



# **Kruunuvuorenranta**

**Laajasalo**

**Haakoninlahti 2**

**Asemakaavaselostus**





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12130  
PÄIVÄTTY 13.11.2012

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin  
49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)  
kortteleita 49287–49297 ja  
puisto-, vesi- ja katualueita sekä  
venesatamaa  
(muodostuvat uudet korttelit 49287–49297)

Kaavan nimi: Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
Hankenumero: 1662  
HEL 2011-004839

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.2.2011  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 13.11.2012  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 30.11.2012–4.1.2013  
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 19.8.2013  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Tahvonlahden osa-alueella  
entisen Laajasalon öljysataman eteläosassa Koirasaaren pohjoispuo-  
lalla.

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Sijaintikartta  
Ilmakuva  
Asemakaavan pienennös  
Havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Kruunuvuorenrannan osayleiskaava  
Ote ajantasa-asemakaavasta  
Kruunuvuorenrannan havainnekuva  
Perspektiivikuvat ja periaateleikkaukset  
Pysäköintiselvitys  
Pelastusteiden periaatesuunnitelma  
Liikennesuunnitelma  
Vesihuolto  
Energiahuolto ja tietoliikenne  
Maaperä  
Jätehuolto

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kruunuvuorenranta, puistotalo, Playa arkkitehdit, 17.8.2011

Kruunuvuorenranta, merellinen tukikohta, arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, 21.5.2010

Kruunuvuorenrannan merellinen tukikohta, pohjavahvistuksen alustava yleissuunnitelma ja kustannusarvio, WSP Finland Oy, 2010

Kruunuvuorenrannan jätehuoltosuunnitelma, toteutusvaihtoehtojen vertailu, Taske/FCG Oy, 15.12.2010

Kruunuvuorenrannan katuympäristösuunnitelma, Masu Planning, 1.9.2010

Viitesuunnitelma, Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti I, suurkortteli, ALA Architects, 13.10.2010

Kruunuvuorenranta, merellinen tukikohta, arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, 17.4.2012



Kruunuvuorenrannan merellinen tukikohta, talonrakentamista edeltävien pohjarakennustöiden suunnitelma ja kustannusarvio, WSP Finland Oy, 28.3.2012

Haakoninlahti 2, pysäköintivaihtoehtojen rakenteellinen yleissuunnitelma, Fundatec Oy, Innovarch Oy, Trafix Oy, L2 Paloturvallisuus Oy, 10.10.2012.

Kruunuvuorenrannan kunnallistekninen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 22.5.2012

Kruunuvuorenrannan massalaskenta, Ramboll Finland Oy, 20.8.2012

Koirasaaret, yleissuunnitelma, Serum Oy, 2013

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

## Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Tyko Saarikko, arkkitehti  
 Mervi Nicklén, maisema-arkkitehti  
 Palomäki Heikki, liikenneinsinööri  
 Sanna Ranki, liikenneinsinööri  
 Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, kunnallistekniikka, kaavatalous  
 Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, pilaantuneet maat, kemikaaliturvallisuus  
 Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, geotekniikka  
 Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu ja ilmanlaatu  
 Reto Bürki, suunnitteluavustaja

Helsingin Energia: Jouni Kivirinne, Risto Seppänen

Helsingin Vesi: Saara Neiramo, alueinsinööri

Kaupunginmuseo: Sari Saresto, tutkija

Kiinteistövirasto: Sami Haapanen, toimistopäällikkö  
 Tuomas Kivelä, tonttiasiamies  
 Pekka Saarinen, tonttiasiamies

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

Opetusvirasto: Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:  
 Eila Suojala, projektinjohtaja  
 Tomas Palmgren, projektipäällikkö  
 Birgitta Rossing, aluesuunnittelija  
 Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri

Sosiaalivirasto: Inkeri Rehtilä, erityisasiantuntija  
 Carola Harju, suunnittelija

## Talous- ja suunnittelukeskus:

Jari Tirkkonen, projektipäällikkö  
 Ville Vastamäki, projekti-insinööri  
 Mikko Ahola, projekti-insinööri

## SISÄLLYS

1		
TIIVISTELMÄ		1
Asemakaavan sisältö		1
Asemakaavan valmistelun vaiheet		1
Asemakaavan toteutus		2
2		
LÄHTÖKOHDAT		2
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet		2
Maakuntakaava		3
Yleiskaava		4
Osayleiskaava		4
Rakennusjärjestys		4
Kiinteistörekisteri		4
Muut suunnitelmat ja päätökset		4
Pohjakartta		5
Maanomistus		5
Alueen yleiskuvaus		5
Palvelut		5
Luonnonympäristö		6
Yhdyskuntatekninen huolto		6
Maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus		6
Ympäristöhäiriöt		7
3		
TAVOITTEET		7
4		
ASEMAKAAVAN KUVAUS		7
Yleisperustelu ja -kuvaus		7
Mitoitus		8
Asuinrakennusten korttelialueet (A, AK, AH)		9
Julkisten lähipalveluiden korttelialue (YL)		9
Puisto (VP, VL)		10
Erityisalue (E) ja venesatama (LV) sekä puisto/erityisalue (VP/E)		10
Vesialue (W)		10
Autopaikkojen korttelialueet (LPA)		10
Liikenne		10
Palvelut		11
Virkistys		12
Esteettömyys		12
Yhdyskuntatekninen huolto ja kuivatus		13
Pohjarakentaminen ja maaperän pilaantuneisuuden kunnostaminen		13

Ympäristöhäiriöt	14
Maanalaiset tilat ja pelastusturvallisuus	14
Nimistö	15
5	
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	16
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	16
Vaikutukset luontoon ja maisemaan	16
Vaikutukset virkistysalueisiin ja virkistysmahdollisuuksiin	16
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan	16
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	17
Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	17
Kaavatalous	18
6	
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
Rakentamisaikataulu	18
Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	18
7	
SUUNNITTELUN VAIHEET	19
Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus	19
Viranomaisyhteistyö	19
Esitetyt mielipiteet	22
Ehdotuksen valmistelu	23
Lausunnot ja nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	23
8	
KÄSITTELYVAIHEET	25



# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan sisältö

Alue on osa tulevan Kruunuvuorenrannan tehokkaimmin rakennettua aluetta. Pääosalle aluetta on suunniteltu kerrostalovaltaisia asuinkortteleita, jotka sisältävät eri talotyyppisiä sekä suuria yhteispihoja. Kerrostalokorttelialueen läpi kulkee pyöräily- ja jalankulkuyhteys, jonka päätteenä on suurkorttelin sisäosaan silokallioiselle tontille sijoittuva päiväkotikoti. Pyöräily- ja jalankulkuyhteys toteutetaan puistomaisena kahdeksankerroksisten asuintornitalojen rytmittämänä tilasarjana.

Rakentamisen korkeus laskee itärantaa kohden, missä rakentaminen liittyy saaristomaisemaan. Itäpuoleiset korttelit muodostuvat kolmikerroksisesta rivitalojalustasta, josta nousee viisikerroksisia lamelliosia.

Alueen eteläosaan sijoittuu liikuntaviraston merellinen tukikohta, joka palvelee koko Helsingin ranta- ja vesialueita. Kruunuvuorenrannan alue tarjoaa hyvät lähtökohdat uudenlaisen kaupunkimaisen Merellisen tukikohdan toteuttamiselle. Tukikohdasta suunnitellaan korkeatasoinen, toiminnallisesti monipuolinen alue, joka elävöittää ranta-alueita ja tuo alueelle työpaikkoja.

Merellisen tukikohdan vieressä on linja-auton päätepysäkki. Raitiovauunun päätepysäkki on Stansvikin rantakadulla, jonka varteen on suunniteltu asukkaiden käyttöön tuleva rantasaunarivistö sekä suurempi asukastila esimerkiksi juhlatilaisuuksiin.

Alueelle rakennetaan 89 200 k-m<sup>2</sup> asuntoja, 2 400 k-m<sup>2</sup> toimitiloja sekä 1 200 k-m<sup>2</sup> kokoinen omalle tontille sijoittuva päiväkotikoti.

## Asemakaavan valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu seitsemän kannanottoa ja kaksi mielipidettä.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 17.10.–4.11.2011 ja viraston internetsivuilla. Valmistelija oli tavattavissa 25.10.2011 Laajasalon kirjastossa. Asemakaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide.

Asemakaavaehdotus nro 12130 on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n nojalla julkisesti nähtävänä 30.11.2012–4.1.2013. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa liikuntavirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin sosiaali- ja terveysvirasto, pelastuslautakunta, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristö palvelut, ympäristölautakunta, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, kiinteistölautakunta sekä talous- ja suunnittelukeskus. Kaupunkisuunnitteluvirasto on 19.8.2013 tarkistanut asemakaavaehdotusta lautakuntakäsittelyn jälkeen mm. lausuntojen johdosta.

#### Asemakaavan toteutus

Asemakaava toteutetaan Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin osana. Kunnallistekniikan rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2013 ja asuntorakentaminen 2014.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavaa koskevat seuraavat erityistavoitteet:

#### Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- tonttimaan riittävyden varmistaminen asuntotuotannon turvaamiseksi
- olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallisen hajarakenteen ehkäiseminen
- riittävien alueiden varaaminen jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä verkostojen jatkuvuuden, turvallisuuden ja laadun edistäminen
- tulviin, myrskyihin ja rankkasateisiin varautuminen ja niihin liittyvien riskien ehkäiseminen
- maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön
- pilaantuneen maan puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin
- melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvien haittojen ehkäiseminen
- suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitosten ja asuinalueiden sijoittaminen riittävän etäälle toisistaan
- kaukolämmön käyttöedellytysten edistäminen.

Jalankulun ja pyöräilyn kulkureittejä on käsitelty kappaleessa Liikenne. Rankkasateisiin ja tulviin varautumista on käsitelty kappaleessa Yhdyskuntatekninen huolto ja kuivatus. Maaperän puhdistamistarpeita on käsitelty kappaleessa Pohjarakentaminen ja maaperän pilaantuneisuuden kunnostaminen. Melun ja pakokaasujen torjuntaa on käsitelty kappaleessa Ympäristöhäiriöt.

#### Helsingin seudun erityiskysymykset

- tonttimaan riittävyuden varmistaminen riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi
- merkittävän rakentamisen sijoittaminen joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle
- uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan
- varautuminen raideliikenteen laajentamiseen yhdyskuntarakentamisen ja asuntotuotannon niin edellyttäessä.

Kruunuvuorenranta on yksi Helsingin merkittävimmistä asuntotuotantokohteista 2010-luvulla.

Kruunuvuorenranta on tarkoitus yhdistää suoraan keskustaan silloille rakennettavalla raitiotie-, pyöräily- ja jalankulkuyhteydellä. Kruunuvuorenrannassa raitiotie sijoittuu Koirasaarentielle ja Haakoninlahdenkadulle.

Asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden kanssa.

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Rantaan on osoitettu viheryhteystarve.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa Haakoninlahti 2 alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Kaava-alue ulottuu itäosassa puolustusvoimien melualueeksi merkitylle alueelle. Kruunuvuorenrantaan kaava-alueen ulkopuolelle on merkitty liikenteen yhteystarve keskustasta.

## Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue kuuluu laajempaan pääosin kerrostalovaltaiselle asumiselle ja pientalovaltaiselle asumiselle osoitettuun alueeseen. Yleiskaavassa alueen kautta kulkee metroyhteys Katajanokalta Laajasalon suuntaan. Nyt laadittu asemakaava on yleiskaavan mukainen.

## Osayleiskaava

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava sai lainvoiman 23.6.2011 lukuun ottamatta Stansvikinnummen aluetta.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa pääosa alueesta on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Lounaisranta on merkitty puistoksi. Eteläosaan on merkitty katuaukio/tori, joka rajautuu vesialueiksi merkittyihin alueisiin. Alueelle on merkitty kolme kaakko-lounassuuntaista kokoojakatua sekä yksi näitä yhdistävä poikkikatu alueen pohjoisosaan. Nyt laadittu asemakaava on osayleiskaavan mukainen.

Alue on asemakaavoittamaton.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 merkitä tiedoksi Laajasalon raidetietojen 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.

Rannat, puisto ja palvelukortteli asemakaava sai lainvoiman 23.11.2012.



Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.11.2012 lähettää Haakoninlah-  
ti 2 asemakaava ehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hy-  
väksymistä. Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle,  
että asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö-  
ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2013, että Kruunuvuorenrannan uudelle  
asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja  
alueen yksityiset maanomistajat ja kiinteistöjen luovutuksensaajat vel-  
voitetaan maankäyttö- ja luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen  
järjestelmään.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laati-  
nut pohjakartan, joka on tarkistettu 18.9.2012.

#### Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa lähes koko alueen. ST1 Oy omistaa pienen  
alueen eteläosassa.

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueeseen kuuluu Laajasalon öljysataman eteläosa lukuun  
ottamatta Koirasaarta.

Alue on ollut öljysatama-alueita, jossa on sijainnut teräsrakenteisten öljy-  
säiliöiden lisäksi erilaisia öljyn jalostukseen ja toimitukseen liittyviä  
huolto-, varasto-, toimisto- ja tehdasrakennuksia. Alueella on tehty run-  
saasti louhintaa ja muokkausta teollisuustoiminnan tarpeisiin, myös  
rantoja on muokattu voimakkaasti. Pääosa alueen rakennuksista ja ra-  
kennelmista on purettu ja maaperä puhdistettu tai puhdistus on käyn-  
nissä.

#### Palvelut

Alueen lähipalvelukeskuksena toimii Laajasalon keskus Yliskylässä.  
Herttoniemi on kasvamassa alueen paikalliskeskukseksi. Lähimmät  
päivittäistavarakaupat ovat Laajasalon ostoskeskuksessa sekä Gunil-  
lantiellä ja Jollaksentiellä. Posti- ja pankkipalvelut, apteekki sekä vali-  
koima muita kaupallisia palveluja on saatavilla Laajasalon keskukses-  
sa.

Lähin koulu on Tahvonlahden ala-asteen koulu, lähin päiväkotijoukko sijaitsee koulun itäpuolella. Lähin yläasteen koulu sijaitsee Laajasalon keskuksessa. Alueen terveysasema, kirjasto ja nuorisotalo sijaitsevat Laajasalon keskuksessa.

#### Luonnonympäristö

Maasto on topografialtaan loivapiirteistä mutta vaihtelevaa. Länsirannalla on säilynyt avokallio joka laskee jyrkäkosteesti mereen. Alueeseen kuuluu noin 400 metriä rantaviivaa niemen molemmin puolin.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Öljyhuoltotoimintoja varten rakennettu kunnallistekniikka sijaitsee nykyisen Koirasaarentien varressa.

#### Maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus

Kaava-alue on maaperältään suurelta osin ohuen irtomaakerroksen peittämää avokalliota. Öljyhuoltoalueella on maaperän pilaantuneisuuden kunnostamisen yhteydessä vaihdettuja irtomaita. Koirasaaren salmea on täytetty louheella. Louhetäytön paksuus on suurimmillaan noin kuusi metriä. Vesipintaiset osat ovat toimineet öljyhuoltotoimintojen pintakuivatusvesien laskeutusaltaina. Koirasaarenluotojen pohjoispuolisella merialueella lähellä mannerrantaa on muutama metri vettä ja hyvin ohuelti irtomaita kallion päällä. Alueen itäosassa Haakoninlahdenkadun itäpuolella ja pohjoisosassa Saaristolaivastonkadun pohjoispuolella ylin maakerros on paikoin pehmeää savea. Näitä savikkoja lukuun ottamatta kaava-alueen maaperä ja merenpohja ovat geotekniseltä rakennettavuudeltaan hyviä.

Öljyhuoltotoimintojen vaikutuksia maaperän tilaan selvitettiin Kruunuvuorenrannan osayleiskaavoituksen ja alueen öljyhuoltotoimintojen alasajoon tähdänneen suunnitteluyhteistyön aikana kaupungin hallintokuntien ja öljy-yhtiöiden tekemin tutkimuksin. Maaperässä esiintyneitä haitta-aineita olivat etenkin öljyhiilivedyt ja raskasmetallit. Alueen maaperä on pääosin puhdistettu öljyhuoltotoimintojen lopettamisen yhteydessä.

Sedimenttien haitta-ainepitoisuuksia on selvitetty kaupunkisuunnitteluviraston alueella teettämin tutkimuksin Kruunuvuorenrannan merialueilla. Asemakaava-alueeseen rajautuvan merialueen sedimenteissä on todettu ympäristöministeriön ruoppaus- ja läjitysohjeen kriteeritasojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Koirasaaren länsipuolella on todettu kriteeritason 2 ylittäviä PAH-TBT- ja öljy-yhdisteitä. Itäpuolella haitta-

aineiden pitoisuudet ovat pienempiä. Sedimenttien pilaantuneisuus on otettava huomioon vesirakentamisen yhteydessä.

### Ympäristöhäiriöt

Öljynhuoltoalueella suoritettavat melumittaukset osoittavat, että suunnitellualueella on nykyisin Helsingin mittakaavassa hyvin hiljaista. Santa-haminassa suoritettavien ammuntojen ja räjäytysten ääni on ajoittain kuultavissa Kruunuvuorenrannassa. Äänen voimakkuus riippuu mm. äänilähteestä ja sääolosuhteista. Äänitaso Kruunuvuorenrannassa ei ylitä olemassa olevia ampumamelun ohjearvoja.

Alue sijaitsee meren äärellä kaukana suurista liikenneväylistä, joten alueen ilmanlaatu on pääkaupunkiseudulla sijaitsevaaksi alueeksi hyvä.

St1 Oy:n Helsingin keskusvarasto Koirasaarella on vielä toistaiseksi luokiteltu polttonesteiden varastointimäärien perusteella suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaksi laitokseksi. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto on asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut, että Laajasalon alueella ei ole enää laajamittaista vaarallisten kemikaalien varastotoimintaa harjoittavia tuotantolaitoksia.

## 3 TAVOITTEET

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

Asuinkortteleista, kaduista ja puistoista on pyritty muodostamaan viihtyisää ja vaihtelevaa asuinympäristöä, joka tarjoaa monenlaisia talotyyppisiä ja asuntoja erilaisille ruokakunnille.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Yleisperustelu ja -kuvaus

Asuinkorttelit sijoittuvat keskeisesti Stansvikinrantakadun ja Saaristolavastonkadun sekä Haakoninlahdenpuiston rajaamalle alueelle.

Länsiosassa on kolme itä-länsisuuntaista korttelia, joissa rakennukset rajaavat suurpihaa. Kortteleiden välissä kulkee pienimittakaavaiset kadut. Pohjois-eteläsuunnassa alueen läpi kulkee pyöräily- ja jalankulku-yhteys, joka kulkee kahdeksankerroksisten tornitalojen reunustamana. Pyöräily- ja jalankulku-yhteydestä muodostuu vehreä suuri kokoisten

puiden ja kahdeksankerroksisten rakennusten rytmittämä tilasarja. Tilasarjan päätteenä etelässä on päiväkotijärjestelmä ja pohjoisessa muusta kaupunkirakenteesta poikkeava porrastuva nauhamainen puistotalo.

Suurkortteleita rajaavat viidestä kuuteen kerroksiset asuinrakennukset, joiden vajaan ylimmät kerrokset terasseineen luovat eloa kattomaisemaan. Merelle päin alue muodostaa tärkeän osan Kruunuvuorenrannan rantajulkisivua, jossa selkeiden kortteliseinämien takaa kohoavat korttelin keskiosan kahdeksankerroksiset tornit. Pysäköinti on sijoitettu AH-tonteille kannen alle suurkortteleiden keskelle. Pääosa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon pysäköintipaikoista saadaan sijoitettua Mirandankujan ja Ellidankujan LPA-tonteille.

Haakoninlahdenkadun itäpuoleiset korttelit muodostuvat kolmikerroksisesta rivitalojalustasta, josta nousee viisikerroksisia lamelliosia. Pistetalomaiset lamellit kapenevat ja työntyvät kortteleiden sisäosiin. Kortteleiden sisäpihat ovat nostettu kannelle joiden alla on pysäköintipaikat. Korttelin läpi johtaa kävelyreitti Haakoninlahdenkadulta raitiovaunun päätepysäkille.

Alueen palvelut sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle Kruunuvuorenrannan keskukseen. Kaava-alueelle on sijoitettu kaupallisia palveluja linja-auton päätepysäkin viereisen viisikerroksisen rakennuksen pohjakerrokseen sekä Haakoninlahdenpuistoa sivuavan terassitalon katu-tasoon.

Suuri päiväkotijärjestelmä sijoittuu omalle tontille topografialtaan vaihtelevaan maastoon lounaisosan suurkorttelin sisäpihalle.

Osa asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloista koottu yhteen erityiseen asukastaloon sekä rantasaunoihin, jotka ovat kaikkien Kruunuvuorenrannassa asuvien käytettävissä. Rantasaunat ja asukastalo asettuvat itäisen virkistysvyöhykkeen osaksi.

Lähipuistona toimii alueen pohjoispuolelle rakennettava Haakoninlahdenpuisto sekä länsipuolelle merenrantaan sijoittuvat Ilonpuisto, joissa kulkee koko aluetta kiertävä pyöräily- ja jalankulkureitti.

## Mitoitus

Alueen pinta-ala on n. 14,2 ha. Alueesta on asuinkortteleita (A, AK, AH) n. 5,2 ha, LPA-kortteleita n. 0,2 ha, katuja n. 4,6 ha ja puistoa (VP, VL ja VP/E) n. 1,2 ha.



