten, että se on vähintään 11 metriä.

– AK-korttelialueen ja liikuntapuiston välinen raitti on levennetty viiteen metriin ja raitin istutettava osa on sisällytetty LPA-alueeseen.

– Ehdotukseen on lisätty määräys, joka koskee polttoainevaraston toimintaa ja rakennuslupien myöntämistä kortteliin 49183.

– Kaavaan ja sen vesihuoltoliitteeseen on tehty HSY Veden esittämät täydennykset, paitsi liikuntapuiston poikki kulkevaa tulvareittiä koskeva. Tulvareitin sijaintia ei ole määrätty kaavassa, sillä tämä on mahdollista vasta liikuntapuiston toteutussuunnittelun yhteydessä.

– Korttelin 49183 nelikerroksisia rakennuksia koskeva määräys on muutettu muotoon: – On nelikerroksisessa rakennuksessa asuntojen sisäänkäynnit oltava maantasosta tai sivukäytävän kautta.

– Suojelluiksi merkityille rakennuksille on muodostettu P/s-tontit. Määräys mahdollistaa rakennuksien käytön esimerkiksi kahvilana, info-, asukas-, työ-, toimi- tai kokoontumistilana. Lisäksi P/s-korttelialueen kaavamääräykseen on lisätty tieto, että alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009, Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus).

– Asuinrakennusten Koirasaarentien ja Hopeakaivoksentien puoleiset parvekkeet on määrätty sisäänvedetyiksi ja lasitettaviksi.

Muut muutokset

– Hopeakaivoksentien katualueen leveyttä on tarkistettu.

– Katualueen leventymisen vuoksi on tarkistettu AK-korttelin tonttien rakennusoikeutta. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus vähenee 150 k-m^2.

– Liikennejärjestelyjen tarkentumisen vuoksi on tarkistettu AO-kortteleiden tonttien määrää ja rakennusoikeutta. Tonttien määrä vähenee neljällä ja yhteenlaskettu rakennusoikeus vähenee 170 k-m^2.

– VU- ja AK-korttelialueelle on lisätty määräykset koskien muureja ja aitaamista.

– AO-korttelialueelle on lisätty määräys: – On korttelin 49182 tonttien autosuojarakennuksien kadunpuoleisissa julkisivuissa oltava ikkunoita.

– Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys koskien AO-kortteleista 49178 ja 49182 9.11.2010 löydettyjä peittyneitä kaivoskuiluja: – Alueen osa, jolla tulee rakentamisen yhteydessä kartoittaa alueella olevat kaivoskuopat. Lisäksi osittain tontilla 49178/45 sijaitseva kaivoskuilu on merkitty muinaisjäännöstä koskevalla sm-merkinnällä.

– AO-kortteliin 49178 on lisätty kaavamerkintä ja -määräys koskien näkemäesteitä.

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta lautakuntakäsittelyn jälkeen (14.2.2013) seuraavalla korjauksella:

– Viereiseen kaava-alueeseen kuuluvasta Koirasaarentien uudesta katulinjauksesta ja tasauksen nostosta aiheutuva pengerluiska ulottuu noin 20 metrin matkalla maksimissaan noin 7 metriä luonnonsuojelualueen puolelle. Kaivoskallion luonnonsuojelualuetta on tältä osin pienennetty noin 75 m^2.

Toimenpiteen teki mahdolliseksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) päätös (1.2.2010) lakkauttaa rauhoitus kyseisen maa-alan osalta. ELY-keskuksen päätöksestä aiheutuneen valitusprosessin johdosta ELY-keskuksen päätös on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden 14.9.2012 antamalla päätöksellä.

– Asemakaava-aluetta on suurennettu noin 50 m^2 kaava-alueen lounaiskulmassa. Hopeakaivoksentien katusuunnitelmien mukainen risteysalue on liitetty kokonaisuudessaan mukaan tähän kaava-alueeseen. Muutos helpottaa katualueiden toteutusta.

– Kuilukujan kääntöpaikkaa on suurennettu niin, että Kuilukujalta on mahdollistettu ajoyhteys kaava-alueeseen rajoittuvalle korttelin 49178 tontille 27. Muutos on tehty tontin omistajan pyynnöstä.

– Asuinkortteleiden pysäköintimääräykset on muutettu vastaamaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymiä asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeita.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostusta vastaamaan kaava-alueen nykytilaa ja kaava-aluetta koskevia päätöksiä.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 17.12.2009, ja se päätti puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.12.2010 muuttanut asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 14.2.2013 muuttanut asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 14.2.2013

Olavi Veltheim

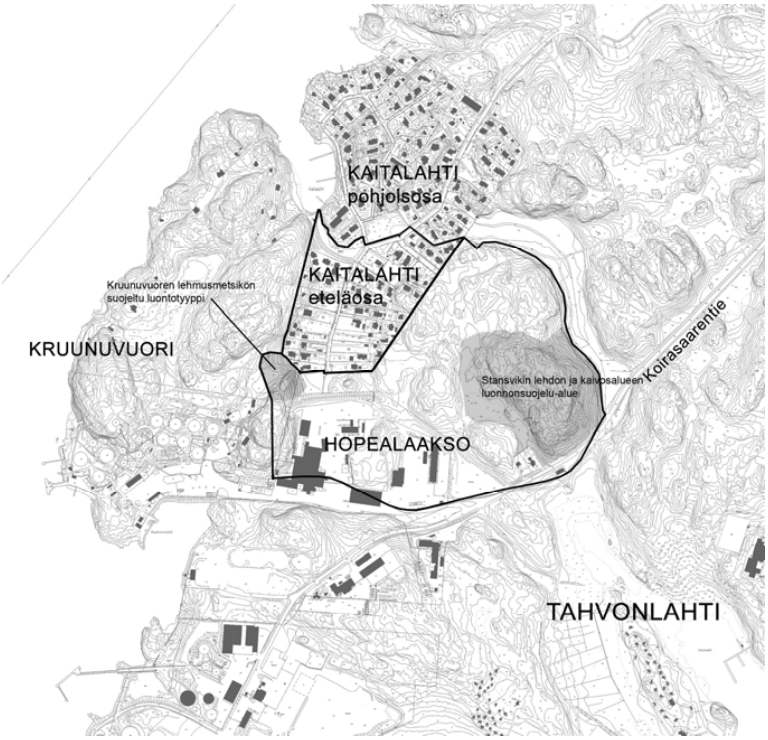
LAAJASALO, KRUUNUVUORENRANTA, HOPEALAAKSO ASEMAKAAVA

LAAJASALO, KAITALAHTI, KAITALAHDEN ETELÄOSA ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Hopealaakson ja Kaitalahden eteläosan suunnittelualueet sijaitsevat Laajasalossa (49. kaupunginosa) Tahvonlahden osa-alueella.



Hopealaakso
Suunnittelualueeseen kuuluu Laajasalon nykyisen öljysatama- ja öljynhuoltoalueen pohjoisosa, Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue ympäristöineen, Kaitalahden omakotialueen eteläosan itäpuoleinen alue sekä Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi. Alue rajoittuu eteläpuolella nykyiseen Haakoninlahden- ja Koirasaarentiehen. Pohjois- ja länsipuolella alue rajoittuu Kaitalahden omakotialueeseen.

Suunnittelualueen eteläinen osa kuului ennen suunnitteilla olevaan HAAKONINLAHTI 1 JA HOPEALAAKSO asemakaava-alueeseen (Oas 815-00/08) mutta on nyt liitetty samaan kaavaan Kaitalahden laajennuksen kanssa.

Kaitalahden eteläosa
Kaitalahden eteläosaan laaditaan erillinen asemakaavan muutos, joka koskee Päätien, Hopeakaivoksentien ja Hakkukujan varrella olevia omakotitontteja sekä katu- ja puistoalueita.

Nykytilanne

Hopealaakso
Alue on osittain öljysatama- ja öljyhuolto-aluetta, jossa sijaitsee erilaisia öljyn jalostukseen ja toimitukseen liittyviä huolto-, varasto-, toimisto- ja tehdasrakennuksia. Alueella on tehty runsaasti louhintaa ja muokkausta teollisuustoiminnan tarpeisiin. Haakoninlahdentiehen rajautuva alue on tasainen lukuun ottamatta metsäistä kumparetta alueen keskiosassa.

Suunnittelualueen länsiosassa on Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi.

