



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

KRUUNUVUORENRANTA, KOIRASAARET ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 12311

Hankenro 1664_1
HEL 2012-000225

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 13.2.–5.3.2012

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–13.1.2014

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä 9.1.–9.2.2015

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 13.2.–5.3.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 13.2.–5.3.2012 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston sekä turvallisuus- ja kemikaaliviraston kanssa.

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä, ympäristökeskukselta, terveyskeskukselta, kaupunginmuseolta, turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, museovirastolta ja rakennusvirastolta.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme mielipiteitä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry (Helsy) (Mi1) katsoo, että rakentaminen varsinaiselle Koirasaarelle on hyväksyttävää. Sen sijaan itäistä osaa, Koiraluotojen päälle rakentamista ja meritäyttöjä Helsy ei hyväksy. Meritäytöt saattaisivat vapauttaa pohjasedimentteihin mahdollisesti kerääntyneitä myrkkyjä. Pienvenesatama ulottuu liian lähelle Pitkäluntoa, mikä on vahingollista Pitkälunnon länsirannan vesi- ja ranta- luonnolle.



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

Vastine

Asemakaava on lainvoimaisen osayleiskaavan mukainen, jossa nykyistä Koirasaarta on laajennettu meritäytöillä ja sen itäpuolelle on muodostettu uusi täyttösaari sekä pienvenesatama. Meritäyttöjen määrä on pyritty minimoimaan kerrosalatavoitteen rajoissa.

Merialueella on tehty sedimenttien haitta-ainetutkimuksia siten, että kaavan ympäristöterveydellinen toteuttamiskelpoisuus on voitu varmistaa. Ruoppaukset, täytöt ja massojen sijoittaminen ovat luvanvaraista toimintaa. Luvissa annetaan määräykset haittojen torjumisesta ja rajoittamisesta.

Koiraluodot ovat Helsingin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan linnustollisesti arvokas kohde (Arvoluokka III). Koiraluodot säilyvät kanavan keskellä kallioluotoina. Kanavan itäpuoli rakennetaan luonnonmukaiseksi ruovikkomaiseksi ympäristöksi.

Pienvenesatama on sijoitettu osayleiskaavan mukaista rajausta kauemmas Pitkäluodosta.

TeliaSonera Finland Oyj (Mi2) katsoo, että mikäli matkaviestinverkkojen peittoa ja kapasiteettia tarvitsee alueella laajentaa, tullaan mahdollisia tukiasematiloja hakemaan kiinteistöiltä.

Mielipiteen (Mi3) esittäjä katsoo, että kaupunkisuunnittelulautakunta on 6.11.2008 antanut kiinteistövirastolle selkeän ohjeen neuvotella maapoliittisen ratkaisun Kruunuvuorenrannan suunnittelualueen maanomistajien kanssa. Lautakunnan päätös koski Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan aluetta, johon sisältyy myös Koirasaarten alue. Näin ollen tämänkään asemakaavaehdotuksen valmistelussa ei tule edetä ennen kuin vaadittu maapoliittinen ratkaisu on valmistunut.

Vastine

Yksityisten omistamien maa-alueitten asemakaavoitukseen liittyy maankäytösopimusmenettely, josta kaupunkisuunnitteluvirasto tiedottaa kaavoituksen käynnistyessä ja kaavoituksen etenemisen mukaan eri käsittelyvaiheissa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistalla 6.11.2008 on tämän käytännön mukainen maininta asiasta. Neuvottelut käydään kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisesti ja kaupunginhallitus hyväksyy sopimuksen ennen asemakaavan valtuustokäsittelyä.



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

Kiinteistövirasto käynnistää maapoliittiset neuvottelut pääsääntöisesti siinä vaiheessa, kun asemakaavaehdotus on asetettu virallisesti nähtävälle ja siitä on pyydetty lausunnot. Tämän yleisen periaatteen mukaan toimitaan myös Kruunuvuorenrannan asemakaava-alueilla. Neuvottelut käydään kulloisenkin asemakaava-alueen kohdalla erikseen. Tällä asemakaava-alueella ei ole mielipiteen esittäjän maaomaisuutta.

Asemakaavaluonnos nähtävillä 9.12.2013–13.1.2014

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 9.12.2013.–13.1.2014 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Liikuntavirasto, Helsingin Satama, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ja opetusvirasto ovat ilmoittaneet, että niillä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Museovirasto on ilmoittanut, että Helsingin kaupunginmuseo lausuu kaavasta näiden puolestaan yhteistyösopimuksen perusteella.

Kaupunginmuseo on ilmoittanut, että uuden asuinalueen visuaalinen merkitys Helsinkiä etelästä lähestyttäessä on huomattava ja edellyttää uuden alueen arkkitehtuurilta tasokkuutta. Tavoitteena tulee olla ajallisesti kestävä, maisemaan sopiva ja visuaalisesti mielenkiintoinen ratkaisu. Havainnekuvat, jotka kertovat tulevan rakentamisen vaikutuksista myös pitkien näkymien kannalta, ovat jatkosuunnittelun yhteydessä tarpeellisia maisemallisten vaikutusten arvioinnissa.