Rakennusoikeutta on asuntokortteleissa yhteensä 89 200 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä rakennusoikeutta on 92 800 k-m<sup>2</sup>.

#### Asuinrakennusten korttelialueet (A, AK, AH)

Länsiosa muodostuu kolmesta tilallisesti vaihtelevasta suurkorttelista. Kahden pohjoisimman suurkorttelin rakennuksien rajaamat suuret pihat on merkitty asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi jonne pysäköinti sijoittuu kannen alle. Pääosa valtion tukeman vuokra-tuotannon autopaikoista sijoittuu Ellidankujan ja Mirandankujan varren LPA-alueille.

Aluetta sivuavien katujen varsilla on pyritty rauhallisiin viisi-kuusikerroksisiin julkisivurintamiin. Korttelin sisäosa muodostuu nelikerroksisista asuinrakennuksista joiden päätteessä on sisäistä pyöräily- ja jalankulku-akselia rajaavat kahdeksankerroksiset asuintornitalot.

Haakoninlahden itäpuoleiset korttelit muodostuvat kolmikerroksisesta rivitalojalustasta, josta nousee viisikerroksisia lamelliosia. Pistetalomaiset lamellit kapenevat ja työntyvät kortteleiden sisäosiin. Kortteleiden sisäpihat ovat nostettu kannelle joiden alla on pysäköintipaikat. Kolmikerroksisen rakennuksen asunnoille on mahdollista järjestää asunto-kohtaiset paikat asunnon yhteyteen, joita voi hyödyntää esim. varastotilana.

Kaava-alueen pohjoisosaan Haakoninlahdenpuiston viereen on suunniteltu nauhamainen porrastuva terassitalo. Rakennuksen massoitteilla on haluttu minimoida suuren massan puistoa varjostava vaikutus ja hyödyntää mahdollisimman paljon tontilta avautuvia merinäköaloja kaakkoon Santahaminaan ja luoteeseen kaupunkiin päin. Puistotalo terassoituu keskeltä ylöspäin molempia päätyjä kohti, jättäen rakennuksen keskelle matalan kaksikerroksisen osan. Puistotalossa yhdistetään erilaisia rakennustyyppisiä ja asuntotyyppisiä mm. penthouse-, kerrostalo- ja rivitaloasunnot. Asuntoihin liittyy erityyppisiä ulkotiloja, suuria terasseja istutusaltaineen, yhteispihoja ja parvekkeita. Suunnitelma perustuu Playa arkkitehtien tekemään konsulttityöhön.

#### Julkisten lähipalveluiden korttelialue (YL)

Suuri 1 200 k-m<sup>2</sup> kokoinen päiväkotitiloja sijoittuu omalle tontille topografialtaan vaihtelevaan maastoon lounaisosan suurkorttelin sisäpihalle.

### Puisto (VP, VL)

Länsi- ja itärannalle olevien puistoalueiden kautta kulkee koko Kruunuvoorenrannan rantoja kiertävä rantareitti joka länsirannalla ylittää sillalla merellisen tukikohdan sataman kulkuaukon. Länsirannalla sijaitseva Ilonpuisto on pääosin silokalliota.

### Erityisalue (E) ja venesatama (LV) sekä puisto/erityisalue (VP/E)

Erityis- ja venesatama-alueelle rakennetaan liikuntaviraston venesatama ja meritukikohta, jonne keskitetään koko Helsingin ranta- ja vesialueita palvelevat toiminnot. Tukikohdasta suunnitellaan korkeatasoinen, toiminnallisesti monipuolinen alue, joka palvelee Helsingin kaupungin liikuntaviraston sekä rakennusviraston ympäristötoimiston ja mahdollisten muiden toimijoiden tarpeita. Kruunuvoorenrannan alue tarjoaa hyvät lähtökohdat uudenlaisen kaupunkimaisen merellisen tukikohdan toteuttamiselle. Tukikohdasta on teetetty konsulttityöt koskien toimintojen tilankäyttöä, arkkitehtuuria ja kaupunkikuvaa sekä alustava yleissuunnitelma pohjavahvistuksista. Tontilla on rakennusoikeutta 2 400 k-m<sup>2</sup>.

Puisto/erityisalue rakennetaan puistoksi. Alueelle on mahdollista laajentaa meritukikohdan toimintoja tulevaisuudessa, jos tukikohdan toiminta vaatii laajentamista.

### Vesialue (W)

Länsipuolen vesialueelle saa rakentaa aallonmurtajan (va) sekä venesataman kulkuaukon ylittävän sillan (ks). Haakoninlahdenkatu ylittää kanavan sillalla (y). Itäpuoleinen vesialue rajautuu asukassaunoihin.

### Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Ellidankujan ja Mirandankujan yhteydessä on yhteensä neljä pientä kaatuun liittyvää LPA-aluetta. Autopaikkoja ryhmitetään puuistutuksilla.

### Liikenne

Alueen joukkoliikenteen suunnittelu perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen 12.11.2008 hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon. Raitiotie on suunniteltu kiertämään asuinkorttelit Haakoninlahdenkadun eteläpäässä. Päätepysäkki sijoittuu Stansvikin rantakadulle ja sen mitoituksessa on otettu huomioon poikkeustilanteet, joissa kaksi vaunua on samanaikaisesti pysäkillä. Kaava-alueen kaikilta tonteilta on raitiovaunupysäkil-

le alle 400 metrin matka. Stansvikin rantakadulle on suunniteltu myös päätepysäkki Laajasalon keskuksen ja Herttoniemen suuntaan kulkeville linja-autoille. Päätepysäkki on mitoitettu kahdelle linja-autolle. Kaava-alueelle on suunniteltu myös linja-autopysäkki Astridinkadulle.

Jalankulkuyhteydet pysäkeille on suunniteltu käyttäjien ehdoilla. Polkupyörille on suunniteltu yksisuuntaiset pyörätiet/-kaistat Saaristolaivastonkadulle, Haakoninlahdenkadulle sekä Astridinkadulle. Vähäliikenteisillä Ellidankujalla, Mirandankujalla sekä Mirandankadulla polkupyöräilijät ajavat ajoradalla. Stansvikin rantakadulle on suunniteltu kaksisuuntainen pyörätie, joka erotellaan jalankulusta. Reitti palvelee lähinnä virkistystarkoitusta.

Alueella on kaksi asuinkortteleiden välissä kulkevaa pyöräily- ja jalankulkureittiä. Toinen reiteistä leikkaa Mirandan- ja Ellidankujan, joiden kohdalla reitti on katuaukiota.

Kaava-alueen kaksi paikallista kokoojakatua ovat Saaristolaivastonkatu ja Haakoninlahdenkatu, jotka yhdistävät alueen Koirasaarentiehen. Liikennemääräksi alueen rakennuttua on arvioitu Saaristolaivastonkadulle Astridinkadun liittymän kohdalle noin 1 700 ajoneuvoa/vrk ja Haakoninlahdenkadulle noin 2 000 ajoneuvoa/vrk. Tonttikadut ovat liikennemääriltään selvästi pienempiä.

Alueen asukkaiden pysäköinti sijoittuu pääosin kannenalaisiin pysäköintihalleihin. Mitoituksessa on käytetty kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymiä autopaikkamäärien laskentaohjeita. Vierasja asiointipysäköinti sekä mahdolliset saattopaikat sijoittuvat katualueille.

Kaava-alueeseen liittyvä Haakoninlahti 2 alustava liikennesuunnitelma (piirustus 6135-7) on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.11.2012. Alustavaa liikennesuunnitelmaa tarkennetaan liikenteenohjaussuunnitelmassa, josta tehdään liikennesuunnittelupäällikön päätös.

## Palvelut

Mirandankujan varteen asuinkorttelin sisäosaan sijoittuu 1 200 k-m<sup>2</sup> suuruinen päiväkotitoimitus. Tontti on päätteenä asuinkortteleiden lävitse kulkevalle pyöräily- ja jalankulkuyhteydelle. Osa tontista on luonnonmukaisena säilynyttä avokallio aluetta, mikä luo erittäin hyvät edellytykset päiväkodin pihasuunnittelulle. Pienempi 450 k-m<sup>2</sup> kokoinen päiväkotitoimitus voidaan sijoittaa Haakoninlahdenpuiston viereen kerrostalon pohjakerrokseen.

Stansvikin rantakadun varteen asuinrakennuksen pohjakerrokseen sijoittuu yhteensä 300 k-m<sup>2</sup> kaupallisia palveluja sekä puistoa reunustavan terassitalon länsipäähän 200 k-m<sup>2</sup>.

Kruunuvuorenrantaan rakennetaan peruspalvelut sekä julkisten että kaupallisten palvelujen osalta. Alueen lähipalvelukeskuksena toimii Laajasalon keskus Yliskylässä. Herttoniemi on kasvamassa alueen paikalliskeskukseksi.

## Virkistys

Alueen länsipuolella merenrannassa olevassa Ilonpuistossa kulkee koko aluetta kiertävä pyöräily- ja jalankulkureitti.

Kaava-alueen pohjoisreuna liittyy Kruunuvuorenrannan keskeiseen Haakoninlahdenpuistoon.

Kruunuvuorenrannan alue liittyy suoraan virkistysreittien ja puistojen kautta laajoihin virkistysalueisiin. Keskuspuistomainen metsäinen alue muodostaa Tullisaaren ja Stansvikin kartanopuistojen kanssa uusien rakennettavien alueiden laajan, maisemaltaan hyvin vaihtelevan virkistysalueen.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle. Alueen jalankulkureittien suunnittelussa on huomioitu esteettömyysvaatimukset. Myös yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille, joista pääsee Laajasalon keskukseseen, ovat hyvät ja helposti saavutettavissa.

Kerrostalarakentaminen ja yhteispihatonttien korko tulee edellyttämään hissien rakentamista jokaisen porrashuoneen yhteyteen. Yleiset rakentamismääräykset edellyttävät esteettömyyden huomioimista porrashuoneiden osalta.

Lisäksi on määrätty, että asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta. Tämä koskee lähinnä ar-merkittyjä rakennusosia, jotka avautuvat suoraan kadulle. Määräys mahdollistaa ensimmäisen kerroksen lattiatason noston hieman katutasoa ylemmäs ja parantaa näin asumismukavuutta yksityisyyden osalta.

Asemakaavassa on määräys esteettömästä yhteydestä AH-tonttien kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen.



## Yhdyskuntatekninen huolto ja kuivatus

Asemakaavoitukseen liittyen on laadittu yhdyskuntateknisen huollon sekä katujen ja tonttien tasauksen yleissuunnitelma. Alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Huttuvadinpuistoon on kaavassa merkitty varaus koko eteläistä Kruunuvuorenrantaa palvelevalle jätevedenpumppaamolle. Helen Sähköverkko Oy:n pysyville jakelumuuntamoille tarvitaan yhtiön ohjeistuksen mukaisesti tilat kortteleista 49292 ja 49296.

Alue liitetään HSY:n jätehuoltopalveluiden piiriin, ja alueella noudatetaan sen antamia jätehuoltomääräyksiä. Alueelle rakennetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä. Alustavan suunnitelman mukaan kaava-alueen eteläpäästä tulisi varata rakennuksen maantasokerroksesta n. 40 m<sup>2</sup> lämmintä huonetilaa isokokoisen jätteen keräystä ja muun jätteen aluekeräyspistettä varten.

Kaava-alueen pintakuivatus ja tulvareitit perustuvat katualueiden ja niiden varressa olevien LPA-alueiden käyttöön. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota AH-tonttien pinta- ja pohjakuivatuksen suunnitteluun.

Kaduista ja kortteleista tehtyjen viitesuunnitelmien mukaan tuleva, rakennettu maanpinta sijaitsee vähintään korkeustasolla +3 m (NN). Meriveden pinnankorkeudelta suojautumisen takia Ympäristöoppaassa 52 ja Helsingin tulvastrategiassa annettu ohje ns. alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta merenrantavyöhykkeellä on tällä alueella +2,6 m (NN), mutta merellisessä tukikohdassa +3,1 m (NN). Tämä tulee ottaa huomioon mm. maan alle menevien työnaikaisten ja pysyvien yhteyksien sekä pysäköintilaitosten ja rakennusten alimpien lattioiden kuivatustasojen jatkosuunnittelussa.

## Pohjarakentaminen ja maaperän pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueelle suunnittelut rakennukset voidaan suurimmalta osin perustaa maanvaraisilla anturaperustuksilla vaihdettavan tai täytettävän pohjamaan tai louhittavan kallion varaan. Saaristolaivastonkadun pohjoispuolelle ja Haakoninlahdenkadun itäpuolelle suunnitelluista rakennuksista osa sijoittuu savikolle ja ne edellyttävät paaluperustuksia. Merellisen tukikohdan satama-altaan rakentaminen edellyttää huomattavia maarakennustöitä. Kaava-alueen toteuttaminen edellyttää vesialueella ruoppausta n. 20 000 m<sup>3</sup>rtr ja täyttöä n. 120 000 m<sup>3</sup>rtr.

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

Sedimenttien pilaantuneisuus on otettava huomioon merialueiden rakentamisessa. Alueen pohjasedimenttien pilaantuneisuus edellyttää varautumista mahdolliseen tarpeeseen käsitellä mereen läjityskelvotonta ruoppausmassaa maa-alueella.

### Ympäristöhäiriöt

Haakoninlahdenkadun moottoriajoneuvoliikenne sekä alueelle suunniteltu raitiotieliikenne aiheuttavat jonkin verran melua. Haakoninlahdenkadun ennustettu liikennemäärä on noin 2 000 ajoneuvoa/vrk. Muiden kaava-alueen katujen liikenne on huomattavasti vähäisempää.

Rakennusten julkisivuille kohdistuvaa melua on arvioitu pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin perustuvilla pistemäisillä laskennoilla. Laskelmien mukaan moottoriajoneuvoliikenteen aiheuttama päivän keskiäänitaso Haakoninlahdenkadun varrella sijaitsevien asuinrakennusten julkisivuilla on korkeimmillaan noin 59 desibeliä. Myös raitiotieliikenteen aiheuttaman päiväaikaisen keskiäänitason arvioidaan jäävän likimain vastaavalle tasolle meluisimmilla julkisivun osilla katutasossa, joten asuntojen sisämelutasot eivät ylitä ohjearvoja. Raitiotielinjan varrella on kaavassa kuitenkin rakennusten kadun puoleisilta ulkovaipoilta edellytetty 32 dB äänitasoeroa, jotta esimerkiksi mutkissa aiheutuvat yksittäiset melutapahtumat eivät kantautuisi niin voimakkaina asuinhuoneisiin. Asuinrakennusten oleskelupihat ovat rakennusten muodostamassa melukatveessa. Viihtyisyyden ja käytettävyyden parantamiseksi kortteleiden kadunpuoleiset parvekkeet on määrätty sisään vedettäväksi ja lasitettaviksi.

Uusien raitiotielinjojen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon runkomelun vaimennustarve siten, että asuinrakennukset voidaan toteuttaa kaavan mukaisesti ilman rakennuksiin kohdistuvia runkomelun eristystarpeita. Kaavan liitteenä on pelastusteiden periaatesuunnitelma.

### Maanalaiset tilat, rakennetekniikka ja pelastusturvallisuus

Laaditun rakenneteknisen yleissuunnitelman mukaan asuinkortteleiden pihakansien alle tulevat, AH-tonteilla sijaitsevat pysäköintilaitokset tehdään betonirakenteisina, alapohja on maanvarainen. Pihakansi tukeutuu ulkoseinien ja pilareiden varaan. Pysäköintilaitosten pihakansi on kantava laatta, joka mahdollistaa pihastutukset ja viherrakentamisen.

A-kortteleiden pysäköintilaitoksissa ei ole pilareita, vaan pihakansi tukeutuu suoraan ulkoseinien varaan.

A-korttelien rakentamisessa voidaan varautua talojen ja pysäköintilaitosten eriaikaiseen valmistumiseen, mutta suunnittelu tulisi tehdä samanaikaisesti. AK-kortteleissa eriaikainen toteutus ei ole mahdollista.

Ennen kuin pysäköintilaitos voidaan ottaa käyttöön, pitää ympäröiviä rakennuksia olla valmiina sen verran, että muodostuu riittävästi poistumisteitä. Myös ne rakennukset, joiden kautta otetaan raitisilma ja joissa on poistoilmahormi, pitää olla valmiit. Muita suunnittelussa yhteen sovitettavia osia ovat pysäköintilaitosten sisään- ja ulosajorampit ja osa teknisistä tiloista. Jatkosuunnittelun yhteydessä on syytä suunnitella rakennukset ja pysäköintilaitokset siten, että väliin ei jää rakentamaton tilaa. Tämä antaa myös väljyyttä pysäköintilaitoksiin ja mahdollistaa autopaikkojen paremman sijoittelun.

Korttelialueen kaupunkirivi- ja pistetalojen sekä pysäköintilaitosten palo- ja pelastusturvallisuusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenä kokonaisuutena kuten mm. poistuminen, palo-osastointi ja savunpoisto.

Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin. Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennuslupan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasiassialliselta vaikutusalueelta.

## Nimistö

Nimistötoimikunta päätti 19.10.2011 esittää alueelle uusia nimiä: Astridinkatu - Astridsgatan, Frejankuja - Frejagränden, Huttuvadinpuisto - Grötfatsparken, Ilonpuisto - Iloparken, Stansvikin rantakatu - Stansviks strandgata.

Nimistötoimikunta päätti 28.8.2012 esittää alueelle uusia nimiä: Ellidankuja – Ellidagränden, Mirandankuja – Mirandagränden, Saaristolai-vastonkuja – Skärgårdsflottsgränden.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alue on osa Kruunuvuorenrannan uutta asuinalueetta. Kruunuvuorenrannan rakentaminen täydentää Helsingin kaupunkirakennetta. Kruunuvuorenranta on yksi 2010- ja 2020-luvun merkittävimmistä asuntotuotanto kohteista Helsingissä. Se tarjoaa asunnot noin 12 000 asukkaalle merellisellä ja luonnonläheisellä alueella. Kruunuvuorenranta on tarkoitettu yhdistämään suoraan keskustaan joukkoliikenteellä. Suora raitiotieyhteys tuo Kruunuvuorenrannan yhtä lähelle keskustaa kuin Lauttasaari ja Kulosaari ovat nyt. Kruunuvuorenranta liittyy Laajasalon kaupunkirakenteeseen

### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alue on öljysatama-alueetta, jonka maastoa ja rantaviivaa on muokattu täytein ja leikkauksin. Maasto on topografialtaan loivapiirteistä mutta vaihtelevaa. Eteläosassa on säilynyt avokallioalue joka laskee jyrkäkösti mereen. Rannanpuoleinen avokallioalue on suunniteltu puistoalueeksi ja korttelialueelle jäävä avokallio on jätetty osaksi päiväkodin pihaa. Meritäyttöjen tarvetta on pyritty minimoimaan. Öljysataman toiminnan aikana mantereeseen meritäyttöillä yhdistetty Koirasaari on jälleen irrotettu saareksi kanavalla, johon sijoittuu liikuntaviraston merellinen tukikohta.

Rantojen ruoppaukset ja täytöt aiheuttavat paikallisia vesistövaikutuksia, joiden torjuntatoimista päätetään vesiluvissa.

### Vaikutukset virkistysalueisiin ja virkistysmahdollisuuksiin

Alue on ollut osa ulkopuolisilta suljettua öljysatama-alueetta. Kruunuvuorenrannan rakentaminen avaa alueen myös ympäristön asukkaiden käyttöön.

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Öljysataman alasajon ja Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä Kruunuvuorenselän itäisen rannan maisema- ja kaupunkikuva muuttuu. Nykyisin hallitsevasti esilläolevat öljysäiliöt puretaan ja niiden paikalle rakentuu uusi merellinen kaupunginosa. Alueen luonne muuttuu suljettusta ja tuntemattomasta teollisuusalueesta avoimeksi ja kiinnostavaksi kaupunkiympäristöksi.

Kruunuvuorenrannan suunnittelussa on pyritty hallittuun rantajulkisivuun etenkin kantakaupunkiin päin kääntyvän länsirannan suhteen. Saaristolaivastonkadunvarren 5–6-kerroksisten rakennusten rintama ja niiden takaa näkyvät korkeammat tornit jatkavat aiheena myös kaava-alueen pohjoispuoleisen Haakoninlahti 1 alueen kaupunkikuvaperiaatteita. Haakoninlahti 1 ja 2 muodostavat merkittävän osan läntistä rantafronttia.

#### Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ennusteen mukaan Laajasalon liikennemäärä kasvaa noin 15 000 ajoneuvoa/vrk Kruunuvuorenrannan (osayleiskaava-alue ja maankäyttösuunnitelma-alue) rakentamisen myötä. Lisääntyvä liikenne Itäväylältä Kruunuvuorenrantaan kulkee pitkin Linnanrakentajantietä, Laajasalon tietä ja Koirasaarentietä, joka on pääliikenneyhteys Kruunuvuorenrantaan. Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymän toimivuus liikenteen lisääntyessä pyritään turvaamaan uusien liikennejärjestelyin. Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymän liikennejärjestelyt kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston 12.6.2008 päivättyjen piirustusten nro 5667–3 ja 5668–3 (vaihtoehto C) mukaisina.

Keskustan siltayhteyden toteutuessa kaava-alueen joukkoliikenne-, pyöräily- ja jalankulkuyhteydet paranevat huomattavasti. Uuden joukkoliikennetarjonnan myötä nykyisiin bussiliikenteen reitteihin tulee muutoksia vaiheittain Kruunuvuorenrannan rakentamisen edetessä.