Koirasaarentien varrella on alueeseen kuuluva 5,5 hehtaarin suuruinen Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue, joka rajautuu suunnitelmissa muilta osiltaan virkistysalueisiin. Suunnittelualueen keskellä on 7,7 hehtaarin suuruinen Stansvikin kaivoskallion alue, joka kattaa koko Stansvikin luonnonsuojelualueen ja lisäksi 2,2 hehtaarin alan sen länsipuolelta. Alueen arvo perustuu sen kasvillisuuteen. Kohde on tunnettu rikkaasta kallio-, lehto ja lehtokorpikasvistostaan. Kaitalahden kuusikko sijaitsee Stansvikin kaivoskallionalueella ja tästä alueesta pohjoiseen sijaitsevalla noin 6,2 hehtaarin metsäalueella. Kaitalahden kuusikko on linnustollisesti arvokas alue. Alue on topografialtaan vaihtelevaa ja se liittyy Kaitalahden omakotialueeseen.

Kaitalahden eteläosa
Kaitalahden eteläosa on omakotialuetta, jossa on sekä vanhaa että uutta rakennuskantaa.

Mitä alueelle suunnitellaan

Hopealaakso
Alueen eteläosaan sijoittuu kerrostalovaltainen asuinkortteli ja koulu - päiväkotiyksikkö sekä liikuntapuisto, jonne tulee urheilukenttiä, koululiikuntapaikka sekä huoltorakennus.

Pohjoisosaan suunnitellaan pientaloalue, joka liittyy olevaan Kaitalahden omakotialueeseen.

Nykyistä Hopeakaivoksentietä jatketaan uuden pientaloalueen kautta Koirasaarentielle.

Alueelle rakennetaan noin 25 000–30 000 k-m^2 asuntoja kerrostalovaltaiseen asuinkortteliin, noin 7 000 k-m^2 pientaloja ja noin 4 000–6 000 k-m^2 toimitiloja.

Kaitalahden eteläosa:
Kaitalahden eteläosan tontit ovat nykyisin väljästi rakennettuja. Tonttien rakennusoikeuksia on tarkoitus nostaa mutta kuitenkin siten, että ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset säilytetään. Kaavoituksen yhteydessä selvitetään tonttien rakennettavuus, tulvan torjunta sekä katuverkon parantaminen.

Aloite

Hopealaakso ja Kaitalahden eteläosa
Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Hopealaakso
Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan alueesta. Suunnittelualueen länsilaidalla oleva Kruunuvuoren lehmusmetsikkö (luonnonsuojelulain mukainen suo-

jeltu luontotyyppi) on yksityisomistuksessa.

Kaitalahden eteläosa
Kaitalahden eteläosan korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet.

Kaavatilanne

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

Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue ja Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi on varattu luonnonsuojelualueeksi.

Koirasaarentien varressa Tahvonlahden pohjukassa sijaitsevat huvilat pihapiireineen on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Kaupunginvaltuuston 10.12.2008 hyväksymässä Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa alueen eteläiset osat, jotka liittyvät Koirasaarentiehen ja sen suunniteltuun jatkeeseen, on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Näihin alueisiin liittyy pohjoispuolella urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alueen länsireunassa kulkee katuvaraus, joka jatkaa nykyistä Hopeakaivoksenkatua ja liittyy eteläosassa Koirasaarentien jatkeeseen.

Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue on merkitty luonnonsuojelualueeksi ja sen ympäristö virkistysalueeksi.

Alueen itäpuolella Koirasaarentien varressa sijaitsevat osayleiskaavassa suojellut rakennukset ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila. Niiden ympäristö on merkitty virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää.

Voimassa olevassa Tahvonlahden asemakaavassa vuodelta 1988 on suojaviheralueeksi merkitty alue, joka kuuluu suunnittelualueeseen.

Kaitalahden eteläosa
Kaitalahden eteläosa on yleiskaava 2002:ssa merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Alue kuuluu Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaan. Osayleiskaavassa alue on merkitty asuinalueeksi (AP). Välittömästi alueen itäpuolelle on merkitty uusia asuinkortteleita, joihin ajoyhteys järjestetään jatkamalla Hopeakaivoksentietä itään päin.

Kaitalahden eteläosassa on voimassa asemakaava vuodelta 1988. Kaavaan on tehty seitsemän tonttikohtaista kaavamuutosta. Voimassa olevissa asemakaavoissa tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeus on merkitty tonteille kerrosalaneliömetreinä rakennusaloille. Keskimääräinen tonttitehokkuusluku on e = 0,13. Alueella on yksi suojeltu asuinrakennus sekä useita välillisesti suojeltuja rakennuksia, jotka rakennusoikeuden estämättä voidaan säilyttää ja kunnostaa.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Hopealaakso
Kaupunginvaltuusto on 18.9.1996 hyväksyessään yleiskaava 1992:n toteuttamissuunnitelman tarkistamisen päättänyt, et-

tä öljysataman muuttaminen asuntoalueeksi ajoittuu vuoteen 2010.

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

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, Laadukkaan asumisen edellytykset Kruunuvuorenrannassa, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Teknistaloudellinen suunnittelu, Ksv 2008.

Vaikutusten arviointi

Hopealaakso
Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehtyjä vaikutusarvioita (mm. Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön sekä Teknistaloudellinen suunnittelu) täydennetään tarvittaessa.

Kaitalahden eteläosa
Kaitalahden eteläosan omakotikorttelit tiivistyvät vähitellen. Alue säilyy omakotialueena, jossa on eri-ikäistä rakennuskantaa. Kaavaa valmisteltaessa arvioidaan täydennysrakentamisen vaikutuksia asumisolosuhteisiin.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe
Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 2.2.2009.

Keskustelutilaisuus on 15.1.2009 klo 18.00–20.00 Tahvonlahden koululla, Gunillantie 12. Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muuta valmisteluaineistoa, liitteenä oleva osayleiskaava ja sen havainnekuva ovat esillä 12.1.2009–2.2.2009:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe
Asemakaavaluonnokset laaditaan alkuvuoden 2009 aikana. Luonnosten nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe
Kaavaluonnosten ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotukset. Tavoitteena on, että ehdotukset esitellään

kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2010.

Lautakunnan puoltamat ehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville ja niistä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotukset ovat kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä alkuvuodesta 2011.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset: Oy Shell ab, Neste Oil Oyj, Aarne Aarnio ja Saara Aarnion perikunta, Kaitalahden eteläosan tontinomistajat
- asukkaita edustavat seurat ja yhdistykset: Helsingin kaupunginosayhdistysten liitto ry, Laajasalo - Degerö Seura ry, Laajasalotoimikunta, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry, Kaitalahden yhteisalueiden hoitokunta
- Muut yhdistykset ja seurat: Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin Yrittäjät ry
- Helsingin kaupungin hallintokunnat: Asuntotuotantotoimisto, Helsingin Energia, Helsingin Vesi, talous- ja suunnittelukeskus sekä sen kehittämisosasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, liikennelaitos, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, sosiaalivirasto, terveyskeskus, ympäristökeskus, kaupunginmuseo
- muut asiantuntijaviranomaiset: Turvatekniikan keskus, Uudenmaan ympäristökeskus, YTV:n jätehuoltolaitos ja Museovirasto.

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.
- Helsingin Uutisissa.

Asemakaavaehdotuksien julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 310 37378
tai sähköposti kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

Hopealaakso
Arkkitehti Tyko Saarikko
puhelin 310 37 441
sähköposti tyko.saarikko(a)hel.fi

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

Liikennesuunnittelu:
Diplomi-insinööri Hannakaisu Turunen
puhelin 310 37146
sähköposti: hannakaisu.turunen(a)hel.fi

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

Kaitalahden eteläosa
Kaitalahden eteläosan asemakaavan muutos:
teknikko Arja Asikainen
puhelin 310 37318
sähköposti arja.asikainen(a)hel.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	19.11.2012
Kaavan nimi	Kruunuvuorenranta,Hopealaakso		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	17.12.2009
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	29.12.2008
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09111950
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	21,0243	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	19,3058
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,7185