Vastine

Rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu osayleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen sijoittuminen ja näkymät suurmaisemassa olivat tärkeä lähtökohta sekä arviointiperuste arkkitehtuurikilpailussa, jonka voittaneeseen ehdotukseen asemakaavaratkaisu perustuu. Maisemallisten vaikutusten arviointia jatketaan kortteleiden jatkosuunnittelun yhteydessä asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä on ilmoittanut, että raitiovaunuyhteys Yliskylään olisi tärkeää toteuttaa Kruunuvuorenrannan rakentamisen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta joukkoliikenteen kulkutapaosuus alueella muodostuisi mahdollisimman suureksi. Käyttäjien houkuttelevuus joukkoliikenteen pariin on myöhemmässä



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

vaiheessa paljon hankalampaa kuin alueelle muutettaessa, ja joukkoliikenteen palvelutaso vaikuttaa myös siihen, millaisia asukkaita alueelle muuttaa. Kruunuvuorenrannan Haakoninlahden alueelle raitioliikenne on perusteltua aloittaa siinä vaiheessa, kun Koirasaarentietä kulkeva Yliskylän raitiolinja ei enää yksin kykene palvelemaan Kruunuvuorenrannan kasvavaa asuinalueita riittävällä paikkatarjonnalla ja riittävän lyhyin kävelymatkoin.

HSL:n joukkoliikenteen suunnitteluohjeen mukaan linnuntie-etäisyyden lähimmälle bussipysäkille tulisi mielellään olla alle 400 m Kruunuvuorenrantaa vastaavilla alueilla. Raitiolinjan pysäkille suositeltu etäisyys on alle 500 m. Bussi- ja raitiolinjojen päätepysäkit Haakoninlahden alueella toteuttavat nämä tavoitteet. Alueen kaavoituksessa on erityisen tärkeää kiinnittää huomiota luonteviin, sujuviin ja turvallisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin suunnittelualueelta muualle Kruunuvuorenrannan alueelle ja erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille. Pyörätieverkoston suunnittelussa on huomioitava laadukkaat alueelliset pyöräily-yhteydet.

Vastine

Kruunuvuorenrannan suunnittelussa on varauduttu raitiotieyhteyteen, jonka toinen haara palvelee Koirasaarten aluetta yhdessä bussiliikenteen kanssa. Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota sekä kävelyn että pyöräilyn yhteyksiin.

Rakennusvalvontavirasto on katsonut, että kannattaa harkita AK-alueen määräykset kokonaisuudessaan siten, että havainnekuvin esitetty mielenkiintoinen rakennusmassoittelutavoite saavutetaan riittävästi.

Lisäksi rakennusvalvontaviraston kannanotossa oli kommentteja koskien Te-alueiden kaksikerroksisia välisosia, ullakkosaunoja, kellaripaikoitustilojen ohjeellisia korkoja, ylimmän kerroksen teknisiä tiloja, julkisivumateriaaleja, poistoilmapiippuja, kierrätyshuoneita, venesataman määräyksiä, autopaikkavelvoitetta, puiston asemakaavamerkintöjä, merkintöjen esittämistapaa, tulvareittiä sekä viherkattoja.

Lisäksi rakennusvalvontavirasto katsoi, että kanavan rantarakenteisiin liittyvät määräykset kannattaa huolella miettiä; niihin liittyy isoja teknisiä haasteita. Lisäksi rantarakentaminen aiheuttaa vaateita julkisivuratkaisuille; kaikki ei kestä merellistä ilmastoa.

Vastine

Rakennus- ja korttelirajoja täsmennetään jatkosuunnittelun yhteydessä.

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



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

Te-alueen väritystä koskeva määräys on poistettu ja alueen määräyksiä täsmennetty.

Asemakaavan on lisätty määräys, joka sallii saunan rakentamisen te-alueen kattotasolle ullakkosaunan sijaan.

Ranta-alueiden tehokas rakentaminen johtaa helposti tulvariskitason alapuolisiin pysäköintilaitoksiin, joita voi Helsingin tapauksessa pitää tavanomaisena rakentamisena. Kannenalaisista pysäköintiratkaisuja tullaan tutkimaan tarkemmin ehdotusvaiheessa konsulttityössä, jossa eri pysäköintilaitoksille pyritään löytämään paras ratkaisu kaupunkikuva, korttelirakenne, piha, kadut, pelastusreitit ja kustannukset huomioiden.

Kaava-alue sijaitsee näkyvällä paikalla Kruunuvuorenselän suurmaisemassa. Teknisten tilojen sijoittamisen kieltäminen ylimmän kerroksen yläpuolelle takaa yhtenäisemmän ja kaupunkikuvallisesti laadukkaamman kattomaiseman rakentumisen.