Merellisen tukikohdan toiminnot tuottavat jonkin verran raskasta liikennettä alueelle.

Kaava luo edellytykset korkeatasoisten teknisen huollon palvelujen toteuttamiselle.

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

Kaava luo edellytykset melun, ilmanlaadun ja maaperän pilaantuneisuuden osalta ohje- ja raja-arvot täyttävälle sekä pelastusturvallisuuden osalta määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja -toteutukselle.

Alue tarjoaa uusille asukkaille merellisen asuinympäristön, jossa on erilaisia asunto- ja talotyyppisiä sekä hallinta- ja rahoitusmuodoltaan erilaisia asuntoja. Lähipalvelut (koulu, päiväkotit, liikuntahalli ja kaupalliset palvelut) tulevat sijoittumaan välittömästi alueen itä- ja pohjoispuolelle. Ne palvelevat myös lähiympäristöä esim. Kaitalahden asukkaita.

## Kaavatalous

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa kaupungille suuruusluokaltaan seuraavat rakentamiskustannukset (alv 0 %, 10/2012): kadut 11 milj. euroa, puistot 1 milj. euroa, päiväkotit 5 milj. euroa, yhteensä 17 milj. euroa. Asemakaava-alueen tonttitulot ovat suuruusluokaltaan 50 milj. euroa. Vesihuollon rakentamiskustannukset ovat n. 3 milj. euroa.

Asemakaava-aluetta laajempaa aluetta palvelevan merellisen tukikohdan rakentamiskustannus on 13–15 milj. euroa. Kuluttajilta käyttömaksuina peritään jätteen putkikeräyksen, sähköverkon (1,0 milj. euroa) ja kaukolämpöverkon (1,0 milj. euroa) rakentamiskustannukset.

Pysäköintivaihtoehtoista laaditun rakenneteknisen yleissuunnitelman perusteella voidaan arvioida, että pysäköintilaitokset on mahdollista toteuttaa tehokkaina ja liikenneteknisesti toimivina sekä teknistaloudellisesti toteuttamiskelpoisina pihakannen alapuolisina laitoksina. Pysäköintilaitosten rakentamiskustannukset ovat arvioiden perusteella 27 000–32 000 euroa/autopaikka (alv 0 %).

Kaavamääräysten ja -ratkaisun rakennuskustannuksia kiinnittävä ohjauksivaikutus rakennussuunnitteluvaiheessa on tavanomainen. Alueen hyvät geotekniset rakennettavuusolosuhteet sekä kaavan runsas kerosala ja tehokas massoittelu mahdollistavat myös säännellyn asuntotuotannon

## 6

### ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### Rakentamisaikataulu

Kaava toteutuu Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin osana. Kruunuvuorenrannan kunnallistekniikan rakentaminen alueella on alkanut Koirasaarentien itäpäästä 2012 ja asuntorakentaminen entisen öljysataman alueella alkaa 2015.

#### Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle tullaan laatimaan rakentamistapaohjeet/lähiympäristön suunnitteluohje.

## 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 (päiväty 4.2.2011).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

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

Asemakaava- ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 17.10.–4.11.2011 ja viraston internetsivuilla. Tarkistetun asemakaavaluonnoksen valmisteluaineisto ei ollut jatko-suunnittelun aikana mielipiteitä varten nähtävillä. Tärkeimpien viranomaistahojen kanssa on käyty erillisneuvotteluja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Haakoninlahti 2 asemakaavaehdotuksen 13.11.2012.

Asemakaavaehdotus nro 12130 on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n nojalla julkisesti nähtävänä 30.11.2012 – 4.1.2013.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, HSY:n vesihuollon, pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston, sosiaaliviraston, Turvatekniikan keskuksen, HKL:n ja HSL:n kanssa.

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä, Museovirastolta, terveyskeskukselta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta.

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot asemakaavaluonnoksesta Museovirastolta, Helsingin

kaupunginmuseolta, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä, pelastuslaitokselta, opetusvirastolta, ympäristökeskukselta, rakennusvirastolta, Helsingin liikennelaitokselta, liikuntavirastolta sekä asuntotuotantotoimistolta. kannanotot on otettu ehdotuksen valmistelussa huomioon.

Kannanotot koskivat 300 m:n suojavaöhykkeen noudattamista uusien asuttujen rakennusten ja käytössä olevien öljysäiliöiden välillä, uusiutuvan energian käyttömahdollisuuksien huomioimista, alueen ja rakennusten esteettömyyttä, liikennemeluselvityksen liittämistä kaavaselvitykseen sekä sen täydentämistä ampumameluselvityksellä, kaavan toteuttamisen ja alueen rakentamisen ilmastovaikutusten huomioimista ja ilmastomuutoksen mahdollisiin vaikutuksiin varautumista, tilavarauksien huomioimista vesihuollolle, tarvetta ottaa kaavoituksessa huomioon siltavaihtoehdon ohella vesiliikenne- ja köysiratavaihtoehdot, katu- ja puuistutuksia ohjeellisuutta, korttelin sisäistä katuaukion muuttamista tontiksi, raitiotien vaikutuksia ympäristöön, merellisen tukikohdan rakennusala ja -oikeutta, AK-kortteleiden vajaiden kattokerrosten kustannuksia, rakennusalojen koon suurentamista, AH-korttelin toteutusta, terrassoituvan puistotalon kustannuksia, kaksikerroksisten asuntojen lukumäärän paljoutta, harraste- ja kokoontumis-, pesula- sekä pyöräsäilytystilojen määrää.

Kannanotot on otettu huomioon kaavaluonnosta valmisteltaessa. Suojavaöhyke on otettu huomioon asemakaavamääräyksellä. Kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle. Lisäksi alueelle tehdään rakentamistapaohje, jolla ohjataan suunnittelua.

Rakennusten julkisivuille kohdistuvaa melua on arvioitu pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin perustuvilla pistemäisillä laskennoilla. Laskelmien mukaan päivän keskiäänitaso Haakoninlahden varrella sijaitsevien asuinrakennusten julkisivuilla on korkeimmillaan noin 59 desibeliä. Tämä merkitsee sitä, että asuntojen sisämelutasot eivät ylitä ohjearvoja. Asuinrakennusten oleskelupihat ovat rakennusten muodostamassa melukatveessa.

Merivesitulvat otetaan huomioon Helsingin tulvastrategian mukaisesti. Pintakuivatusreitien, jotka huolehtivat myös rankkasateiden johtamisesta, suunnitteluun ja osoittamiseen kaavakartoilla kiinnitetään erityistä huomiota. Ilmastomuutokseen sopeutuminen rantaraittien ja puistojen suunnittelussa koskee näiden ympäristöjen yksityiskohtia, esim. kasvualustaa, pinnoitteita ja kasvivalintoja, joista päätetään vasta kaavoituksen jälkeisessä suunnittelussa. Kaavasunnittelun osana tuotetaan vesihuollosta HSY:n mainitsevat tavanomaiset suunnitelmat ja



arvioinnit. Muut joukkoliikennevaihtoehdot otetaan huomioon kaava-alueilla, joihin ne vaikuttavat.

Katujen leveys on mitoitettu puuistutuksille. Puuistutuksilla on huomattava vaikutus katujen ilmeeseen ja viihtyvyyteen. Suurkorttelin sisäinen jalankulkuyhteys on alueen kokoava julkinen tila. Toteutuksen jakautuessa usealle taholle vaikeutetaan kaupunkikuvallisesti keskeisen alueen yhtenäisen ilmeen syntyä.

Raitiovaunun tarvitsemille pylväille ja muille rakenteille on alustavasti varattu tilaa katualueelta. Jatkosuunnittelu tehdään yhteistyössä HKL-liikelaituksen kanssa. Raitiovaunuliikenteestä aiheutuva melu on huomioitu rakennusten melumääräyksissä.

Merellisen tukikohdan tonttia koskevat kaavamääräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa tontista ja rakennuksesta tekeillä olevan konsulttityön tuloksena.

Lamelleihin ei kohdistu muita yleisestä asuntorakentamisen tasosta poikkeavia vaatimuksia. Kattokerroksia koskeva määräys on perusteltu koska ylimmistä kerroksista avautuu poikkeuksellisen hienoja näköaloja merelle ja virkistysalueille.

Rakennusaloihin on jätetty laskennallisesti väljyyttä. Rakennusaloja tarkistetaan ehdotusvaiheessa rakennustyyppien tarkentuessa jatkosuunnittelun ja konsulttitoimien tuloksena.

Koko kaava-alueen AH-tonttien rakennuttamisesta vastaa Kruunuvuorenrannan alueelle perustettava palveluyhtiö.

Päällekkäisten kaksikerroksisten asuntojen lukumäärää on pienennetty.

Terassoituva puistotalo suunnitelma perustuu Playa arkkitehtien tekemään konsulttityöhön. Rakennuksen massoittelemalla on haluttu minimoida suuren massan puistoa varjostava vaikutus ja hyödyntää mahdollisimman paljon tontilta avautuvia merinäköaloja kaakkoon Santahaminaan ja luoteeseen kaupunkiin päin. Terassoituva puistotalo on yksi Kruunuvuorenrannan kaupunkirakenteen solmukohtiin ideoiduista erityisistä asuinrakennuksista joissa paikan tuomat mahdollisuudet pyritään ottamaan mahdollisimman hyvin huomioon sekä kehittämään asuntorakentamista.

Kaavassa on määräys jonka mukaan 1/3 harraste- ja kokoontumistiloista voidaan myös sijoittaa tontin ulkopuolelle. Tarkoitus on koota eri tonttien yhteistiloja koko kruunuvuorenrannan asukkaita palveleviksi

asukastaloiksi, kuten esimerkiksi Viikissä on toimittu. Asukastalot tarjoavat eri palveluja esimerkiksi autohuoltoa, näyttely-/esiintymistilaa tai merenrantasaunoja. Pesulamääräys on poistettu kaavasta. Pyöräpaikamääräys on linjassa kaupunkisuunnitteluviraston uusimpien pyöräpaikkoja koskevien asemakaavamääräysten kanssa. Yhteistilamääräys on poistettu koskemasta rivitalotontteja.

### Esitetyt mielipiteet

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse neljä mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä yksi koskien asemakaavaluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet koskivat asemakaavan valmistelun aloittamista ennen kuin osayleiskaavan käsittely on loppuunsaatettu. Kruunuvuorenrannan maanomistajien kohtelua pidettiin epätasa-arvoisena. Asemakaavaa pidettiin hyvin tehokkaana ja katsottiin, että rakennusoikeutta oli siirretty yksityisen omistajan maalta kaupungin maalle.

Alueen suunnittelussa tulisi kompensoida pientalojen vähäistä osuutta Haakoninlahden 1 alueella. Meritäyttöjä ei tule tehdä ja vanha rantaviiva tulee entistää. Kaavassa tulee huomioida syöttöliikenne lauttayhteydelle keskusta sekä osoittaa paikka lauttaterminalille. Venesatamalle tulee varata riittävästi pysäköintipaikkoja sekä veneille osoitettava talvisäilytyspaikat.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat pientalojen vähäiseen osuuteen kaava-alueella.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava sai lainvoiman 23.6.2011 lukuun ottamatta Stansvikinnummen aluetta. Asemakaava on osayleiskaavan mukainen.

Länsi- ja itärannan puistoalueiden rannoille on jätetty nykyistä rantaviivaa, jota on muokattu öljysatamatoimintojen tarpeisiin. Luonnonmukaiset kallioalueet on säilytetty. Meritäyttöjen tarvetta on pyritty minimoimaan. Öljysataman toiminnan aikana mantereeseen meritäytöillä yhdistetty Koirasaari on jälleen irrotettu saareksi kanavalla, johon sijoittuu liikuntaviraston merellinen tukikohta.

Mahdollisen lauttayhteyden tarvitsema lauttaterminaali sekä pienvenesatama tulevat sijoittumaan eri kaava-alueille, joissa ne otetaan huomioon asemakaavoituksessa.

Yleiskaavassa Kruunuvuorenrannan alue on merkitty puoliksi kerrostalovaltaiseksi ja puoliksi pientalovaltaiseksi alueeksi. Alue on myös merkitty rajauksella, joka jättää niiden sijainnin ja rajaukset ratkaistavaksi yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Kruunuvuorenrannan keskeinen länsiranta, johon kaava-alue kuuluu, on kerrostalovaltaista aluetta. Kaava-alueen itärannalle sijoittuu pientalovaltainen kortteli, joka liittyy itäpuoliseen saaristomaiseen meriympäristöön. Suuremmat pientalovaltaiset alueet tulevat sijoittumaan virkistysalueisiin liittyville reuna-alueille Kruunuvuoren, Stansvikinnummen ja Koirasarten asemakaava-alueille.

#### Ehdotuksen valmistelu

Haakoninlahdenkadun itäpuoleista aluetta on jatkokehitetty luonnosvaiheesta. Raitiovaunu on siirretty kiertämään eteläosan kortteli, jolloin raitiovaunun päätepysäkkijärjestelyt saadaan toimimaan paremmin. Samalla myös alueen asuinkortteleita on kehitetty katuverkon sekä pysäköintijärjestelyjen tarkentuessa. Itärannalle on suunniteltu asukastalo sekä asukasranta-asunot.

#### Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30.11.2012–4.1.2013.

Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa liikuntavirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne- ja kunnatyöntekijä, Helsingin sosiaali- ja terveysvirasto, pelastuslautakunta, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, ympäristölautakunta, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, kiinteistölautakunta sekä talous- ja suunnittelukeskus.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto toteaa, että Laajasalon alueella ei ole enää laajamittaista vaarallisten kemikaalien varastotoimintaa harjoittavia tuotantolaitoksia.

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että alueen eteläosaan suunniteltu liikuntaviraston merellinen tukikohta ei sisälly vuoden 2013 talousarvion liitteessä olevaan investointiohjelmaan vuosiksi 2013–2017. Merellisen tukikohdan rahoitus on siten jatkossakin epävarma.

Muissa lausunnoissa esitettiin pysäköintipaikkojen, jalankulkuyhteyksien ja päiväkodin saattoliikenteen järjestämiseen, katualueiden mitoitus-

seen ja puiden tilantarpeeseen sekä vesihuollon rakentamiskustannuksiin liittyviä tarkennuksia. Lisäksi huomautettiin, että rakennus- ja alue-suunnittelussa on huomioitava pelastusohjeen antamat mitoitusperiaatteet sekä rakentamismääräyskokoelman määräykset erityisesti koskien sammuksen ja pelastustehtävien järjestelyjä, ja pidettiin tärkeänä, että alueella noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä esteettömyyslinjauksia.

Lisäksi esitettiin, että päiväkodin tilavaraus tulee muuttaa velvoittavasta sallivaan muotoon, kaavakarttaan tulee merkitä merellisen tukikohdan katos, asemakaavaan tulee merkitä tilavaraukset lumimassojen välivarastointia varten ja että alueen eteläisintä osaa (VP/E) ei pidä merkitä puistoksi vaan se tulee olla kokonaisuudessaan esimerkiksi erityisaluetta, joka palvelee venesatama-aluetta (LV/E).

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoi, että asemakaava toteuttaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita ja täyttää pääosin sille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaatimukset. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty arviota tarvittavista ruoppaus- ja täyttömääristä. Ilman näitä tietoja kaavan ympäristövaikutusten arviointi on vaillinaista. Arvioita tulee täydentää tältä osin. Kortteleissa 49295–49297 kadunpuoleiset parvekkeet tulee määrätä lasitettaviksi.

Muutoin lausunnoissa katsottiin, että asemakaava luo edellytykset viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen toteuttamiselle. Kaava-alueen tontit sekä yleiset alueet ovat hyvin suunniteltuja ja kaava mahdollistaa monimuotoisen ja toteuttamiskelpoisen asuinalueen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 19.8.2013 asemakaavaehdotusta lausuntojen johdosta seuraavasti:

- Asemakaavamääräys "Asuntoon ja porrashuoneeseen tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta" on muutettu muotoon "Asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta". Lisäksi asemakaavaan on lisätty määräys esteettömästä yhteydestä AH- tontin kannenalaan pysäköintilaitokseen.
- Kortteleiden 49295 - 49297 kadunpuoleisia parvekkeita koskeva lasitusmääräys on lisätty kaavaan.
- Puurivin mitoitus on tarkistettu raitiovaunun jättöpysäkin kohdalla.

- Mirandankadun ohjeellisia korkotasoja on muutettu jotta katu on saatu loivemmaksi ja pysäköinti on näin mahdollista säilyttää kadulla.
- Kortteliin 49827 on merkitty ajoneuvoliittymä kielto Astridinkadun ja Haakoninlahdenkadun risteyksen kohdalle. Lisäksi kaavassa on esitetty korttelin ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- LPA-tonteilla ollut jalankulku on muutettu katualueeksi.
- Korttelin 49287 läpi kulkeva julkinen reitti on suunnattu siten, että pohjoisesta Haakoninlahdenpuistosta on luonteva yhteys suojateiden kautta Frejankujalle. Lisäksi reitin rajausta on tarkistettu pelastusreittien periaatesuunnitelman mukaiseksi.
- Rantaviivan rajausta on tarkistettu täyttöaluetta pienentämällä.
- VP/E-alueen määräystä on tarkistettu.
- Päiväkoti määräys korttelissa 49295 on muutettu velvoittavasta sallivaan muotoon.

Muut muutokset:

- Kaava-alueen rajaa on tarkistettu eteläosassa Koirasaarista konsulttityönä tehdyn suunnitelman mukaiseksi.
- Korttelin 49295 rakennusala on puiston puolella siirretty neljä metriä länteen, jotta korttelin reunaan on mahdollista tehdä pelastustie.

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty joitakin teknisuonteisia tarkistuksia.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 13.11.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 19.8.2013 tarkistanut asemakaavaehdotusta.

Helsingissä 19.8.2013

Olavi Veltheim

# LAAJASALO, KRUUNUVUORENRANTA, HAAKONINLAHTI 2 ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

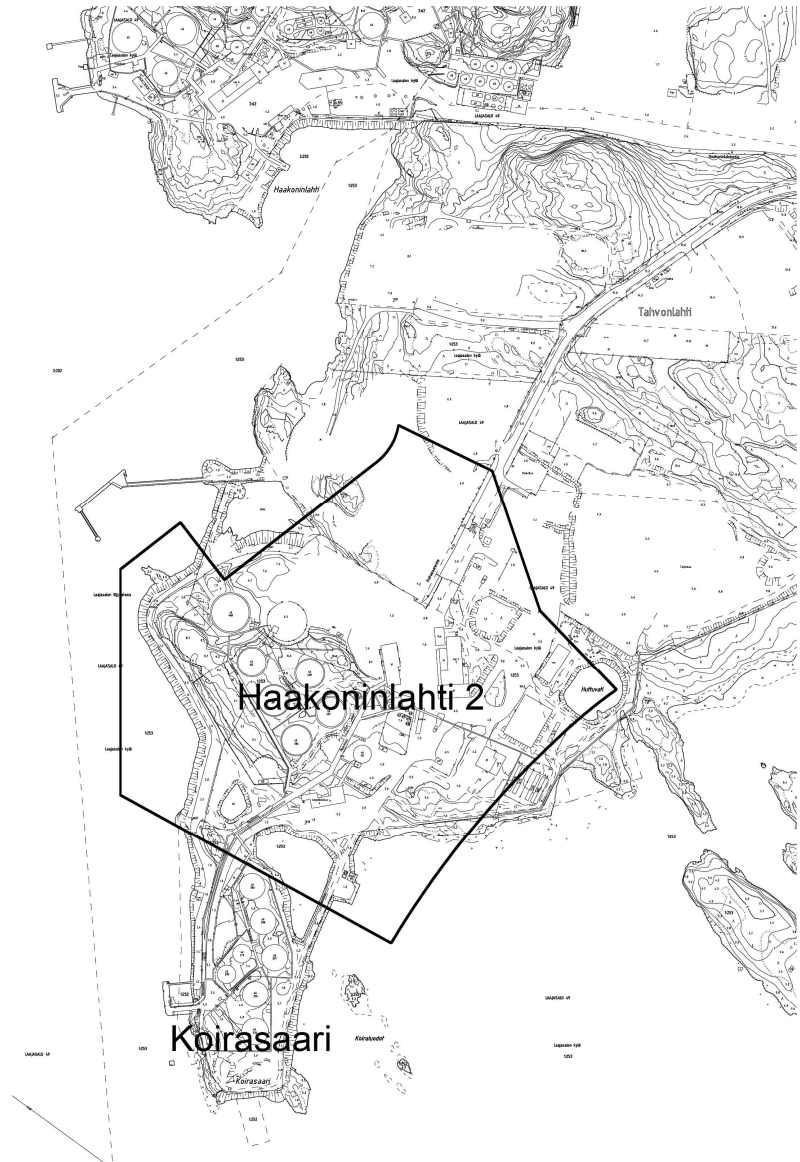
Kruunuvuoren suunnittelualue sijaitsee Laajasalossa (49. kaupunginosa) Tahvonlahden osa-alueella.

Suunnittelualueeseen kuuluu Laajasalon öljysataman etelä-osa lukuun ottamatta Koira-saarta.

## Nykytilanne

Alue on ollut öljysatama- aluetta, jossa on sijainnut teräsrakenteisten öljysäiliöiden lisäksi erilaisia öljyn jalostukseen ja toimitukseen liittyviä huolto-, varasto-, toimisto- ja tehdasrakennuksia. Alueella on tehty runsaasti louhintaa ja muokkausta teollisuustoiminnan tarpeisiin, myös rantoja on muokattu voimakkaasti. Pääosa alueen rakennuksista ja rakennelmista on purettu ja maaperä puhdistettu tai puhdistus on käynnissä.