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

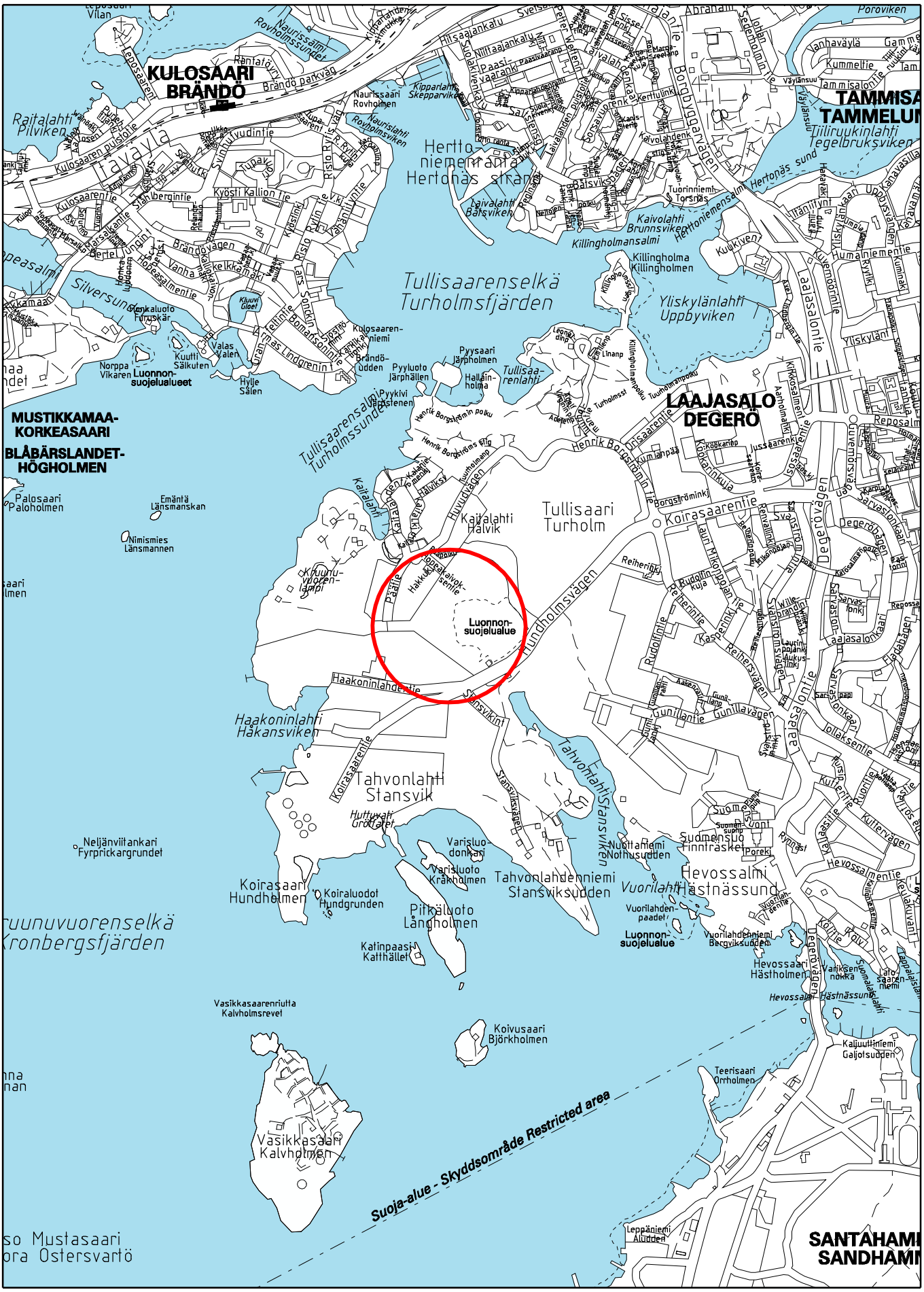
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**21,0243**	**100,0**	**32950**	**0,16**	**19,3058**	**32950**
A yhteensä	3,7388	17,8	27750	0,74	3,7388	27750
P yhteensä	0,4215	2,0			0,4215	
Y yhteensä	1,0487	5,0	5200	0,50	1,0487	5200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,2729	39,3			8,2729	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4948	7,1			1,4948	
E yhteensä					-1,7185	
S yhteensä	6,0476	28,8			6,0476	
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

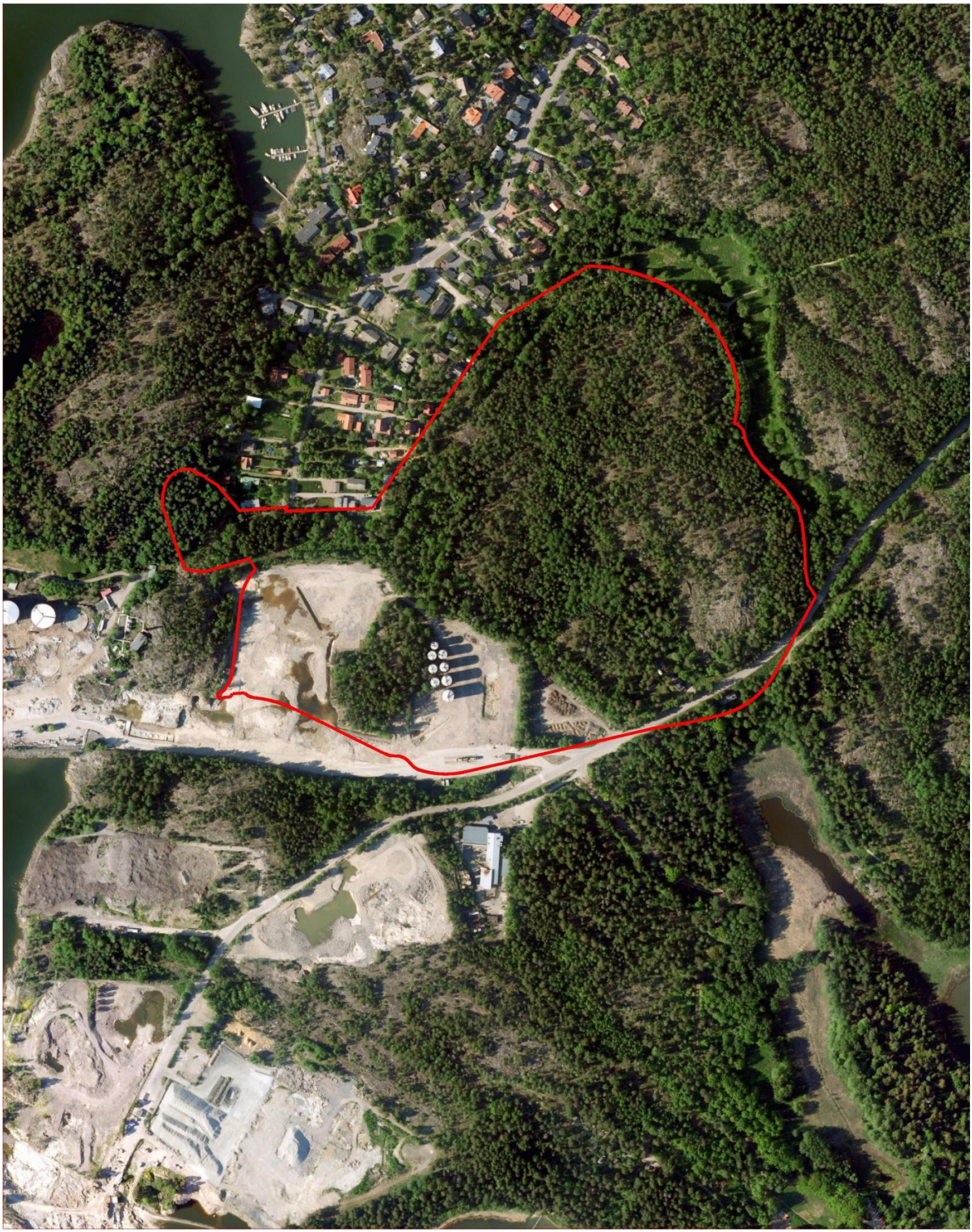
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**21,0243**	**100,0**	**32950**	**0,16**	**19,3058**	**32950**
A yhteensä	3,7388	17,8	27750	0,74	3,7388	27750
AK	1,3573	36,3	21000	1,55	1,3573	21000
AO	2,3815	63,7	6750	0,28	2,3815	6750
P yhteensä	0,4215	2,0			0,4215	
P/s	0,4215	100,0			0,4215	
Y yhteensä	1,0487	5,0	5200	0,50	1,0487	5200
YL	1,0487	100,0	5200	0,50	1,0487	5200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,2729	39,3			8,2729	
VL	5,7442	69,4			5,7442	
VU	2,5287	30,6			2,5287	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4948	7,1			1,4948	
Kadut	1,1109	74,3			1,1109	
LPA	0,3839	25,7			0,3839	
E yhteensä					-1,7185	
EV					-1,7185	
S yhteensä	6,0476	28,8			6,0476	
SL	6,0476	100,0			6,0476	
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijaintikartta

Laajasalo, Kruunuvuorenranta

Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus



Ilmakuva-asemakaavasta
Laajasalo Tahvonlahti
Liite asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen
nro 11950 / Kslk 17.12.2009 muutettu Ksv 14.2.2013



HAVAINNEKUVA Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus
Laajasalo Tahvonlahti
Liite asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen
nro 11950 / Kslk 17.12.2009 muutettu Ksv 14.2.2013

Asemakaava
Laajasalo Tahvonlahti
Liite asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen
nro 11950 / Kslk 17.12.2009 muutettu Ksv 14.2.2013

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

AO — Erillispientalojen korttelialue.

P/s — Muuta kuin asumista sisältävän palvelurakennuksen korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. (RKY 2009, Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus.)

YL — Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

VL — Lähivirkistysalue.

VU — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

LPA — Autopaikkojen korttelialue.

SL-1 — Luonnonsuojelualue.

SL-2 — Luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

49 — Kaupunginosan numero.

LAA — Kaupunginosan nimi.

49180 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellisen tontin numero.

HOPEAKAIVO — Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

4900 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai senosan suurimman sallitun kerrosluvun.

½kII — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksitilaksi.

+4.5 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

(+0.8–+4.2) — Pysäköintilaitoksen ensimmäisen ja toisen tason likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

ta — Rakennusala, jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa autosuoja-,sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja sisältävän enintään 32 m2 kokoisen yksikerroksisen talousrakennuksen. Muuta autosuojaa ei tontille saa rakentaa.

h — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa liikuntapuistoa palvelevan huoltorakennuksen.

Likimääräinen rakennusalan raja.

m – n — Raja, jolle on rakennettava rakennuksesta toiseen ulottuva noin 90 cm korkea muuri sekä pergola. Muurissa tulee olla kulkuaukko, jonka kautta tontilta on yhteys LPA-alueelle. Muurin materiaalin ja ilmeen on oltava sama kuin viereisten rakennusten LPA-aluetta kohti olevissa päädyissä.

m1 – n1 — Raja, jolle on rakennettava rakennuksesta toiseen ulottuva noin 90 cm korkea muuri sekä pergola. Muurin materiaalin ja ilmeen on oltava sama kuin viereisten rakennusten YL-korttelia kohti olevissa päädyissä.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

34dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34dBA.

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

Katu.

jk — Alueen sisäiselle jalankululle varattu likimääräinen alueen osa.

~pp~ — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.

pp/t — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontilleajo on sallittu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää moottoriliittymää.

ul — Ohjeellinen ulkoilupolku. Ulkoilupolku tulee toteuttaa maastoon sopeutettuna polkuna välttäen pengerryksiä ja maaston leikkauksia.

ajo — Ajoyhteys, jolle saa sijoittaa tonttien teknisiä johtoja ja kaapeleita.

ajo — Ohjeellinen ajoyhteys.

p — Ohjeellinen pysäköimispaikka, jonka kautta tulee järjestää ajoyhteys kortteleille 49187 ja 49188.

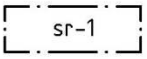
Istutettava alueen osa.

PP — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Likimääräinen sisäänajo pysäköintitilan likimääräiselle tasolle +0.8.

s-1 — Alueen osa, jossa maisemallisesti arvokas puusto tulee säilyttää elinvoimaisena. Metsänhoitotyöt jotka tähtäävät alueen uudistamiseen, elinvoimaisuuden tai puulajien lisäämiseen ovat sallittuja. Alueelle saa rakentaa liikuntapuistoa palvelevia pienimuotoisia toimintapaikkoja ja kulkureittejä.

sm — Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/63) mukaan muinaisjäännökseksi katsottavia 1700- ja 1800-luvuilta peräisin olevia kaivoskuiluja.



Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen alkuperäisosat, rakenteet, materiaalit ja yksityiskohdat sekä alkuperäisinä säilyneet sisätilat tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavistasyistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.



Alueen osa jolla tulee rakentamisen yhteydessä kartoittaa alueella olevat kaivoskuopat.

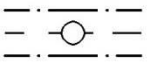


Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.



Tulvareitin yhteystarve.

Likimääräinen ajoneuvoliittymä.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

AK-KORTTELIALUEELLA

- On viisikerroksiset rakennukset ja viisikerroksiset rakennusosat jäsennöitävä yhden lamellin suuruisiin osiin julkisivun värityksen, materiaalien, aukotuksen ja/tai sisäänvetojen keinoin. Julkisivun materiaalin on oltava pääosin rapattu tai paikallamuurattu tiili. Värisävyn on oltava vaaleahko. Rakennuksessa on oltava tasa- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen.

- On neljäkerroksisten rakennusosien julkisivumateriaalin oltava ohutrapattua paikallamuurattua tiiltä. Rakennuksessa on oltava tasa- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen.

- On kuusikerroksisten rakennuksien ja kuusikerroksisten rakennusosien julkisivumateriaalin oltava paikallamuurattua tummaa tiiltä. LPA- ja YL-tonttia kohti olevia päätyjä on korostettava tiilien erilaisilla limityksillä, värityksillä tai ulosvedoilla. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen.

- On nelikerroksisessa rakennuksessa asuntojen sisäänkäynnit oltava maantasosta tai sivukäytävän kautta.

- On Koirasaarentien varren ja Hopeakaivoksentien varren kadunpuoleisten julkisivujen parvekkeiden oltava sisäänvedettyjä ja lasitettuja.

- Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella.

- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää asumisviihtyvyyttä ja että kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

- On tonteilla 2 ja 3 sekä tonttien 4 ja 5 viisikerroksisissa rakennuksissa ja rakennusosissa oltava porrashuoneesta yhteys läpi talon.

- Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- Saa ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa sijaitsevia asuinhuoneistoja ja liiketiloja käyttää sosiaalipalvelun tiloina.

- Rakennuksen pohjakerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisialähipalvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

- Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista saadaan 1/3 sijoittaa myös tontin ulkopuolelle.

- On niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa suunniteltava ja rakennettava pihan leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset yhtenäisesti.

- Ei tonttia saa aidata toista tonttia vastaan.

- Katualueen ja istutettavan tontinosan rajalle, tontin puolelle on rakennettava vähintään 40cm korkea luonnonkivimuuri.

- Korttelin 49183 ei saa myöntää rakennuslupia ennen kuin Kruunuvuoren alueen polttonestevaraston toiminta on päättynyt tai toiminta on muuten järjestetty niin, että siitä ei aiheudu vaaraa asuinalueelle.

- Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin maantasokerroksiin tai LPA-korttelialueelle.

- Kaikki pysäköintipaikat tulee rakentaa viereiselle LPA-korttelialueelle.

- Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 pp / 30 m2 asuinkerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin (ja/tai talousrakennuksiin).

- Korttelissa 49183 Koirasaarentien varressa sijaitsevat rakennukset tulee sisäilman laadun takia varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Tuloilman ottokohta tulee sijoittaa sisäpihan puolelle.

AO-KORTTELIALUEILLA

- On rakennusten julkisivujen oltava pääosin muurattuja ja rapattuja tai pääosin maalattua tai sävytettyä puuta.

- On asuinrakennuksissa oltava harjakatto, jonka kaltevuus on 1:1,5. Katemateriaalin on oltava sileä ja tummasävyinen.

- On autosuojissa, -katoksissa ja talousrakennuksissa oltava harja- tai pulpettikatto. Katemateriaalin on oltava sileä ja tummasävyinen.

- On korttelin 49182 tonttien autosuojarakennuksien kadunpuoleisissa julkisivuissa oltava ikkunoita.

- Autotallin oven tulee olla puupintainen.

- On tukimuurien oltava luonnonkivipintaisia.

- On tontit aidattava katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajoittuvilta sivuiltaan pensasaidalla tai keskimäärin 120 cm korkealla säleaidalla.

- Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat: 2-kerroksinen rakennus 8 m, 1-kerroksinen rakennus 5 m, talousrakennus ja autosuoja 3 m. Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus keskimääräisestä maanpinnasta.

- Rakennusalan estämättä rakennukseen voidaan liittää kerrosalaan kuulumatonta kuisti-, kasvihuone- tms. tilaa enintään 6 % rakennusoikeudesta.