Maasto on topografialtaan loivapiirteistä mutta vaihtelevaa. Lounasosassa on säilynyt avokallio joka laskee jyrkäkästi mereen. Alueeseen kuuluu noin 400 metriä rantaviivaa niemen molemmin puolin.



*kuva kaava-alueesta*



## Mitä alueelle suunnitellaan

Alue on osa tulevan Kruunuvuorenrannan tehokkaimmin rakennettua aluetta. Pääosalle aluetta rakennetaan kerrostalovaltaisia asuinkortteleita. Rakentamisen tehokkuus laskee itärantaa kohden, missä rakentaminen liittyy saaristomaisemaan.

Alueen länsirannalla sijaitsee säilyvä suuri öljysäiliö, josta suunnitellaan näyttävä ympäristötaideteos sekä suojattu ulkotila erilaisille tapahtumille.

Alueen eteläosaan suunnitellaan liikuntaviraston merellistä tukikohtaa, joka palvelee koko Helsinkiä. Muidenkin toimijoiden sijoittumista tukikohtaan tutkitaan.

Alueelle rakennetaan noin 94 000 k-m<sup>2</sup> asuntoja ja noin 3 000 k-m<sup>2</sup> toimitiloja.

## Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa lähes koko alueen. ST1 Oy omistaa pienen alueen eteläosassa.

## Kaavatilanne

Yleiskaava

Yleiskaava 2002:ssa Laajasalon öljysatama on varattu kerrostalovaltaiselle asumiselle ja pientalovaltaiselle asumiselle. Yleiskaavassa alueen kautta kulkee metroyhteys Katajanokalta Laajasalon suuntaan.

## Osayleiskaava

Kaupungin valtuusto hyväksyi 10.12.2008 Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan, joka ei ole vielä saanut lainvoimaa.

Osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä jätettiin 11 valitusta hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen kahden alueen (Kruunuvuori ja Stansvikinummi) osalta. Helsingin kaupunki ja neljä muuta jättivät valituksen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jossa asian käsittely on vielä kesken.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa pääosa alueesta on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi.

Lounaisranta on merkitty puistoksi. Eteläosaan on merkitty katuaukio/tori joka rajautuu vesialueiksi merkittyihin alueisiin.

Suuri öljysäiliö länsirannalla on merkitty alueen historian kannalta arvokkaaksi rakennelmaksi, joka tulee säilyttää. Sen lähiympäristö on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Alueelle on merkitty kolme kaakkois-lounas suuntaista kokoojakatua sekä yksi näitä yhdistävä poikkikatu alueen pohjoisosaan.

Alueella ei ole asemakaavaa.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginvaltuusto on 18.9.1996 hyväksyessään yleiskaava 1992:n toteuttamissuunnitelman tarkistamisen päättänyt, että öljysataman muuttaminen asuntoalueeksi ajoittuu vuoteen 2010.







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

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 merkitä tiedoksi Laajasalon raidevaihtoehtojen tarkastelu 2008 -raportin ja hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raide-ratkaisun 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 päätti 2.12.2010 hyväksyä 28.5.2009 päivätyn Haakoninlahti 1 asemakaavan.

### Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

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

- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Teknicaloudellinen suunnittelu, Ksv 2008.
- Öljysataman rakenteiden säilyttäminen osana Kruunuvuorenrannan imagoa, LOCI - maisema-arkkitehdit, 2008
- Kruunuvuorenranta, Merellinen tukikohta, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, 2010
- Kruunuvuorenrannan merellinen tukikohta, pohjavahvistuksen alustava yleissuunnitelma ja kustannusarvio, WSP Finland Oy, 2010.
- Kruunuvuorenrannan aktivointi, rakentuvan kaupunginosan väliaikaiskäytön suunnitelma, WSP Finland Oy, 2010.

### Vaikutusten arviointi

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

### Kaavan valmisteluun osallistuminen

#### *Aloitusvaihe*

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 14.3.2011**.

- Kaavan valmistelija on tavattavissa 28.2. klo 16.00–20.00 Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2
- ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muuta valmisteluaineistoa on esillä 21.2.–14.3.:

- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs





- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

#### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavaluonnos laaditaan vuoden 2011 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, (lehti-ilmoituksella) sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

#### *Ehdotusvaihe*

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2012.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtävälle ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2013.

#### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset: Oy Shell ab, Neste Oil Oyj, St1 Oyj, Aarne Aarnio ja Saara Aarnion perikunta
- asukkaita edustavat seurakunnat ja yhdistykset: Helsingin kaupunginosayhdistysten liitto ry, Laajasalo - Degerö Seura ry, Laajasalotoimikunta, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry, Kaitalahden yhteisalueiden hoitokunta ja Hästnäs ry.

- Muut yhdistykset ja seurakunnat: Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Asuntotuotantotoimisto, Helsingin Energia, Helsingin Vesi, talous- ja suunnittelukeskus sekä sen kehittämisosasto, kiinteistöviraston tontti-osasto sekä sen tilakeskus, Helsingin seudun liikenne, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, sosiaalivirasto, terveyskeskus, ympäristökeskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesi, kaupunginmuseo
- muut asiantuntijaviranomaiset: Turvatekniikan keskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, YTV:n jätehuoltolaitos, teleoperaattorit, Museovirasto, Suomenlinnan Hoitokunta.

#### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille
- Helsingin Uutisissa
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).





## Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo,  
Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti  
kaavan valmistelijalle.

## Kaavaa valmistelee

arkkitehti Tyko Saarikko  
puhelin 310 37441  
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



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	091 Helsinki	<b>Täyttämispvm</b>	25.06.2013
<b>Kaavan nimi</b>	Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	13.11.2012
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	04.02.2011
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	09112130
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	14,1834	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	14,1834
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>14,1834</b>	<b>100,0</b>	<b>92800</b>	<b>0,65</b>	<b>14,1834</b>	<b>92800</b>
<b>A yhteensä</b>	5,1722	36,5	89200	1,72	5,1722	89200
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,4698	3,3	1200	0,26	0,4698	1200
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,2426	8,8			1,2426	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	4,4535	31,4			4,4535	
<b>E yhteensä</b>	1,0671	7,5	2400	0,22	1,0671	2400
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	1,7782	12,5			1,7782	

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

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>14,1834</b>	<b>100,0</b>	<b>92800</b>	<b>0,65</b>	<b>14,1834</b>	<b>92800</b>
<b>A yhteensä</b>	5,1722	36,5	89200	1,72	5,1722	89200
A	1,5021	29,0	35200	2,34	1,5021	35200
AK	1,7808	34,4	53400	3,00	1,7808	53400
AH	1,8893	36,5	600	0,03	1,8893	600
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,4698	3,3	1200	0,26	0,4698	1200
YL	0,4698	100,0	1200	0,26	0,4698	1200
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,2426	8,8			1,2426	
VP	0,7328	59,0			0,7328	
VL	0,0088	0,7			0,0088	
VP/E	0,5010	40,3			0,5010	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	4,4535	31,4			4,4535	
Kadut	2,8563	64,1			2,8563	
Katuauk./torit	0,1300	2,9			0,1300	
Kev.liik.kadut	0,1583	3,6			0,1583	
LV	1,1170	25,1			1,1170	
LPA	0,1919	4,3			0,1919	
<b>E yhteensä</b>	1,0671	7,5	2400	0,22	1,0671	2400
E	1,0671	100,0	2400	0,22	1,0671	2400
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	1,7782	12,5			1,7782	
W	1,7782	100,0			1,7782	



### Sijaintikartta

Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2

Liite asemakaavaan nro 12130







**Ilmakuva-asemakaavasta**

Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2

Kslk 13.11.2012 muutettu Ksv 19.8.2013

Liite asemakaavaan nro 12130









ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA-MÄÄRÄYKSET



A Asuinrakennusten korttelialue.



AK Asuinkerrostalojen korttelialue.



AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.



YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.



VP Puisto.



VL Lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa vesihuollon laitteita ja rakenteita. Rakenteiden julkisivumateriaalin tulee olla tiili tai luonnonkivipintainen.



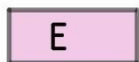
VP/E Alue on puistoa siltä osin kun sitä ei tarvita viereisen E-korttelialueen käyttöön. Alueelle saa rakentaa E-korttelialueen käyttöön liittyviä luiskia, varasto- ja huoltorakennuksia sekä sijoittaa veneiden talvisäilytystä. Varasto- ja huoltorakennukset saa rakentaa, kun viereisen E-korttelialueen koko rakennusala on käytetty. Rakennuksissa on oltava harjakatto, jonka päätyjen suunta on satama-allasta vasten ja ne eivät saa sijoittua eteläpuoleisia asuinrakennuksia idemmäksi. Korttelialueella on noudatettava samoja määräyksiä kuin E-korttelialueella.



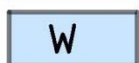
LV Venesatama.



LPA Autopaikkojen korttelialue.



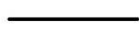
E Eritysalue, jolle saa rakentaa merialueiden hoitoa ja toimintoja palvelevia rakennuksia.



W Vesialue.



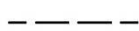
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



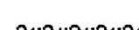
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



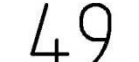
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



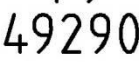
Likimääräinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



49 Kaupunginosan numero.



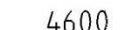
49290 Korttelin numero.



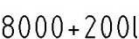
1 Ohjeellisen tontin numero.



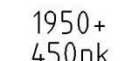
HAAKONIN Kadun tai puiston nimi.



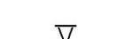
4600 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



8000+2001 Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuna ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.



1950+450pk Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku päiväkodin kerrosalan enimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuina ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.



IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

( $\frac{1}{2}$ )IV

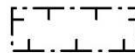
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.

VI( $\frac{2}{3}$ )

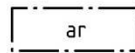
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi. Ylin kerros tulee rakentaa toiselta sivultaan pääosin samaan julkisivulinjaan kuin alemmat kerrokset ja olla samaa julkisivumateriaalia kuin alemmat kerrokset. Toiselta sivultaan ylin kerros tulee olla pääosin vähintään 2.5m sisäänvedetty julkisivulinjasta, mutta osittain samassa julkisivulinjassa kuin alemmat kerrokset ja sen tulee poiketa julkisivumateriaaliltaan alemmista kerroksista. Rakennuksen ylämpään kerrokseen liittyvälle edellisen kerroksen katolle on rakennettava kattoterasseja. Kattoterasseille saa rakentaa katoksia ja pergoloita.

+3.6

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



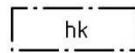
Rakennusala.



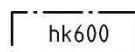
Rakennusalan osa, johon tulee rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenevä.



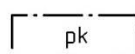
Rakennusalan osa, johon tulee sijoittaa liiketiloja.



Likimääräinen rakennusala, jolle tulee sijoittaa asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloja.



Rakennusala, jolle tulee sijoittaa kerrosalan osoittaman luvun verran asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloja.



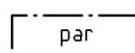
Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa päiväkodintiloja.



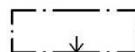
Nuoli osoittaa katon kallistuksen suunnan matalimmasta pisteestä korkeimpaan.



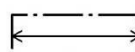
Rakennukseen on rakennettava likimäärin 3,5 m leveä ja 5 m korkea kulkuaukko yleiselle jalankululle.



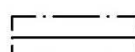
Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. AK-korttelialueilla, mikäli ylimmän kerroksen asuntoihin rakennetaan parvia, ei tarvitse sijoittaa saunaa asukkaiden käyttöön ullakolle tai ylämpään kerrokseen.



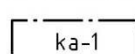
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan, joka on rakennettava koko pituudeltaan siten, että rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on likimäärin sama.



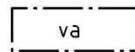
Viiva joka osoittaa rakennuksen harjan suunnan ja likimääräisen sijainnin.



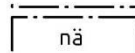
Kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.



Nuoli osoittaa ajosuunnan ja pysäköintilaitoksen ajoaukon likimääräisen sijainnin.



Alueen osa, johon saa rakentaa aallonmurtajan.



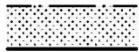
Alueelle saa rakentaa näköalatasanteen.



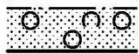
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksien ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



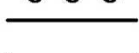
Pääosin istutettava alueen osa.



Pääosin puin ja pensain istutettava alueen osa.



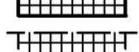
Istutettava puurivi jonka sijainti on likimääräinen.



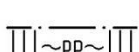
Katu.



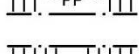
Katuaukio/tori, jolla ajo sallittu.



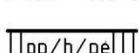
Likimääräinen alueen osa, joka on katuaukiota/toria. Katuaukion/torin tulee ainakin osittain porrastua kanavaan.



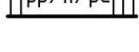
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.



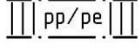
Yleiselle jalankululle varattu likimääräinen alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo ja pelastusajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa.

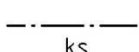


Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla pelastusajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa.

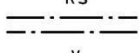


(49297/2,3)

Suluissa olevat numerot osoittavat ohjeellisesti tontit, joiden autopaiikat tulee sijoittaa kannen-alaiseen pysäköintilaitokseen ja/tai LPA-alueelle.



Jalankulkusilta, jonka alituskorkeus tulee olla n. 9m.



Kadun tai vesialueen ylittävä silta.

AH-korttelialueita reunustavien tonttien rakennukset ja rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin AH-korttelialueelle, parvekkeet ja ensimmäisen kerroksen asuntoihin liittyvät pihat ja terassit enintään 4m, vastaavasti AH-korttelialueen rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin korttelialuetta reunustaville tonteille.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Pysäköintilaitoksissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä, jos vastaava paloturvallisuustaso rakentamisen aikana ja lopputilanteessa on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu haittaa rakennuksille tai muille maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupaalueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Pihakannen alaisten pysäköintilaitosten poistoilma on johdettava viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle.

## AK- JA A-KORTTELIALUEILLA

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoon- tumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula lukuun ottamatta ar-rakennusosia. Tilat saa rakentaa asemakaavaan mer- kityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoon- tumistiloista 1/3 tulee sijoittaa korttelin 49293 AH-korttelialueelle. Mikäli tonttikohdainen kerhotila on alle 20m2:n suuruinen saa koko kerhotilan sijoittaa AH-1 korttelialueelle.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Jäte- huoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin. Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteitä saa sijoit- taa myös pihamaalle.

Kerrostaloissa kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m2 ylittävän tilan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittä- västi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksen yläpuolella ole- vissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enemmän kuin 5% ase- makaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä raken- nus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

Asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta.

Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan.

Kerrostaloissa ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennet- tavien teknisten tilojen seinät tulee ulottaa julkisivun pin- taan ja niiden on oltava samaa materiaalia kuin julkisivut.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohtaa rakennusala.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/ 30 m2 asuin- kerrosalaa. Näistä 75% on sijoitettava rakennuksiin.

Katualueen ja istutettavan tontinosan rajalle, tontin puo- lelle on rakennettava vähintään 40 cm korkea luonnon- kivimuuri. Kortteleissa 49289, 49291, 49292 ja 49295 rakennuksen ja Haakoninlahdenkadun välinen tontin osa tulee rakentaa kuitenkin niin, että se toimii pelastustienä yhdessä viereisen katualueen kanssa.

Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä- huoltoa palvelevia tiloja.

Kerrostalojen ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyt- töön. Saunan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Puita ja avokallioita rakennusalojen ulkopuolella ei saa vahingoittaa.

Kortteleissa 49288-49292 ja 49295-49297 Saaristolaiivas- ton-, Haakoninlahden-, Mirandan- ja Stansvikin ranta- kadun puoleiset parvekkeet on rakennettava sisään- vedettyinä ja niiden tulee olla lasitettuja viihtyisyyden ja käytettävyyden parantamiseksi. Pihanpuoleisia ulokkeina rakennettavia parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

## KORTTELEIDEN 49288-49292 1/2V12/3- SEKÄ 1/2V2/3 KERROKSISET RAKENNUSOSAT

Julkisivun materiaalin on oltava pääosin paikalla muurattu tiili tai muurattu pinnan päälle tehty rappaus tai slamma- us tai vastaava ympäristöön sopiva korkealaatuinen julkis- ivumateriaali. Pihanpuoleisen julkisivun materiaali voi olla myös puuta. Sisäänvedoissa, parvekkeen takaseinis- sä yms. tulee käyttää julkisivuista poikkeavia materiaaleja.

Rakennukset on kadun puolella jäsennöitävä yhden lamelin suuruisiin osiin julkisivun materiaalien, värityksen, aukotuksen ja/tai muin keinoin.

Rakennuksiin on rakennettava tasakatto.

Kaikkien asuntojen on avauduttava kadulle.

#### KORTTELEIDEN 49288-49291 1/2IV-KERROKSISET RAKENNUSOSAT

Julkisivun materiaalin on oltava pääosin paikalla muurattu tiili.

Kortteleiden tonteilla 49288/3, 49289/2, 49290/4 ja 49291/2 1/2IV-kerroksissa rakennusosissa on oltava kaksi kaksikerroksista asuntoa päällekkäin.

#### KORTTELEIDEN 49288-49291 1/2VIII- ja VIII-KERROKSISET RAKENNUSOSAT

Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on rakennettava sauna asukkaiden käyttöön. Saunan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kahden päällekkäisen kerroksen parvekkeet eivät saa sijaita pääosin päällekkäin. Ulukkeellisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Julkisivumateriaalin on oltava vaaleaa lasitettu keraaminen julkisivuelementti, muurauksen päälle tehtyä vaaleaa rappausa tai vastaava vaalea ympäristöön sopiva korkealaatuinen julkisivumateriaali.

#### KORTTELIN 49295-49297 1/2III-KERROKSISET RAKENNUSOSAT

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattu tiiltä tai puuta. Jokaiseen asuntoon tulee liittyä piha tai terassi.

Rakennukset on jäsennöitävä yhden asunnon suuruisiin osiin julkisivun materiaalien, värityksen, aukotuksen ja/tai muin keinoin.

Asuntoihin on oltava sisäänkäynti katutasolta.

#### KORTTELIN 49295-49297 1/2V-KERROKSISET RAKENNUSOSAT

Julkisivun materiaalin on oltava pääosin paikalla muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus tai vastaava ympäristöön sopiva korkealaatuinen julkisivumateriaali.

Rakennusosan julkisivujen suuntien tulee olla samansuuntaisia rakennusalan sivujen kanssa

#### KORTTELISSA 49287

Julkisivumateriaalin on oltava vaaleaa anodisoitua alumiinilevyä tai vastaavaa vaaleaa ympäristöön sopivaa korkealaatuista julkisivumateriaalia.

Rakennuksen parvekkeet tulee rakentaa ulukkeina, joita ei saa kannattaa maasta.

Katot on rakennettava terasseina lukuunottamatta tontin ylintä tasoa. Terassit tulee suunnitella pihamaisiksi ja niille saa rakentaa tuulensuojia, katoksia ja pergoloita.

Terassien lattiapinta-alasta saa kattaa korkeintaan 1/3. Terasseille rakennettavat tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

II-kerroksisen rakennusosan koko kattoala on rakennettava koko korttelin asukkaita palvelevaksi yhteiskatto-terassiksi. III-kerroksen kattoterassiin liittyviin rakennusosien päätyihin on rakennettava yhteistiloja joiden kautta on pääsy porrashuoneista kattoterassille.

#### YL-KORTTELIALUEELLA

Tontin avokalliot tulee säilyttää ja suunnitella osaksi leikki- ja piha-alueita. Tontin ja leikkialueen aitaamisessa on käytettävä kevyilleistä pystypinnakaidetta tai luonnonkivimuuria.

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

#### E-KORTTELIALUEELLA

Rakennus ja pihatoiminnot on sijoitettava niin että pihalla tapahtuva varastointi ym. näkyvät mahdollisimman vähän julkisille alueille ja asuinrakennuksiin.

Rakennusten julkisivumateriaalin on oltava puuta tai tiiltä tai vastaavaa ympäristöön sopivaa korkealaatuista julkisivumateriaalia.

Rakentamattomat tontin osat on aidattava korkealaatuisella teräslanka-aidalla tai vastaavalla ympäristöön sopivalla aidalla. Aita tulee rakentaa muurina 90 -120cm korkeudelle tai siihen on istutettava köynnöskasveja, jos pihatoiminnot aiheuttavat esteettistä haittaa.

Tontille saa rakentaa varastokatoksia asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Varastokoksissa on oltava harjakatto jonka päädyt ovat satama-allasta vasten. Harjan korkeusasema saa olla enintään +14,0 (NN).

#### AH-KORTTELIALUEELLA KORTTELISSA 49293

Noin puolet kerrosalasta on rakennettava asukkaiden merenrantasaunoiksi. Saunarakennuksissa on oltava harjakatto ja julkisivumateriaalin tulee olla puu tai paikalla muurattu tiili.

Noin puolet kerrossalasta on rakennettava harraste- ja kokoontumistilaksi.

#### AH-KORTTELIALUEILLA KORTTELEISSA 49288 - 49291 JA 49295 - 49297

Saa rakentaa autopaikkoja ja huoltiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle.

Saa johtaa pysäköintilaitoksesta porras- ja hissiyhteyden rakennukseen tai pihakannelle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

On rakennettava viereisiä tontteja palveleva yhtenäinen piha-alue. Piha on jäsennöitävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisäksi leikki- ja oleskelutilaksi. Istutuksissa ei saa käyttää pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaitaita. Pihalle saa rakentaa kasvihuoneita.