YL-KORTTELIALUEELLA

- Tontti on rajattava katuihin tai kevyenliikenteenreitteihin liittyviltä osiltaan rakennuksen seinällä tai vähintään 90 cm korkealla luonnonkivimuurilla.

- Huoltopiha on rajattava muurilla tai sijoitettava niin ettei se aiheita esteettistä haittaa.

- Tulee ulko-oleskeluun tarkoitetut alueet sijoittaa tai suojata siten, ne ovat riittävästi suojassa Koirasaarentien liikennemelulta.

- Tulee Koirasaarentien varressa sijaitsevat rakennukset varustaa sisäilmanlaadun takia koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Tuloilman ottokohtaa ei saa sijoittaa kadun puolelle.

VU-KORTTELIALUEELLA

- On VU-korttelialueen ja Koirasaarentien rajalle rakennettava vähintään 90cm korkea luonnonkivimuuri.

- Pelikenttien aitaamisessa on käytettävä pääosin teräslanka-aitaa. Suuren pelikentän YL-tontin vastaista aitaa on rytmitettävä aita-pergola -yhdistelmällä, johon liittyy köynnöskasveja.

LPA-KORTTELIALUEELLA

- Julkisivumateriaalin oltava on luonnonkivimuuri ja julkisivun on oltava suurimmalta osalta kaareva

- Pysäköintilaitoksen ylätasolla ei saa olla katoksia

- Kannen ylittävällä jalankulkuyhteyden kohdalla on pintamateriaalina oltava graniittinoppakiveys. Jalankulkuyhteyden molemmin puolin on oltava istutusaltaat autopaikkojen kohdalla.

- Yläkannelle tulee sijoittaa valoaukko/valoaukkoja alemmalle pysäköintitasolle molemmille pitkille sivuille.

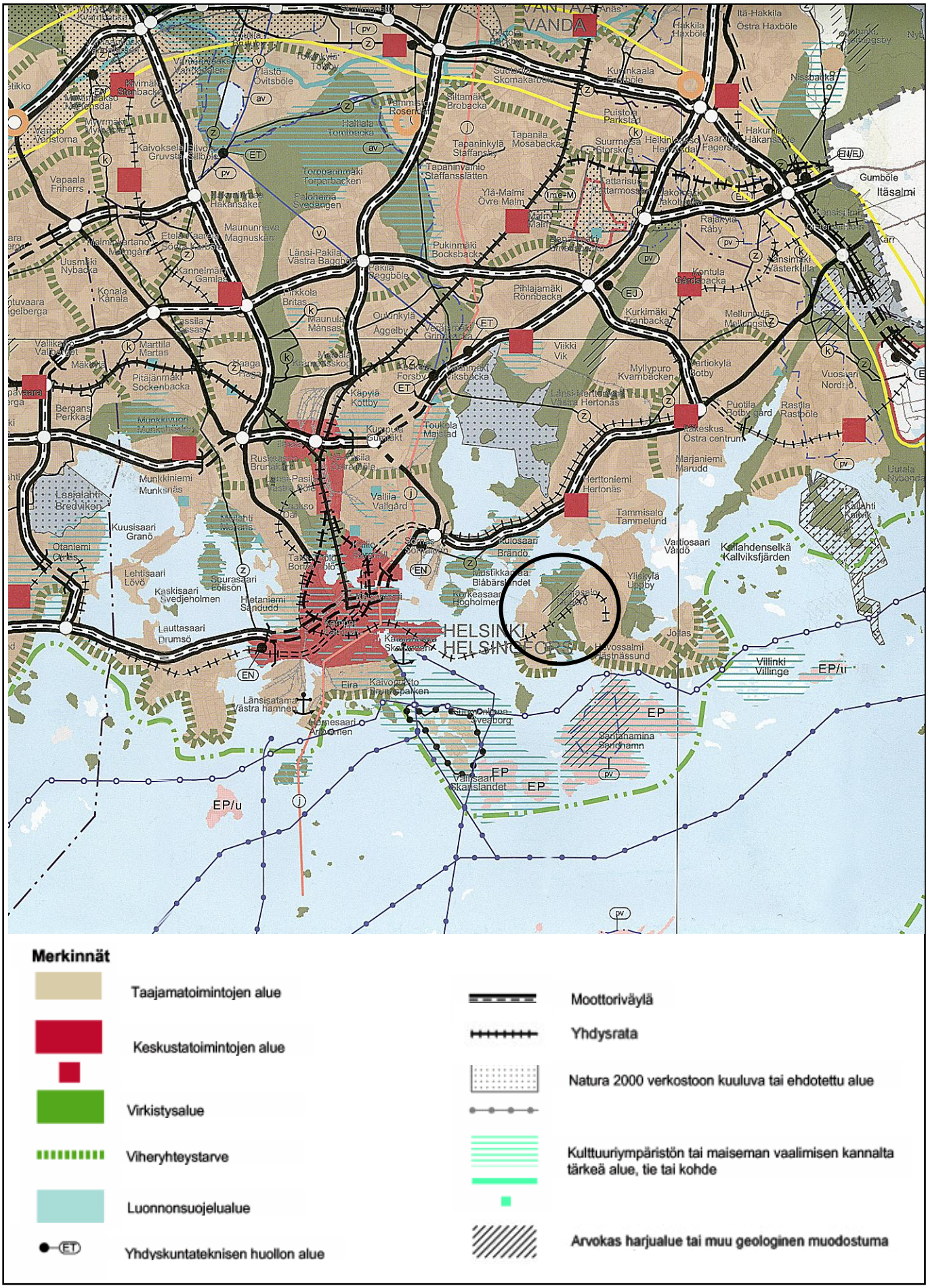
- Tulee AK-tonttien vastaisten seinien ja muurien olla paikallamuurattua tummaa tiiltä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

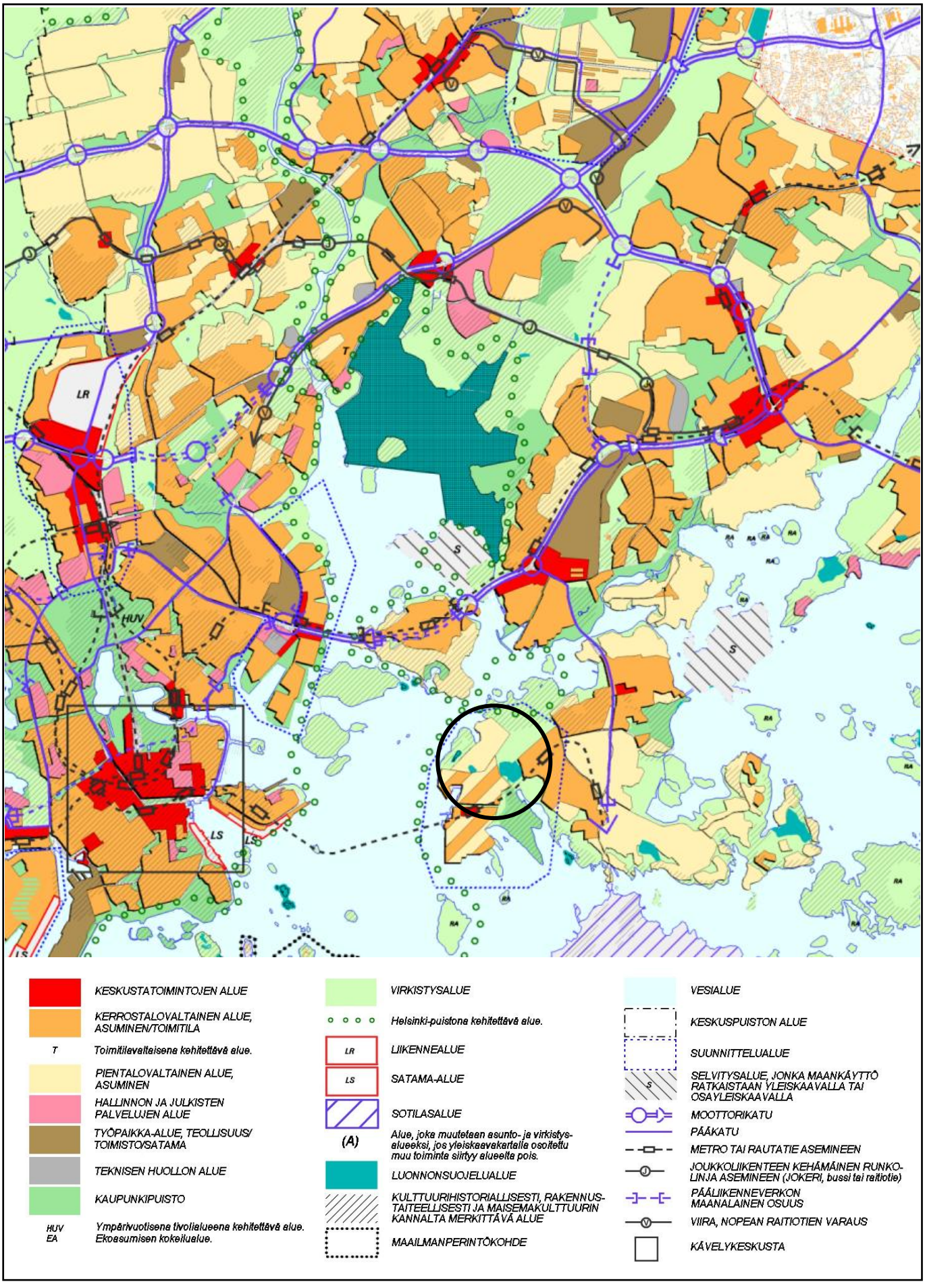
- asuinkerrostalojen korttelialueella: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m2 tai 0,6 ap/asunto
- Kaupungin vuokra-asunnot: 20% pienempi autopaikkamääräys kuin vastaavissa omistusasunnoissa
- AO-kortelialueilla 1 ap/asunto lisäksi kutakin asuntoa kohti tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten
- päiväkodit 1 ap/250 k-m2
- P/s korttelialueella vähintään 1 ap/100 k-m2
- koulu 1 ap/500 k-m2
- liikuntapuisto 30 ap

- Entisellä öljynhuoltoalueella maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

- Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta
Laajasalo, Tahvonlahti
Liite asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen
nro 11950 / Kslk 17.12.2009



Ote yleiskaava 2002:sta
Laajasalo, Tahvonlahti
Liite asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen
nro 11950 / Kslk 17.12.2009



Ote ajantasa-asemakaavasta
Laajasalo, Tahvonlahti
Liite asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen
nro 11950 / Kslk 17.12.2009



HAVAINNEKUVA Kruunuvuorenranta
Laajasalo Tahvonlahti
Liite asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen
nro 11950 / Kslk 17.12.2009

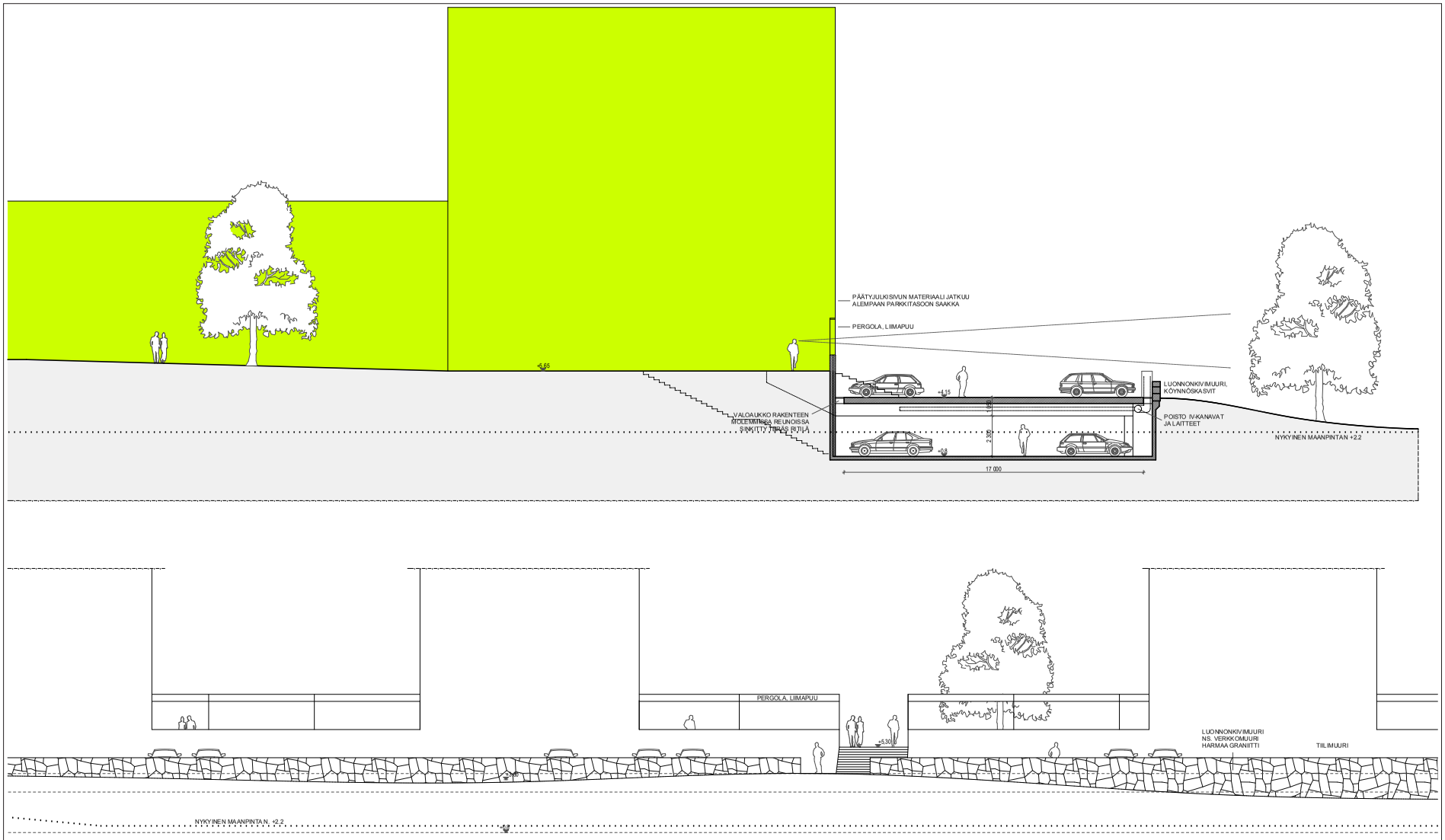
Perspektiivikuva, AK-korttelialue, Hopealaakso