Ka-1 merkityissä pysäköintitiloissa tulee kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualueen paksuus ja paino. Pysäköintitilaan on rakennettava esteetön yhteys kadulta.

Ka-1 merkityiden pysäköintitilojen reunat, jotka eivät rajaudu rakennuksiin, on rakennettava pääosin portaina.

Ka-1 merkityiden pysäköintilaitosten kansipihaille ei saa rakentaa pelastusteitä. Pelastus tulee huomioida asuntojen avautumisessa ja/tai järjestää muilla tavoin.

#### LPA-KORTTELIALUEILLA

Ellidankujan ja Mirandankujan viereisille LPA-alueille saa rakentaa yhdyskuntateknisen huollon verkostoja. Nämä LPA-alueet on suunniteltava niin, että ne toimivat em. katujen kanssa alueellisina tulvareitteinä.

Tulee autopaikat jaksottaa enintään neljän autopaikan ryhmiin puuistutuksilla.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalojen korttelialueella: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap/asunto
- pientalot: vähintään suurempi luvuista 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap/asunto
- Kaupungin vuokra-asunnot: 20% pienempi autopaikkamääräys kuin vastaavissa omistusasunnoissa
- myymälät vähintään 1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup>
- lasten päiväkotit vähintään 1ap/ 250 k-m<sup>2</sup>
- merialueita palveleva tukikohta vähintään 1ap/80 k-m<sup>2</sup>

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.





**Havainnekuva**

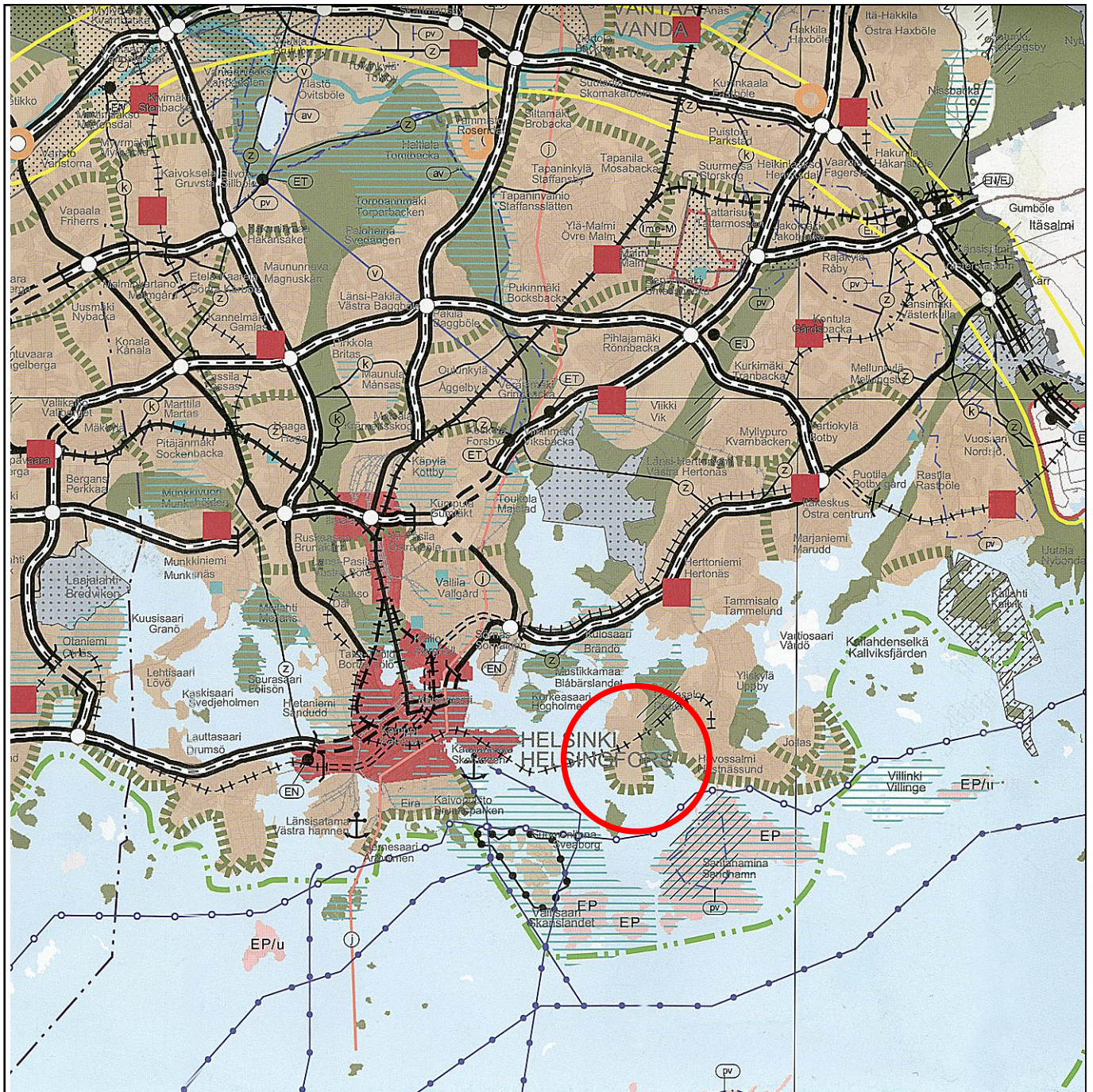
Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2

Kslk 13.11.2012 muutettu Ksv 19.8.2013















Liite asemakaavaan nro 12130







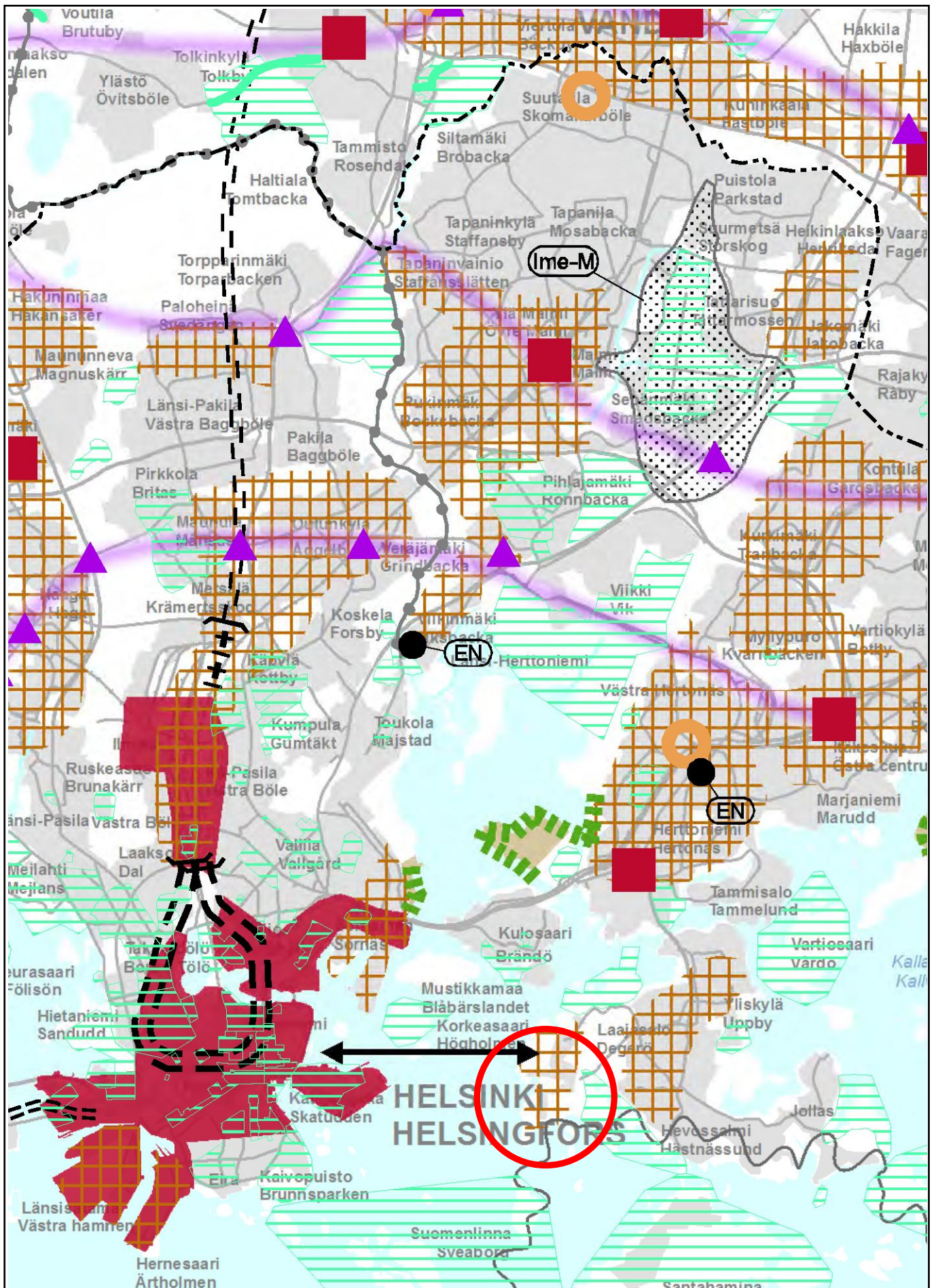
**Merkinnät**

- |   |                                 |   |   |
|---|---------------------------------|---|---|
|  | Taajamatoimintojen alue         |  | Moottoriväylä   |
|  | Keskustatoimintojen alue        |  | Yhdysrata   |
|  |                                 |  | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue                               |
|  | Virkistysalue                   |  |   |
|  | Viheryhteystarve                |  | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde |
|  | Luonnonsuojelualue              |  |   |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue |  | Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma                                 |

Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta  
 Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
 Kslk 13.11.2012  
 Liite asemakaavaan nro 12130







**Ote Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavasta**  
 Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
 Kslk 13.11.2012  
 Liite asemakaavaan nro 12130


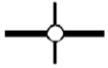

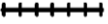
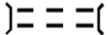
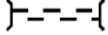
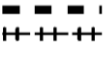







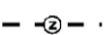









## Merkinnät

	Taajamatoimintojen alue
	Tiivistettävä alue
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisalue
	Kylä
	Palvelujen alue
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus
	Keskustatoimintojen alue
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
	Työpaikka-alue
	Teollisuusalue
	Virkistysalue
	Viheryhteystarve
	Luonnonsuojelualue
	Puolustusvoimien alue
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta
	Moottoriväylä
	Valtatie / Kantatie
	Seututie





	Yhdystie
	Eritasoliittymä
	Päärata
	Yhdysrata
	Liikennetunneli
	Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus
	Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
	Liikenteen yhteystarve
	Joukkoliikenteen vaihtopaikka
	Liityntäpysäköintipaikka
	Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli
	Ulkoilureitti
	400 kV voimajohto
	110 kV voimajohto
	110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus
	Estlink 1
	Estlink 2
	110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve
	Energiahuollon alue
	Siirtoviemäri
	Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus
	Maakaasun runkoputki





Lentomelualue M (LAeq 7-22 yli 55 db )



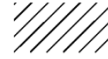
Puolustusvoimien melualue (LAeq 7-22 yli 55 db)



Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue



Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)



Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma



Kunnan raja 1.1.2013



Maakuntakaava-alueen raja

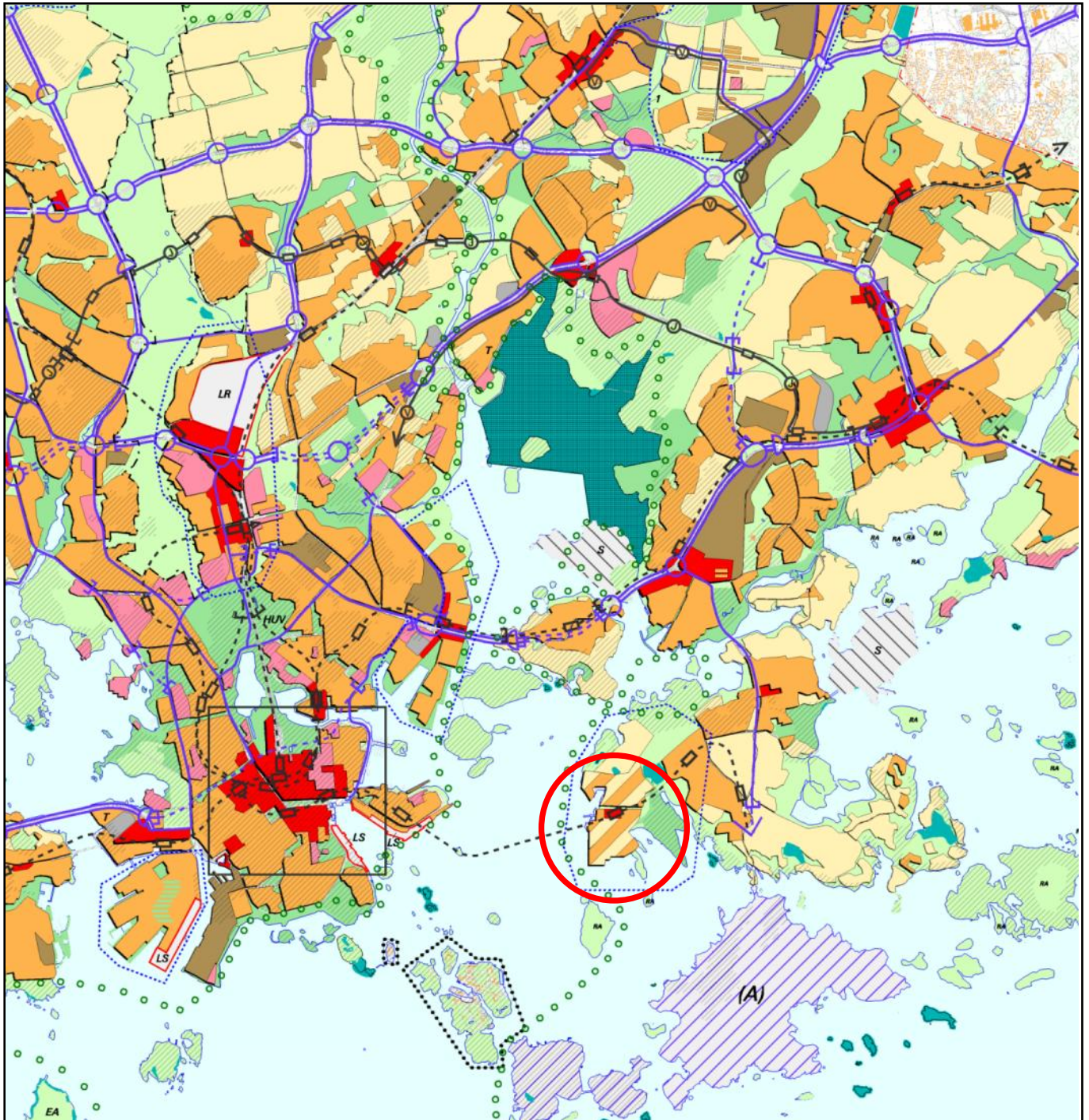
Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia



























Luonnos nähtävillä	16.5.-17.6.2011
Maakuntahallitus	23.4.2012
Ehdotus nähtävillä	14.5.-15.6.2012
Ehdotus uudelleen nähtävillä	20.11.-21.12.2012
Maakuntahallitus	4.3.2013
Maakuntahallitus	20.3.2013
Maakuntavaltuusto	20.3.2013

OUTI MÄKELÄ  
Maakuntahallituksen puheenjohtaja

OSSI SAVOLAINEN  
Maakuntajohtaja



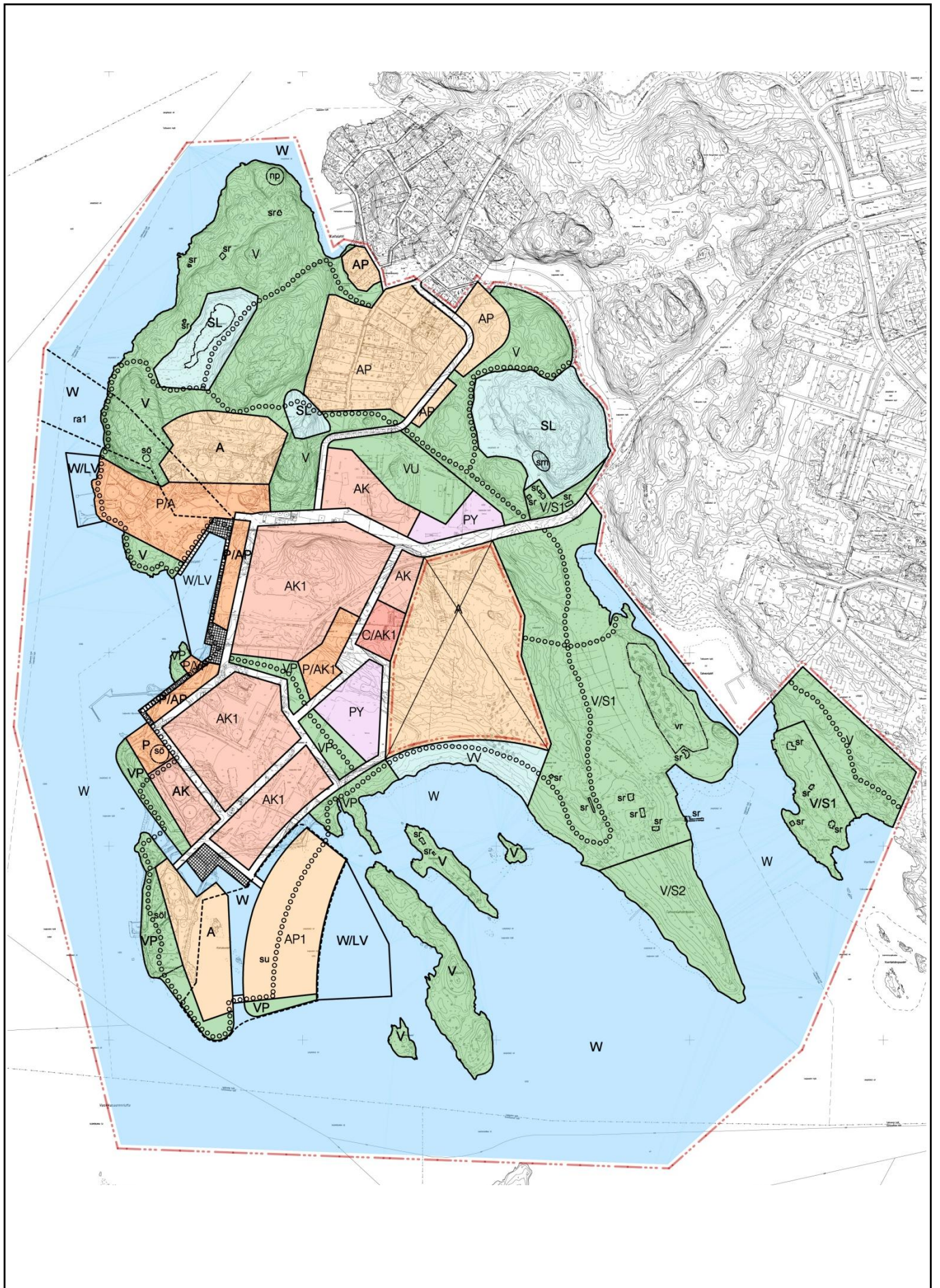


- |   |  |   |  |   |   |
|---|--|---|--|---|---|
|  | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE                               |  | VIHKISTYSALUE  |  | VESIALUE  |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA           |  | Helsinki-puistona kehitettävä alue.  |  | KESKUSPUISTON ALUE  |
| <i>T</i>  | Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.                  |  | LIIKENNEALUE   |  | SUUNNITTELUALUE   |
|  | PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN                       |  | SATAMA-ALUE  |  | SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA   |
|  | HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE                 |  | SOTILASALUE  |  | MOOTTORIKATU  |
|  | TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/ TOIMISTO/SATAMA            |  | Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois. |  | PÄÄKATU   |
|  | TEKNISEN HUOLLON ALUE                                  |  | LUONNONSUOJELUALUE   |  | JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie) |
|  | KAUPUNKIPUISTO   |  | KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TÄITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE                         |  | PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS  |
| <i>HUV</i>  | Ympäristöolosuhteina tiivistettävänä kehitettävä alue. |  | MAAILMANPERINTÖKOHDE   |  | VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS   |
| <i>EA</i>   | Ekoosumisen kokeilualue.                               |   |  |  | KÄVELYKESKUSTA  |

Ote yleiskaava 2002:sta  
 Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
 Kslk 13.11.2012  
 Liite asemakaavaan nro 12130