Perspektiivikuva, AO-korttelialue, Kaitalahden laajennus



Perspektiivikuva, Liikuntapuisto, LOCI maisema-arkkitehdit

Pysäkointilaitos, Arkkitehdit NRT



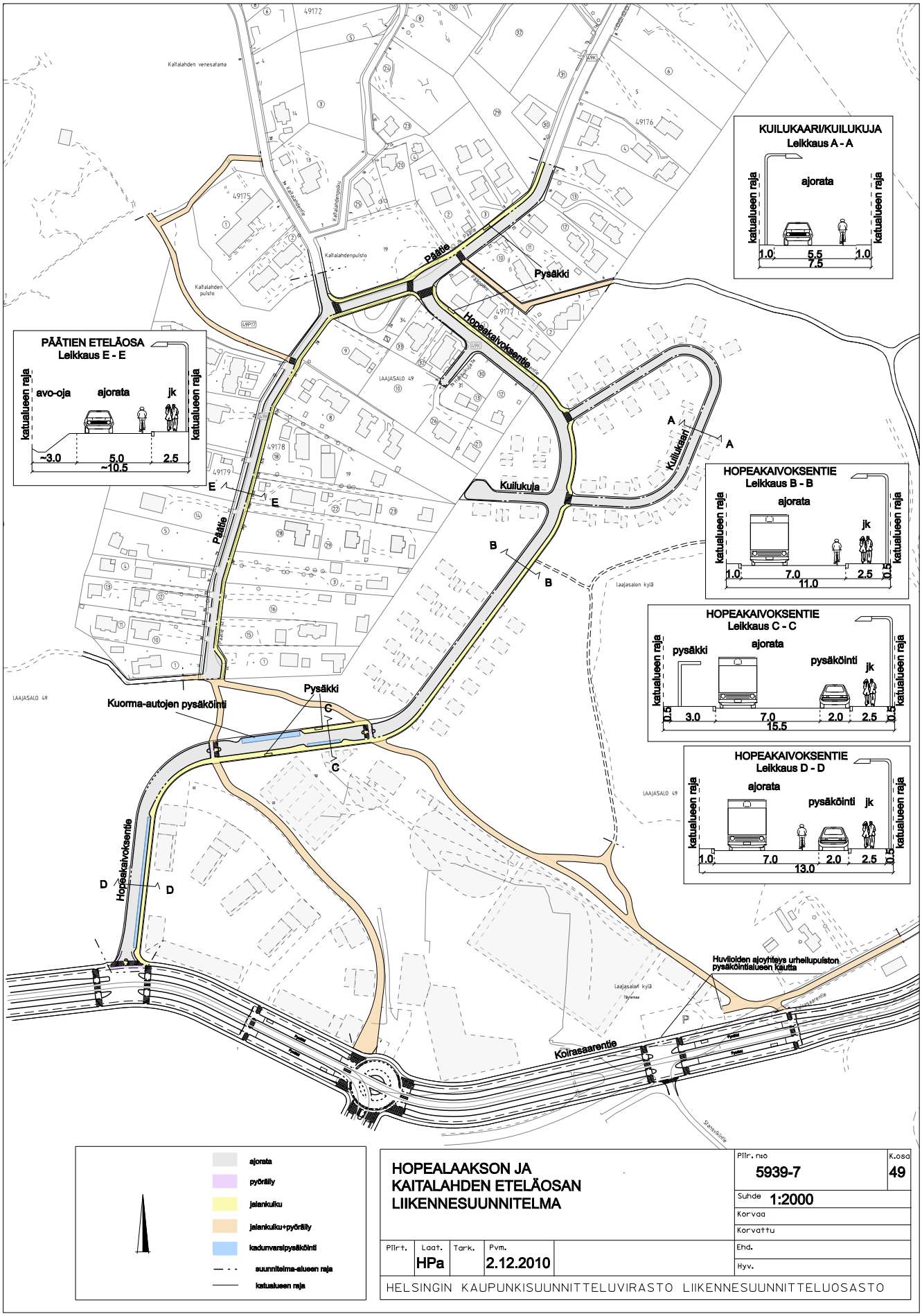
ARKKITEHDITNRT

Kalevankatu 31
00100 Helsinki
puh 09-6866 780
fax 09-685 7588

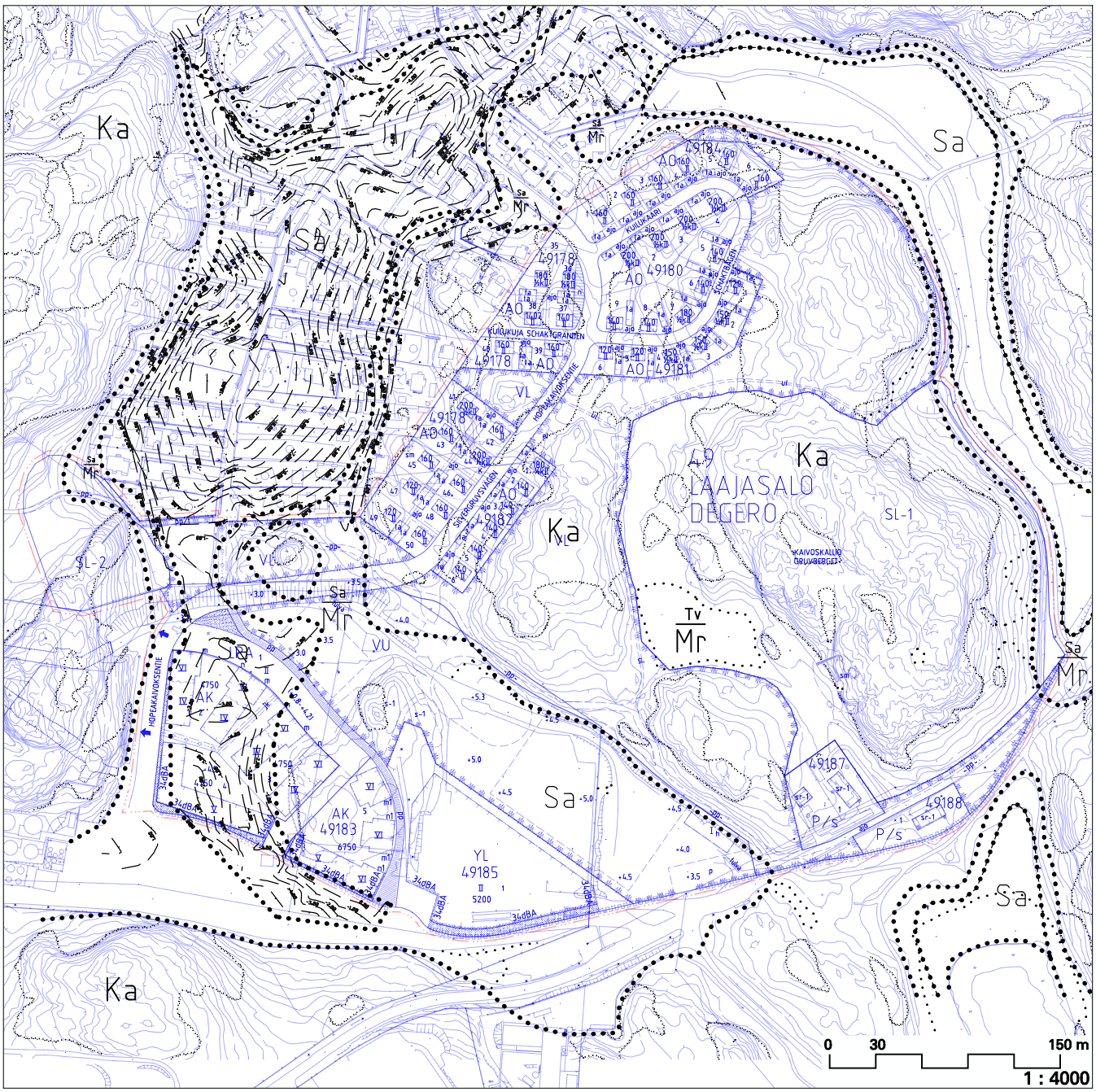
27.11.2009

HOPEALAAKSO
TYYPPI B1
LEIKKAUS 1:200
JULKISIVUOTE 1:200

Tekijänoikeus - Copyright @ Arkkitehdit NRT Oy 2007



Liikennesuunnitelma



HOPEALAAKSO
Geotekniset olosuhteet

1 : 4000

KALLIOPALJASTUMA

MAALAJIALUEEN RAJA

—5— SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA

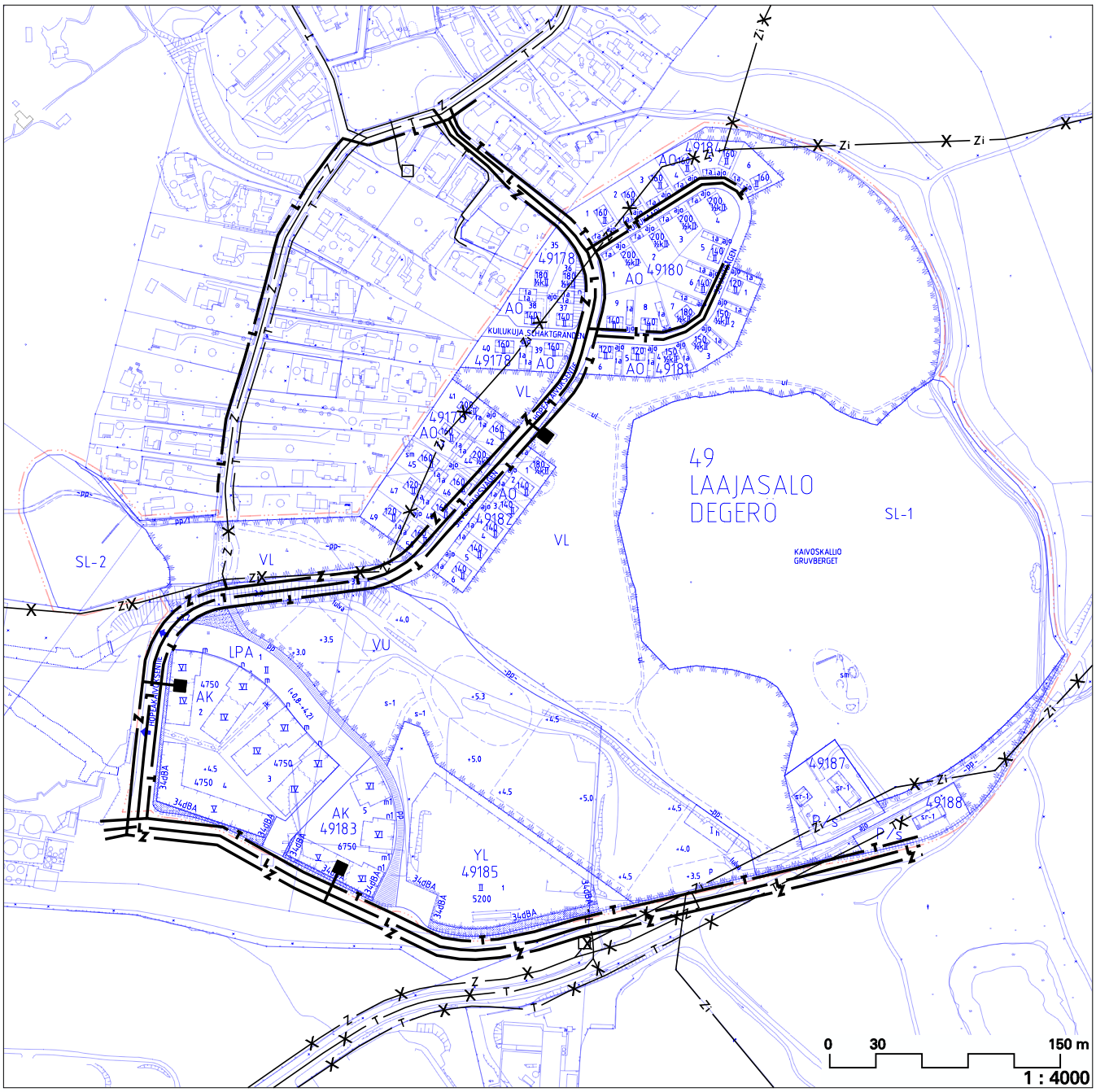
Ka KALLIOPALJASTUMA

Sa SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

Sa/Mr SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

Tv/Mr TURVEALUE, TURVEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / JJK / SI / 2.12.2010 / 11950



HOPEALAAKSO
Energiahuollon ja tietoliikenteen viitesuunnitelma

1 : 4000

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

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / JJK / SI / 2.12.2010 / 11950



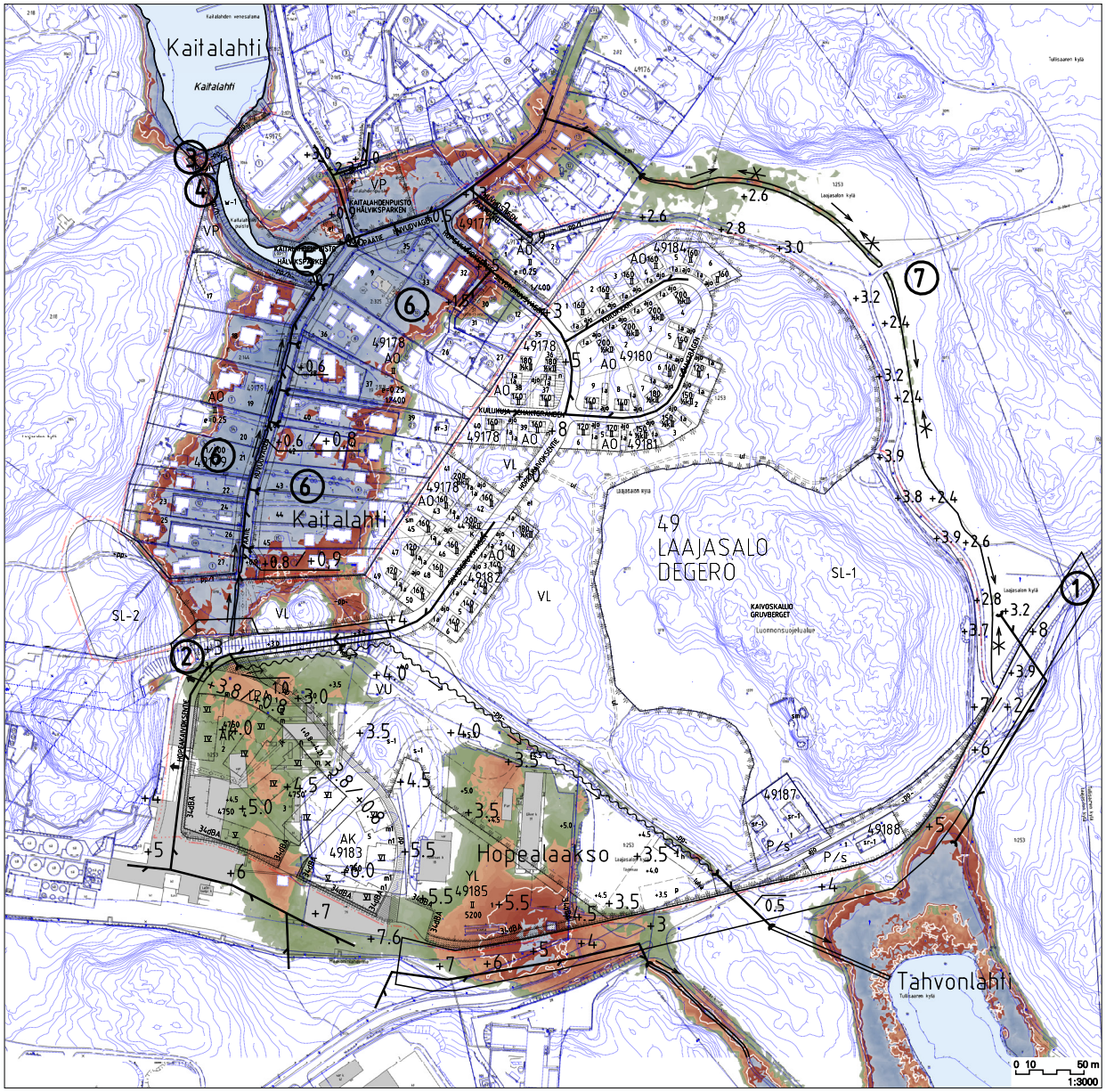
HOPEALAAKSO
Vesihuollon viitesuunnitelma

1 : 4000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- V — UUSI VESIJOHTO
- UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- UUSI SADEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN SADEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN PAINEVIEMÄRI
- TULVAREITTI RUMPUNA
- KÄYTÖSTÄ POISTUVA

- ○ NYKYINEN JÄTEVESIPUMPPAAMO
- △ NYKYINEN SADEVESIPUMPPAAMO JA -ALLAS, TULVAPATO
- tu TULVAREITTI