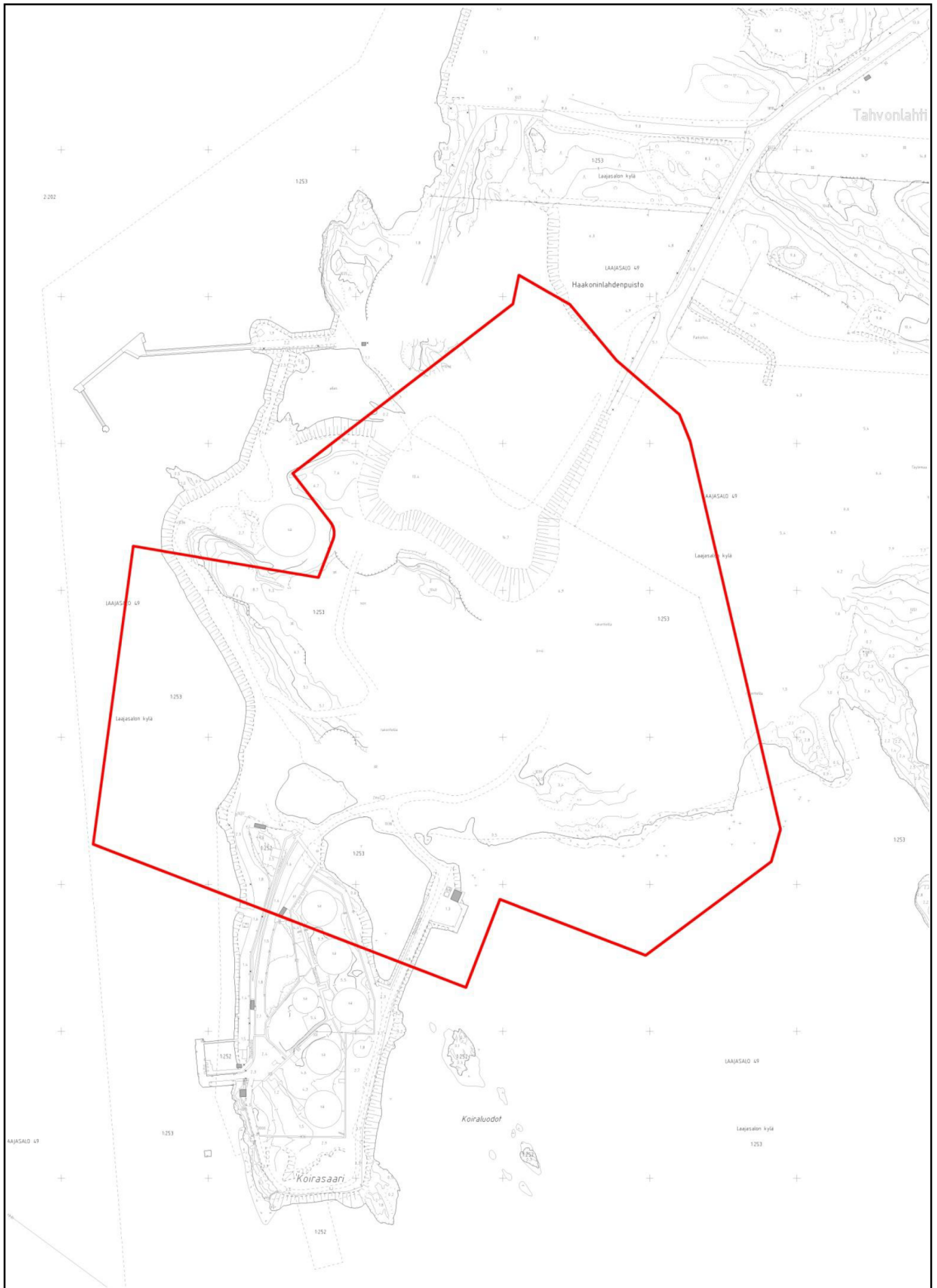




**Ote voimassa olevasta Osayleiskaavasta**  
 Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
 Kslk 13.11.2012  
 Liite asemakaavaan nro 12130







**Ote ajantasa-asemakaavasta**  
Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
Kslk 13.11.2012  
Liite asemakaavaan nro 12130





**Havainnekuva Kruunuvuorenranta**  
 Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
 Kslk 13.11.2012  
 Liite asemakaavaan nro 12130







**Ilmakuva etelään**  
Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
Kslk 13.11.2012  
Liite asemakaavaan nro 12130



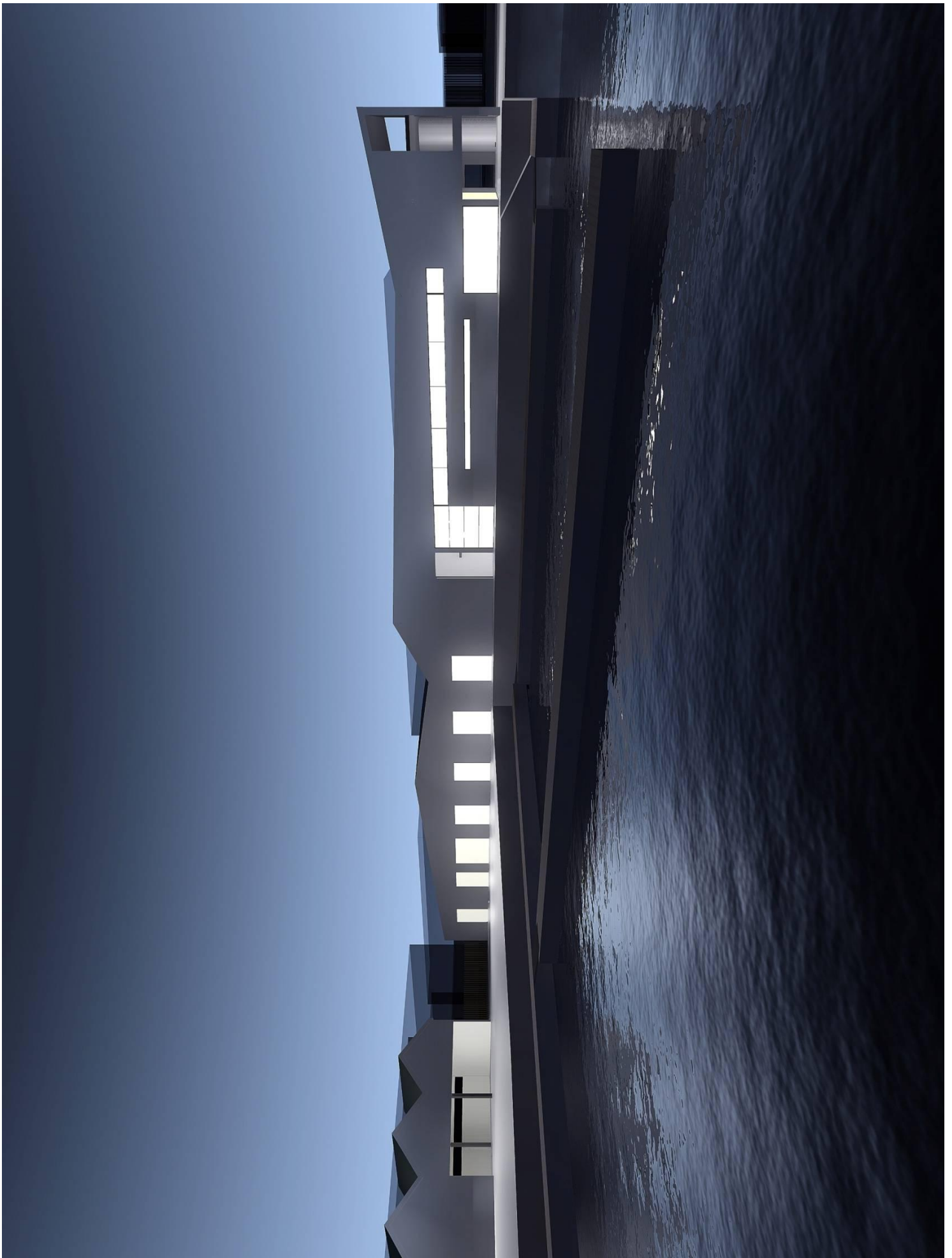




**Keskeinen pyöräily- ja jalankulkuyhteys**  
Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
Kslk 13.11.2012  
Liite asemakaavaan nro 12130







**Merellinen tukikohta**  
Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
Kslk 13.11.2012  
Liite asemakaavaan nro 12130



**Periaateleikkaus IV-VIII-kerroksinen kortteli**  
Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
Kslk 13.11.2012  
Liite asemakaavaan nro 12130

V1/2- (IV1/2 sisäpihalle) kerroksiset kerrostalot rajaa-  
vat suurkortteleita.

VIII-kerroksiset tornitalot reunustavat kes-  
keistä pyöräily- ja jalankulkuyhteyttä.

Osassa IV- (III- sisäpihalle) kerroksisista kerrostaloista on  
oltava kaksi kaksikerroksista asuntoa päällekkäin.



Kortteleiden sisäpihoille voidaan istuttaa pienikokoiseksi kasvavia puita.

Suurkortteleiden keskellä kulkee puiden reunustama  
keskeinen pyöräily- ja jalankulkuyhteys, johon kortte-  
leiden sisäpihat poarrastuvat.

Autopaikat sijaitsivat AH-tontilla pihakannen  
alla. Kaupungin vuokra-asuntojen pysäköintipa-  
ikoista 62% saadaan sijoitettua katujen varsille.



**Periaateleikkaus III-V-kerroksinen kortteli**  
Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
Kslk 13.11.2012  
Liite asemakaavaan nro 12130

V- (IV sisäpihalle) kerroksisten asuinrakennuksien rungot kapenevat sisäpihalle päin.

III- (sisäpihalle II-) kerroksiset rivitaloasunnot, joihin liittyy oma piha tai terassi.



Kortteleiden keskelle jää maanvarainen oleskelu- ja leikki- paikka-alue, jolle voidaan istuttaa suurikokoisiksi kasvavia puita. Alue toimii myös hulevesien imeytysalueena.

Pysäköintilaitokseen saadaan luonnonvaloa sisäpihan puolelta.

Autopaikat sijaitsevat kannen alla nauhamaisena vöhykkeenä. Rivitaloasunnoilla on asuntokohtaiset pysäköintipaikat, joita voi hyödyntää myös esimerkiksi varastotilana.







**Puistotalo**  
Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
Kslk 13.11.2012  
Liite asemakaavaan nro 12130



**PLAYA**

KRUUNUVUORENRANTA, PUISTOTALO

NÄKYMÄ 6. KERROKSEN TERRASSILTA  
HIEITALANDENKATU BC 3.krs

PLAYA ARKKITEHDIT OY

00180 HELSINKI

17.8.2011

P. +358 (0)10 219 0370



KRUUNUVUORENRANTA, PUISTOTALO

PLAYA

NÄKYMÄ KOILLISESTA

PLAYA ARKITEHDIT OY

00100 HELSINKI

HIEITALDENKATU 8C 3MR

17.8.2011

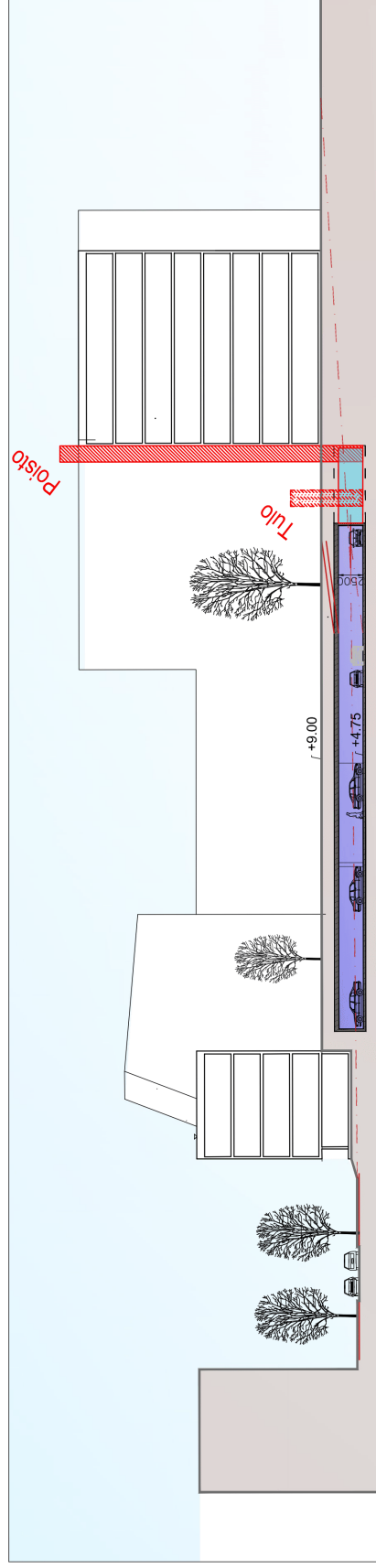
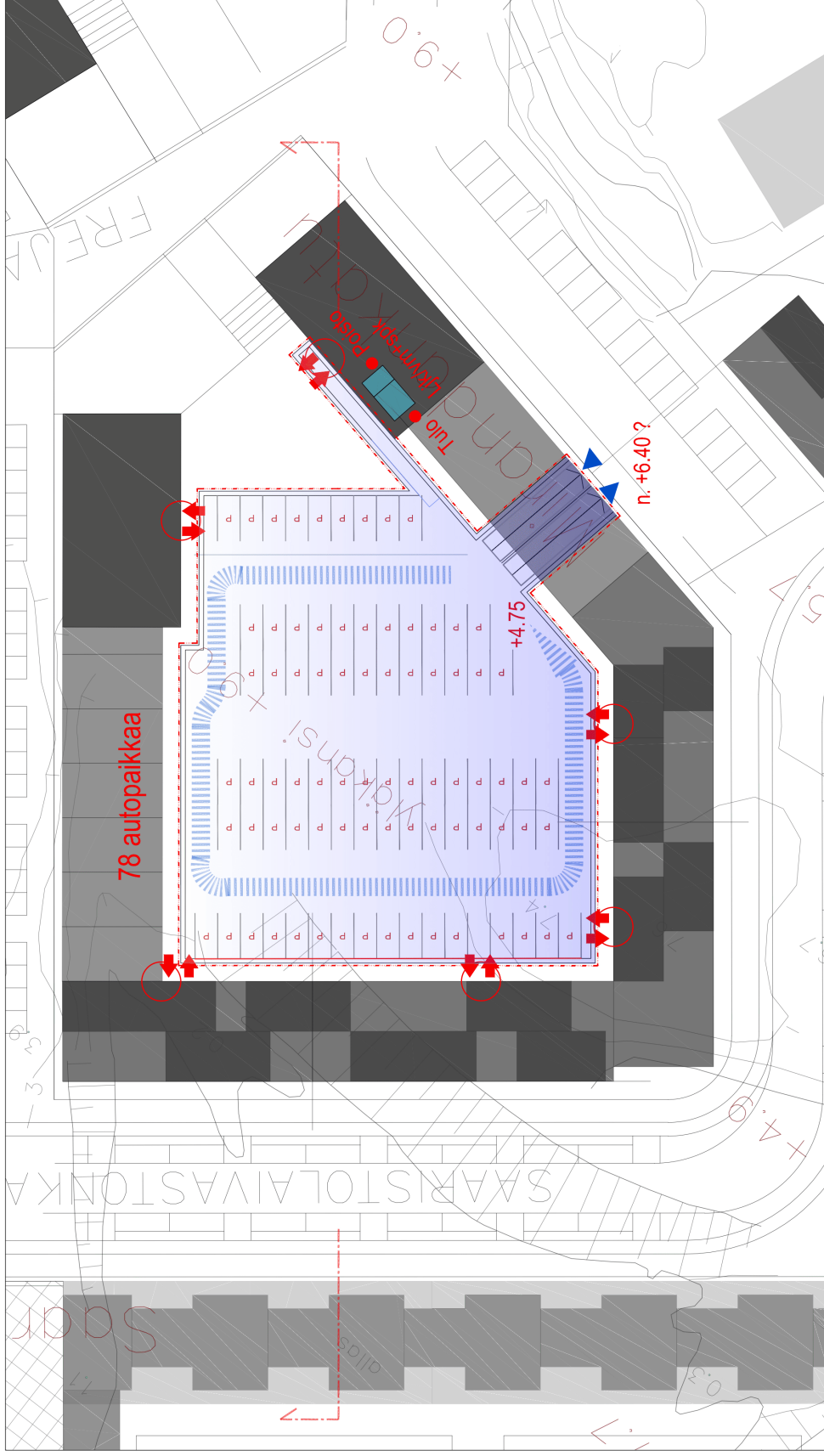
P. +358 (0)10 219 0370

**Puistotalo**  
Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
Kslk 13.11.2012  
Liite asemakaavaan nro 12130









Ilmanvaihto toteutetaan kanavapuhaltimin.  
Tulo ja poistokiuutit integroidaan rakennusmassoihin. Tarvittavat tekniset tilat ovat  
Kaukolämmönvaihdin/vesimittarihuone ja sähköpääkeskus. (Lj/vm+spk)



- mahdollinen valoaukko
- kulkuyhteys tai sisäänkäynti
- ajoysteys
- paloteknisen osaston raja
- pysty-yhteys, porras tai kuuilu

## Haakoninlanti 2

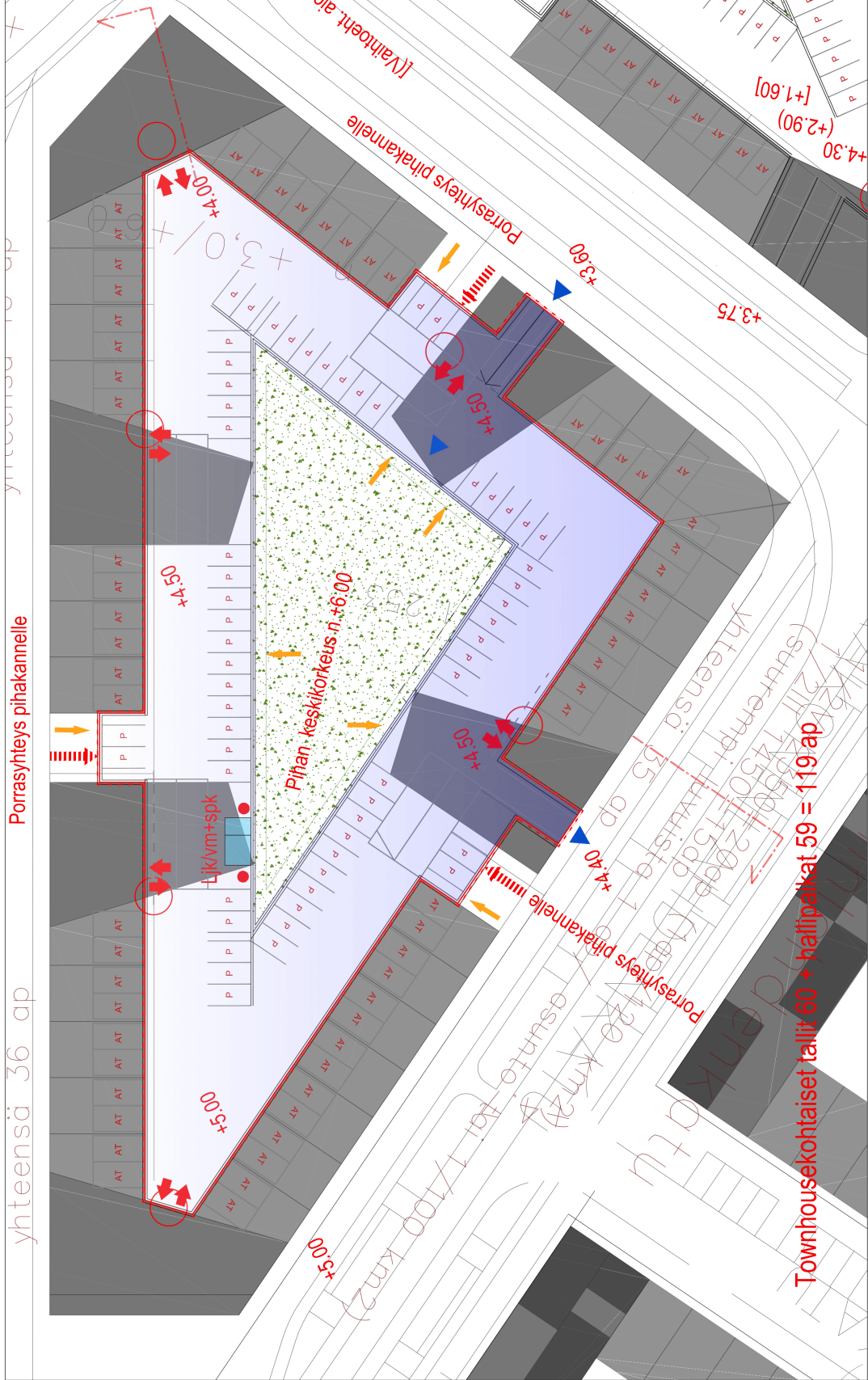
Pysäköintivaihtoehtojen rakennetekninen yleissuunnitelma  
Kortteli 1

Pohjapiirros ja leikkaus

1:500  
5.10.2012

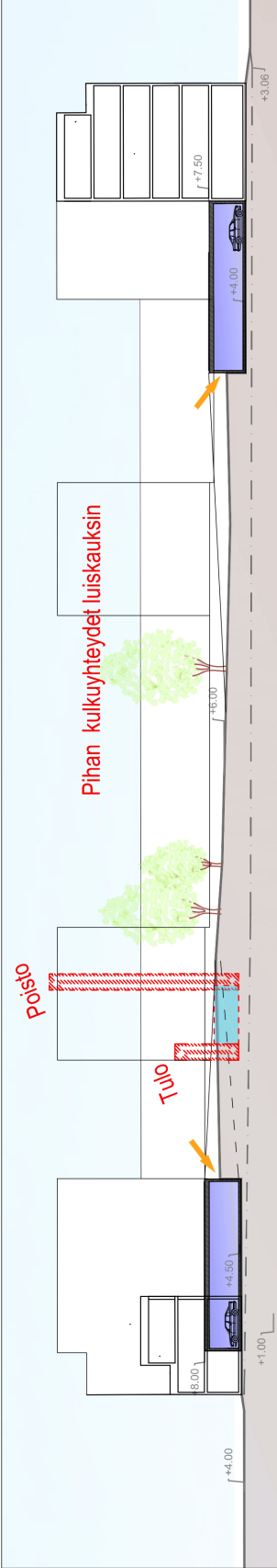
P-laitos, kortteli 1: 2330 m<sup>2</sup> (n. 30 m<sup>2</sup>/ap)





Ilmanvaihto toteutetaan kanavapuhalttimin.  
 Tulo ja poistokuulut integroidaan rakennusmassoihin. Tarvittavat tekniset tilat ovat  
 Kaukolämmönvaihdin/vesimittarihuone ja sähköpääkeskus. (Ljk/vm+spk)

- ↑ mahdollinen valoaukko
- ↑ kulkuyhteys tai sisäänkäynti
- ▲ ajoyhteys
- paloteknisen osaston raja
- pysty-yhteys, porras tai kuilu



Porrasyhteys pihakannelle

yhteensä 36 ap

Townhousekohtaiset tallit 60 + halliparakat 59 = 119 ap

**Haakoninlanti 2**

Pysäköintivaihtoehtojen rakennetekninen yleissuunnitelma  
 Kortteli 2

Pohjapiirros ja leikkaus

1:500  
 5.10.2012

Kortteli 2, P-halli: 3260 m<sup>2</sup>+autotallit 1080 m<sup>2</sup> (n. 36 m<sup>2</sup>/ap)



### Korttelin 3 vaihtoehtoiset pysäköintijärjestelyt

Pohjapiirroksessa on esitetty vaihtoehtoisia korkeusermia, jotka viittaavat seuraavalla sivulla esitettyihin kerrosratkaisuihin seuraavasti:

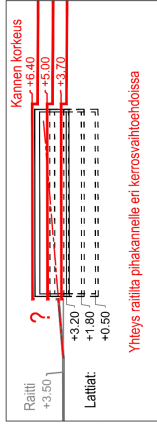
Puolikerrosratkaisun esittämät lattiakorot on merkitty kaarisulkeisiin => (+n.nn)

Kellariratkaisun esittämät lattiakorot on merkitty hakasulkeisiin => [+n.nn]

Erityisesti kellariratkaisu vie pysäköintialueksen niin alas, että pääasiallisessa sisäänajokohdassa jouduttaisiin yli 20 metriä pitkiin luiskiin. Tässä tapauksessa esitetään harkittavaksi sisäänajon siirtämistä Huttuvadiinpuiston viereiseen pistetaloon.