- ● UUSI JÄTEVESIPUMPPAAMO

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / JJK / SI / 2.12.2010 / 11950



HOPEALAAKSO JA KAITALAHTI
Kuivatus ja tulvasuojelu

1 : 3000

1. Koirasaarentien muodostama tulvapato jonka alin harjan korkeus on +3m. Hopealaakson tulvareitin rumpu suunnitellaan suljettavaksi tarvittaessa.

2. Hopeakaivoksentien sekä nykyisen ja uuden vallin muodostama tulvapato, jonka alin harjan korkeus on +3m. Hulevesiä ei saa johtaa Hopealaaksosta Kaitalahteen pinnassa tai putkitettuna. Näiden alueiden väliset johtokaivantojen vesivirtaukset suunnitellaan katkaistaviksi.

3. Kaitalahden tulvapato, jonka harja korotetaan +2.7...+3.0m:iin.

4. Kaitalahden sadevesipumppaamo, jonka käyntirajoja lasketaan n.0.5m:llä ja joka varustetaan varavoimakoneella.

5. Kaitalahden tulva-allas, jonka pohjaa ruopataan n.0.5m:llä ja johon etelästä tuleva ojasto kunnostetaan.

6. Kortteleissa 49178 ja 49179 alimman asuinkerroksen lattian korkeusaseman tulee tulvasuojelun takia olla vähintään + 2.00.

7. Avo-oja joka käännetään virtaamaan Kaitalahden sijasta Tahvonlahteen.

Sadevesiviemäri ja tulvareittinä toimiva katu

Alueellinen tulvareitti rumpuna

Alueellisena tulvareittinä toimiva avo-oja

+3.9 Pinnan nykyinen korkeustaso (NN)

+5 Pinnan suunniteltu likimääräinen korkeustaso (NN)

Pinnan nykyisen korkeustason vyöhykkeet (MW)

250 cm

180 cm

120 cm

0 cm

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO / YLEISSUUNNITTELUOSASTO / TEKNISTALOUDELLINEN TOIMISTO / JJK / SI / 2.12.2010 / 11950



Kaivoshuvila



Schaumanin huvila



Alppimaja



Kaivoskuiluja





Suojelukohteet