Siltikin jää vaikeaksi järjestää sisäisiä luiskauksia niin, että jalankulkuraitilla saataisiin pelastusteksti riittävän loiva portaaton yhteys korttelin sisään.

Ks. osaleikkaus alla:

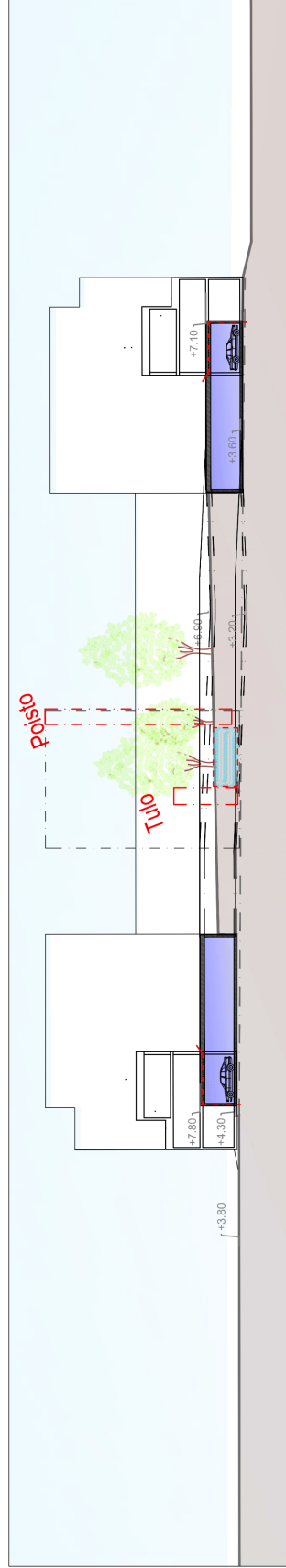
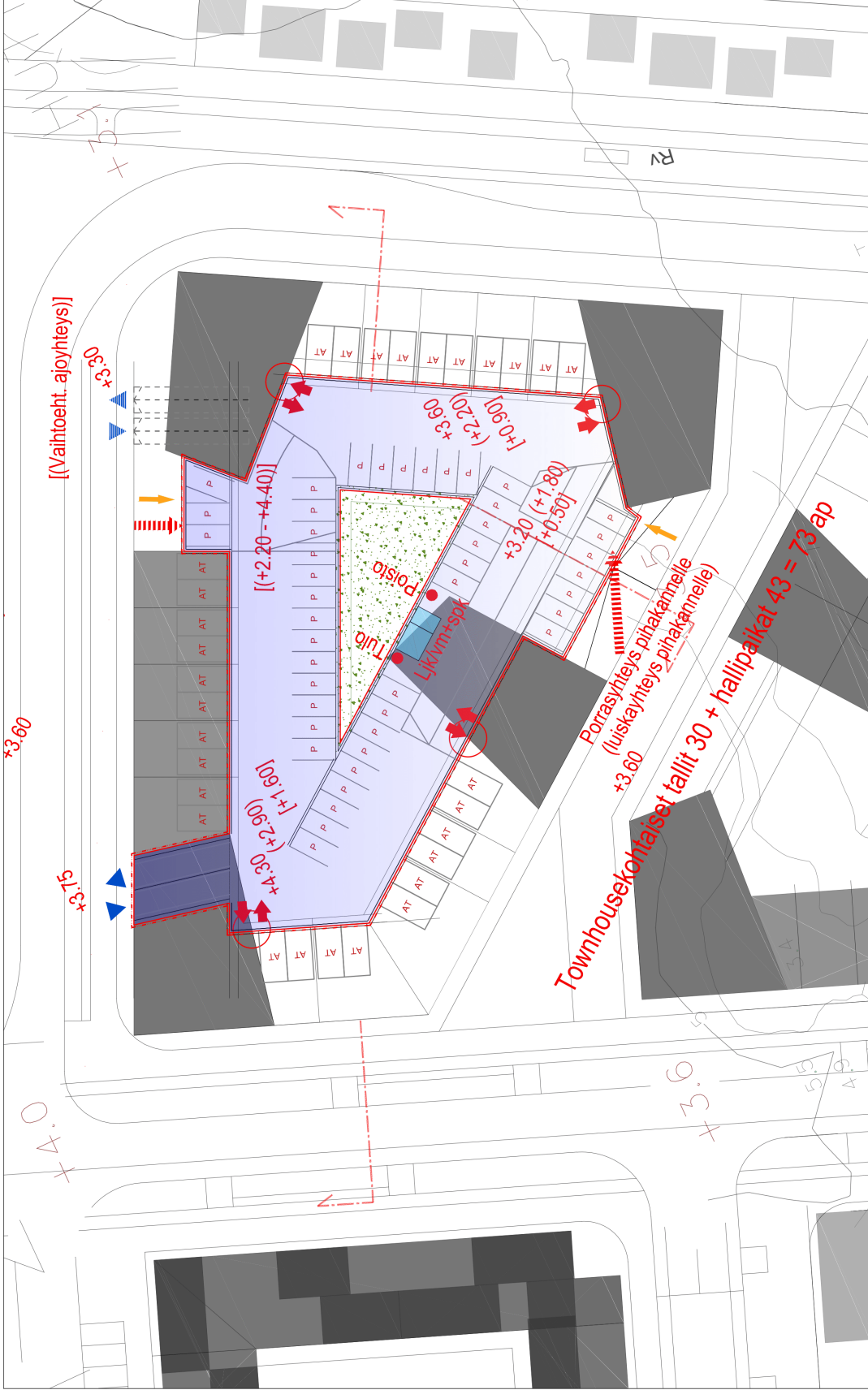


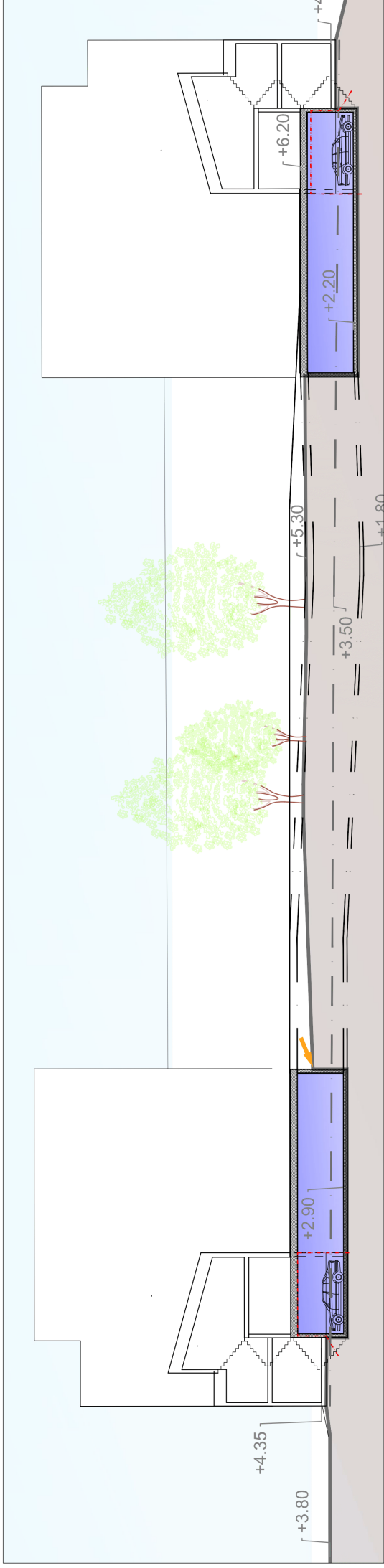
Ilmanvaihto toteutetaan kanavapuhaltimin.

Tulo ja poistokuilut integroidaan rakennusmassoihin. Tarvittavat tekniset tilat ovat

Kaukoliämmönvaihdin/vesimittarihuone ja sähköpääkeskus. (Lj/vm+spk)

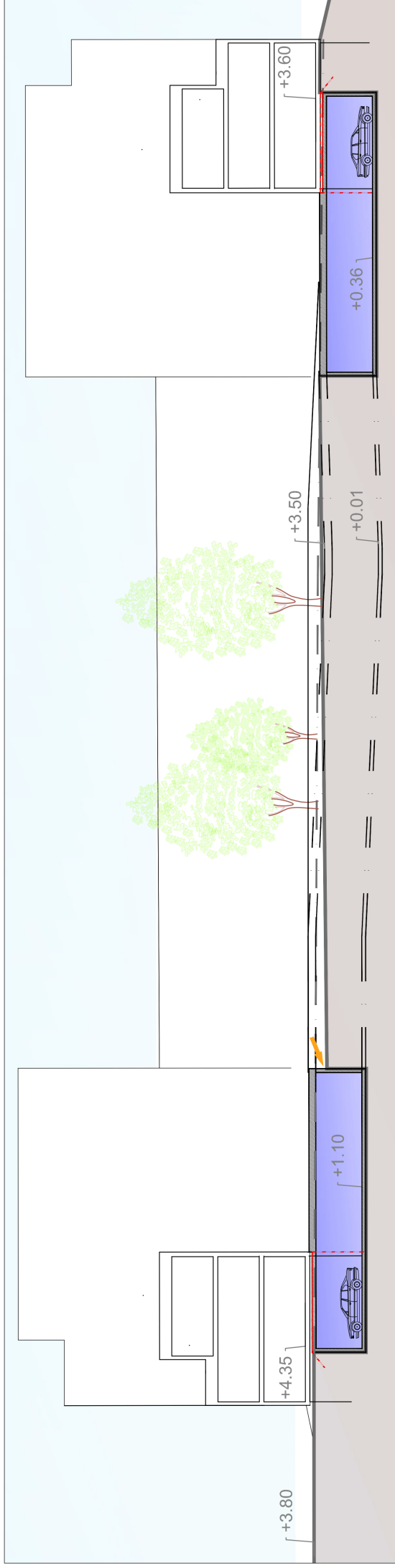
- mahdollinen valoaukko
- kulkuyhteys tai sisäänkäynti
- ajoyhteys
- paloteknisen osaston raja
- pysty-yhteys, porras tai kuilu





#### Puolikerrosvaihtoehto:

Autotallit voidaan tuoda puoliiksi maan sisään alimpaan asuinkerrokseen nähden, jolloin korkeusero sisäpihan ja katukoron välillä pienenee. Tämä johtaa kuitenkin portaallisiin ja rakenteiltaan haastavampiin rivitaloratkaisuihin, jos kohta myös tarjoaa tilallisesti mielenkiintoisia mahdollisuuksia. Sisäänajo voidaan toteuttaa joko pääehdotuksen mukaisen pistetalon kautta tai vaihtoehtoisen yhteyden kautta.



#### Kellarivaihtoehto:

Autotallit on viety kellarikerrokseen. Ratkaisu on vedenpaineen kannalta ongelmallinen ja johtaa parikymmentämetrisiin luiskiin ajoyhteyksien kohdalla. Vaikka sisäänajon siirtäisi vaihtoehtoiseen sijaintinsa, olisi silti haastavaa ylittää näin mataliin korkeuksiin. Toisaalta kellarivaihtoehto ratkaisisi vaikean ongelman pelastusteyhteyden saamisesta korttelin sisäpihalle.

Rakennussuunnittelun yhteydessä voisi tutkia, onko mahdollista yhdistellä eri rivitaloratkaisuvaihtoehtoja korkeuserojen hallitsemiseksi.

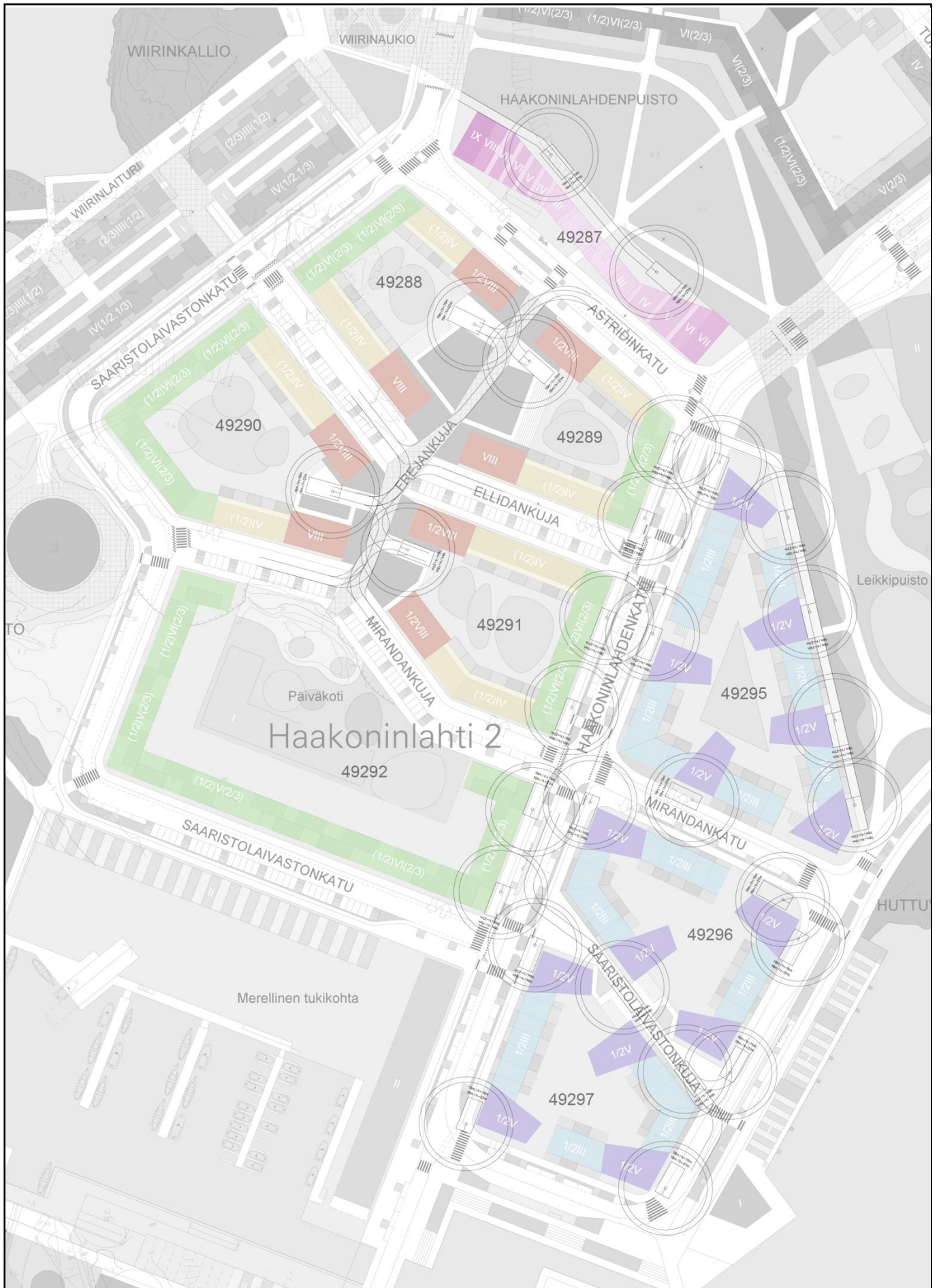
### Haakoninlahti 2

Pysäköintivaihtoehtojen rakennetekninen yleissuunnitelma  
Korttelit 3

Leikkausvaihtoehtoja

1:250  
5.10.2012





**Pelastusteiden periaatesuunnitelma**  
 Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2  
 Kslk 13.11.2012  
 Liite asemakaavaan nro 12130



Periaatteista on neuvoteltu pelastusviranomaisten kanssa 20.5.2013 ja rakennusvalvonnan kanssa 4.6.2013. Tarkemmat pelastusteitä sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyjä koskevat suunnitteluratkaisut tehdään toteutusvaiheessa jatkosuunnittelun yhteydessä. Pääperiaatteena on, että kortteleiden kansipihaille ei tehdä pelastusteitä.

## (½) VIII - VIII

Asunnot tulevat avautumaan pääosin etelään. Eteläiseltä julkisivultaan katuun rajautuvissa rakennuksissa pelastus voidaan hoitaa kadulta. Pohjoiselta julkisivultaan katuun rajautuvien rakennuksien pelastus voidaan hoitaa rakennuksen eteläpuoleiselta pelastustieltä, jonne on ajo Frejankujalta. Pelastaminen tulee ottaa huomioon asuntojen avautumisessa.

## (½) V (⅔) - (½) VI (⅔)

Asemakaavamääräyksen mukaan jokaisen asunnon on avauduttava kadulle, joka toimii pelastustienä. Lisäksi kaavassa on määräys: "Kortteleissa 49289, 49291, 49292, 49295 rakennuksen ja Haakoninlahdenkadun välinen tontin osa tulee rakentaa niin, että se toimii pelastustienä yhdessä viereisen katualueen kanssa." Tällä varmistetaan pelastamisen mahdollisuus katualueelta, jos raitiovaunun johdinlangat estävät pelastamisen ajoväylältä. Jalkakäytävä + pyörätie 4,5m + kadunvarsipysäköintipaikkojen viereinen vyöhyke 1m + rakentamaton tontin osa 1m = 6,5m.

## (½) IV

Korttelin sisäpiha/pysäköintilaitoksen kansi on kerroksen korkeammalla kuin katutaso. Rakennukset ovat III-kerroksia sisäpihalle. Pelastus voidaan hoitaa nostolava-autolla kaduilta tai vetotikkailla sisäpihalta.

## IX - II

Pelastus voidaan hoitaa nostolava-autolla kadulta tai tontilta rakennuksen pohjoispuoleiselta pelastustieltä. IX-kerrosta koskevat suunnitteluratkaisut tehdään jatkosuunnittelun yhteydessä. Rakennuksesta tehdyssä esisuunnitelmassa koko IX-kerros on osa kaksi kerroksista asuntoa, jonne on kulku XIII-kerroksen porrashuoneesta.

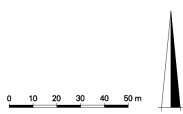
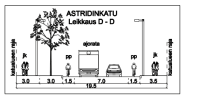
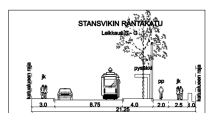
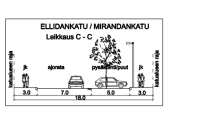
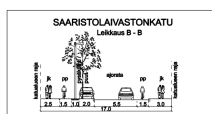
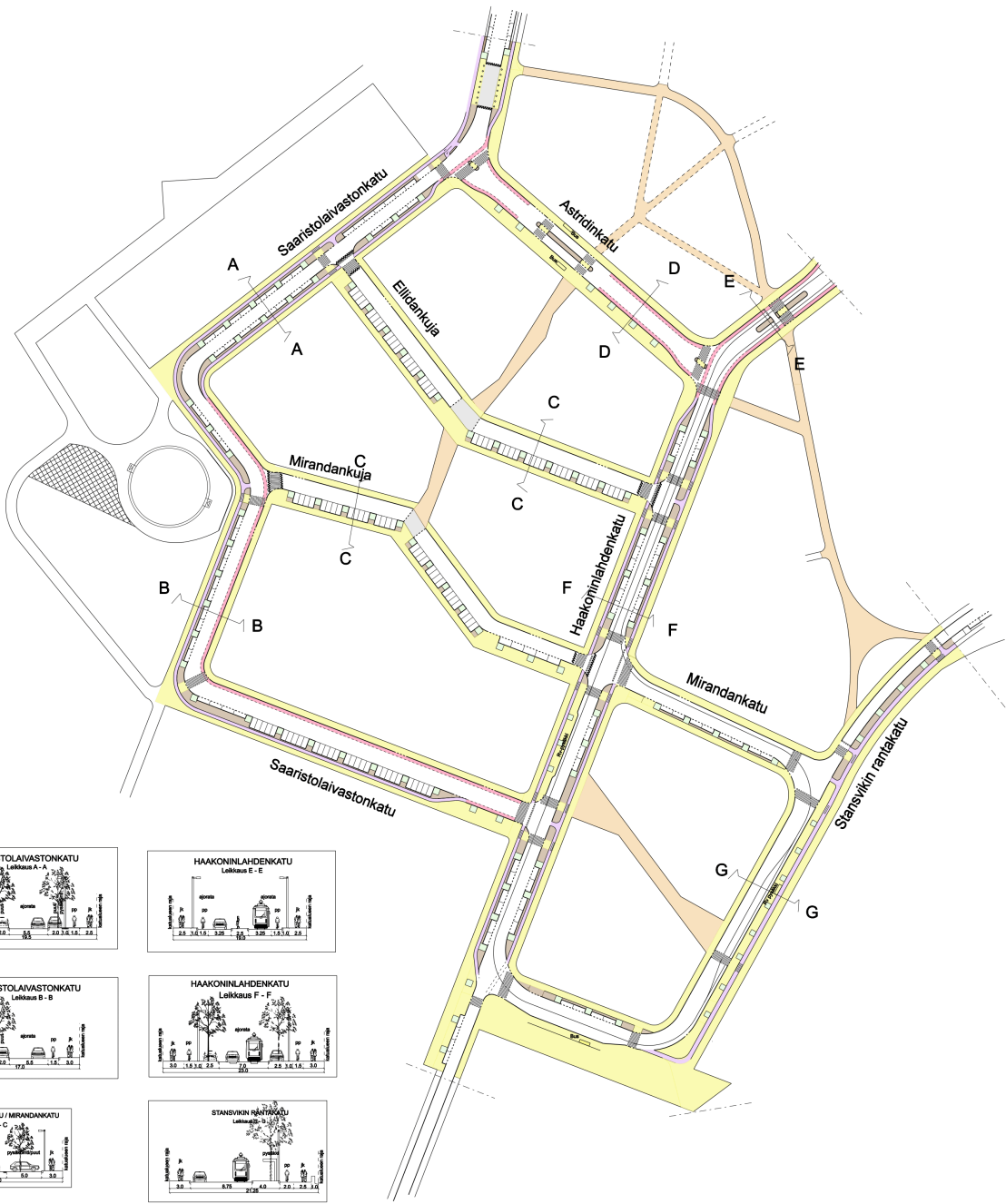
## (½) V

Korttelin sisäpiha/pysäköintilaitoksen kansi on kerroksen korkeammalla kuin katutaso. Rakennukset ovat IV-kerroksia sisäpihalle. Pelastus voidaan hoitaa nostolava-autolla kaduilta tai korttelin itäpuolelle tontille tehtävältä pelastustieltä. Sisäpihalle avautuvien asuntojen pelastautuminen voidaan hoitaa vetotikkailla.

Ylimmänkerroksen asunnot tulee suunnata niin, että pelastaminen on mahdollista nostolava-autolla kaduilta tai korttelin itäpuolelle tontille tehtävältä pelastustieltä tai soveltaa pelastuslaitoksen ohjetta: "*Huoneistoista, joiden varatienä toimivan ikkunan alareuna tai varatienä toimivan parvekkeen yläreuna sijaitsevat alla 10m korkeudessa maanpinnasta, voidaan pelastaa pelastuslaitoksen vetotikkailla. Helsingin pelastuslaitos, Ohje 25.1.2008*"

## (½) III

Rakennusala on merkitty asemakaavassa rakennusalan osiksi, joille saa rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Korttelin sisäpiha/pysäköintilaitoksen kansi on kerroksen korkeammalla kuin katutaso. Rakennukset ovat II-kerroksia sisäpihalle.



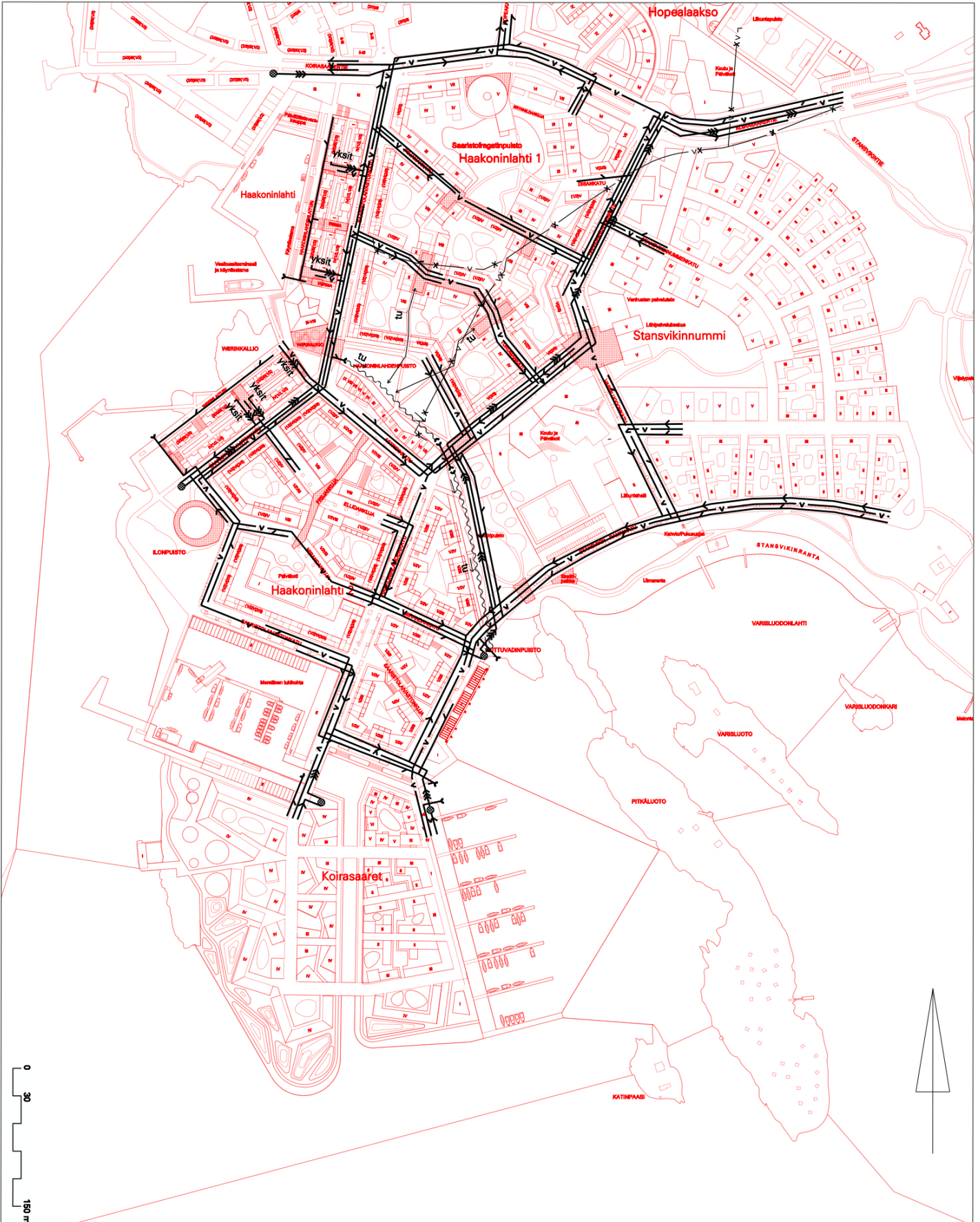
<b>HAAKONINLAHTI II. ALUSTAVA LIIKENNE-SUUNNITELMA</b> (hyväksytty kskk 13.11.2012) Päivitetty luonnos (14.6.2013)				Pöytä. nro <b>Luonnos</b>	Koodi <b>49</b>
Pöytä. nro <b>SRa</b>				Sivu <b>1:1000</b>	Kesk. nro 
Pöytä. nro <b>SRa</b>	Laati 	Tark. nro 	Pvm. <b>14.06.2013</b>	Ehd. 	Hyv. 
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO					

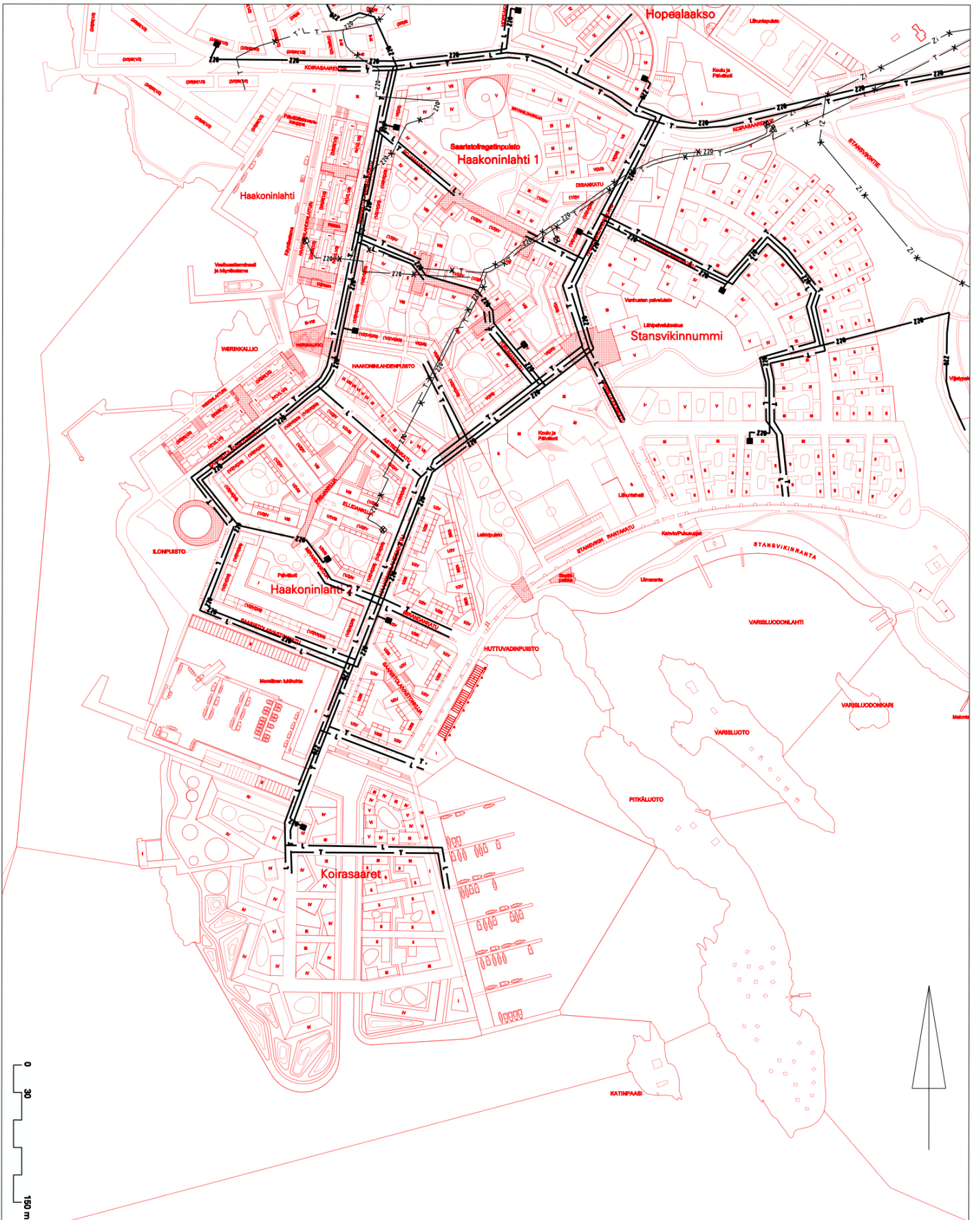


# KRUUNUVUOREN RANTA, ETELÄOSA Vesihuolto

1 : 4000

- ✱ - ✱ - ✱ MÄNKINEN KÄYTTÖÄ POISTUVIA VESIUOHTO
- V — UUSI VESIUOHTO
- UUSI VETTOVEMÄRI
- UUSI PAINEVEMÄRI
- UUSI HULEVESIVEMÄRI
- ~ ~ ~ TULVARETTI
- ← ← ← TULVARETTI
- ↔ YKSITINEN VERNKOSTO
- ⊙ UUSI LÄTEVESIPUMPPAMAIO





**KRUUNUVUORENRANTA,  
ETELÄOSA**  
Energiahuolto ja  
tietoliikenne

1 : 4000

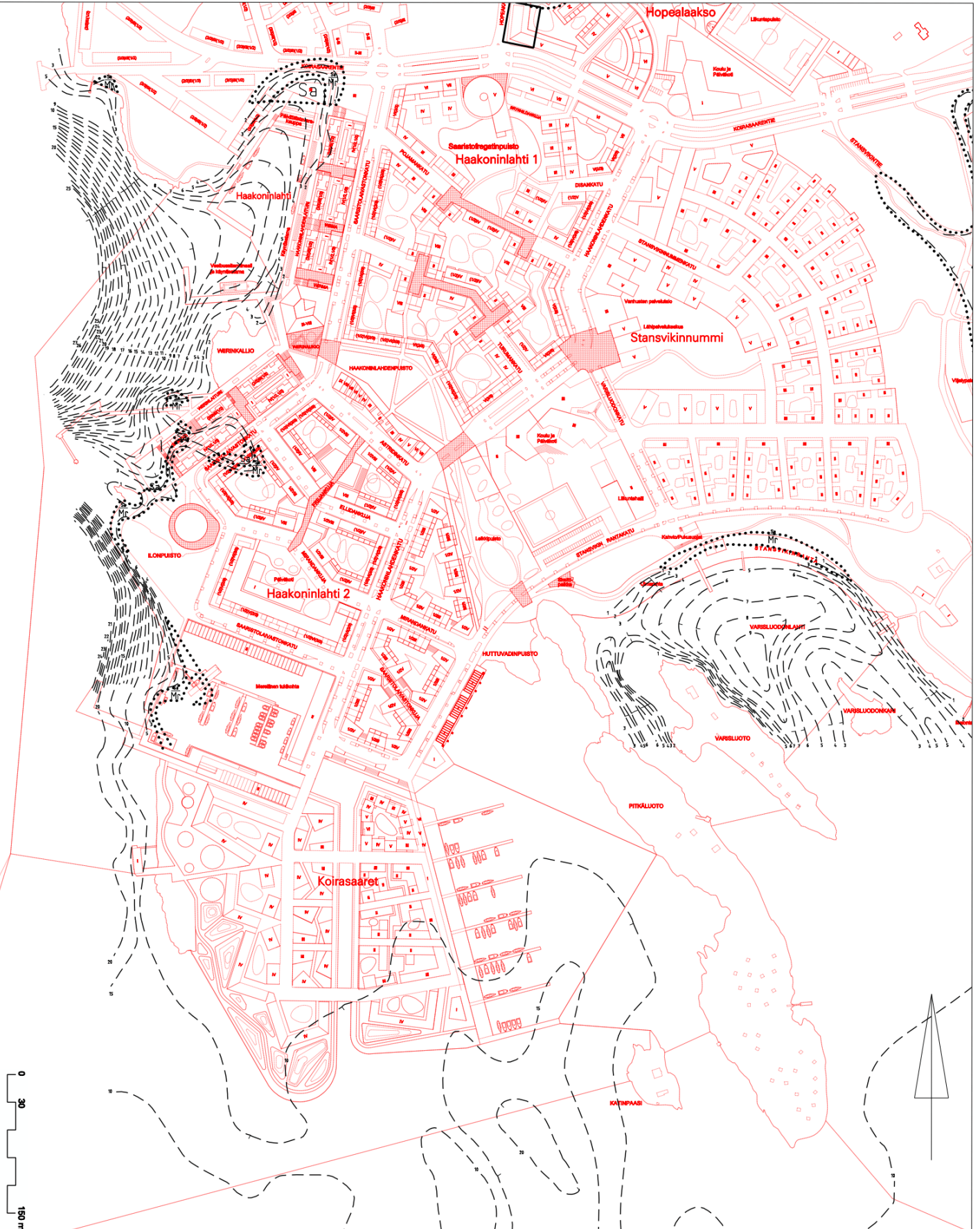
- 2 — NYKINEN 20 kV:n LINAUHTO
- 20 — NYKINEN 20 kV:n SÄHKÖKAAPPELI
- ✕ NYKINEN MUUNTAMO
- 1 — NYKINEN TIETOLIKENNEKAAPPELI
- ✕ NYKINEN JAKAMO
- 20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖKAAPPELI
- 1 — UUSI KAUKOLINJOITO
- 1 — UUSI TIETOLIKENNEKAAPPELI
- UUSI MUUNTAMO
- ✕✕ KÄYTTÖÄ POISTUVA



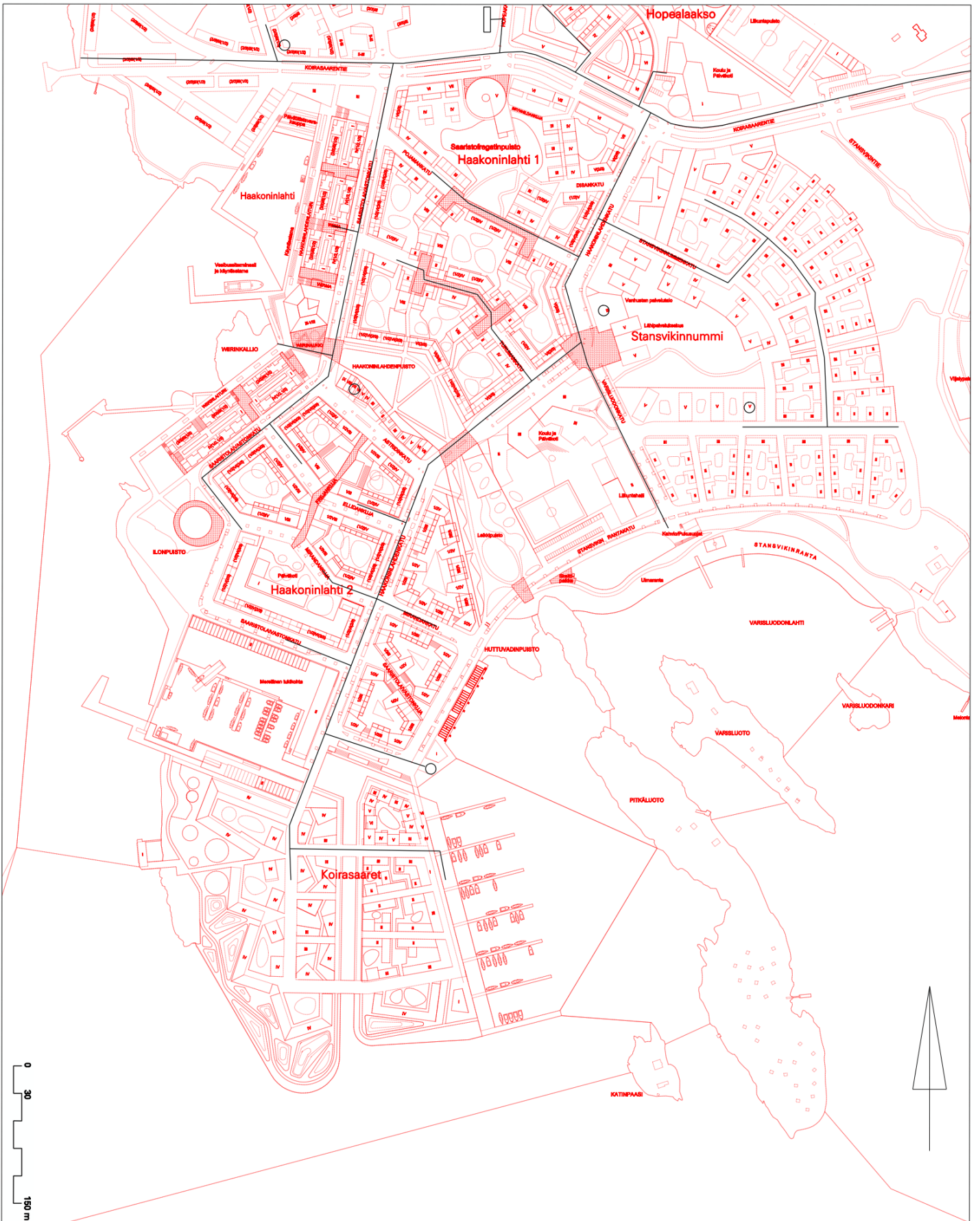
# KRUUNUVUOREN RANTA, ETELÄOSA Maaperä

1 : 4000

- ..... MAALAJUEN RAJA
- 5— SAAREN ALAJUEN ALARAJOT  
SYNTYNEEN MAANPINNASTA
- PÄIKÄNYT KIVIPINNAN  
PÄIKÄNYT
- Sa SAARALLE SAARENROKSEN  
PÄIKÄS 1,5m
- Sa SAARALLE SAARENROKSEN  
PÄIKÄS 1,5m







**KRUNNUVUOREN RANTA,  
ETELÄOSA**  
Imujäte

1 : 4000

— JÄTTEEN PUTKIKUULUTUS

▭ JÄTEASEMA

○ ISOKOKOISEN JÄTTEEN  
KERÄYSHUONE JA/TAI ALUE-  
KERÄYSPISTE, SIJAINNIT  
ALUSTANA