Kaavan on lisätty eristerappauksen kieltävä määräys sekä kellaripaikoitushallien poistoilmapiippujen sijoittamista koskeva määräys.

Asemakaavamääräystä on muutettu niin että korttelissa 49303 pitää kierrätyshuone rakentaa jokaiselle tontille.

Venesatamaa on suunniteltu yhdessä liikuntaviraston kanssa. Asemakaavaluonnosvaiheessa rakennusten tai rakennelmien sijoittamiselle venesatamaan ei ollut tarvetta. Venesataman toiminnot ja tilatarpeet tarkentuvat jatkosuunnittelussa ja tarvittavat määräykset rakennuksien ja rakennelmien sijoittamisesta ja määrästä lisätään kaavaan.

Kaavamääräys vuokratuotannon autopaikkavelvoitteesta on poistettu. Hallintamuotojakauma on tehty ennakkoidusti koko Kruunuvuorenrannan alueelle kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskusten ja kiinteistöviraston yhteistyönä. Koirasaarten alueelle ei ennakkoidusti tule vuokratuotantoa alueen kustannustason vuoksi.

Asemakaavaan on lisätty ohjeellinen pelikenttämääräys.

Laiturialueiden (la-1, la-2 ja la-3) kaavamerkintöjä on tarkistettu.

Tulvareitit itäsaaren kortteleista on merkitty kaavaan.



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

Kansipihojen määräyksiä tarkennetaan ja viherkattovelvoitetta harkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kanavan rantarakenteita koskevia kaavamääräyksiä tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Kaavassa määrätyt materiaalit eivät ole ehdottomia vaan määrittävät laatutason. Lisäksi kaavassa on määräys: "Eryitystä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olosuhteiden asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle ja materiaaleille."

Rakennusvirasto on ilmoittanut kannanottonaan, että tontteja palvelevat pelastustiet tulee sijoittaa tontin osaksi, jolla yleinen jalankulku on sallittu.

Kanavan länsipuolella olevalle kadulle on esitetty istutettava puurivi, mutta puille varattu tila on riittämätön. Tonttikaduille ei pääsääntöisesti istuteta puita. Laitteiden ja johtojen sijoittaminen siltojen kohdalle tulee tutkia tarkemmin. Näyttää, että katualueet ko. kohdalla ovat liian kapeat.

Asemakaavassa esitetyt likimääräiset maanpinnan korot tulee tarkistaa toteutettavuuden kannalta. Itäisen saaren keskimmäisen kadun päässä on aukioksi varattu alueen osa, josta on kulkuyhteys laiturille. Yhteys on vaikeasti toteutettavissa esteettömänä, eikä siihen jää siinä tapauksessa varsinaista aukiotilaa. Kadun päähän tulee varata tilaa kääntöpaikalle.

Venesataman (LV) ja sille varattujen autopaikkojen korttelialueen (LPA) välinen alue tulee sisällyttää yhtenäisenä osana LV-alueeseen, koska alue palvelee ensisijaisesti venesataman liikennettä. Rantarakenteiden toiminnallisen ja arkkitehtonisen ilmeen kannalta on eduksi, että alue suunnitellaan ja rakennetaan yhtenä kokonaisuutena. Ranta-alueen hallintorajojen tulee olla selkeitä kokonaisuuksia, jolloin myös rakentamisen ja kunnossapidon vastuurajat ovat selkeät.

Kaava-alueen läpi kulkevan kanavan itäpuolelle tulee myös esittää merkintä tukimuurista, joka on sijoitettava tontille. Rakentamistapaohjeissa tulee antaa määräyksiä muurien ulkoasusta ja rakenteesta, jotta ne toteutuvat yhtenäisenä koko kanavan alueella, sekä yksittäisten tonttien, että yleisten alueiden kohdalla.



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

Länsirantaa myötäilevän puistoon on suunniteltu liike- toimistotilojen korttelialue, jolle saa rakentaa saunan ja liiketiloja (K/s). Asemakaavassa on esitettävä, että VP-alueelle sijoitettava ajoyhteys kuuluu tontin rakentamis- ja kunnossapitovastuulle.

K/s-tontilta on esitetty varaus huoltotunnelille, joka johtaa viereiselle AK-tontille. Huoltotunnelivaraus sijaitsee VP-alueella. Yleisillä alueilla tulisi välttää vaakasuuntaisia hallintarajoja. Huoltotunnelin rakenteiden yläpinnan tulee sijaita vähintään 1–2 metrin syvyydessä. Mitoitus tulee vielä tarkistaa mm. alueelle mahdollisesti sijoitettavien laitteiden ja joihtojen mukaan. Tunnelin toteutettavuus, kustannukset ja sen edellyttämät korkeudet tulee selvittää ennen kaavan eteenpäin viemistä. Mikäli tunneli toteutetaan, tulee sen yläpuolella olevan puistoalueen kunnossapidon kuulua rasitteena tunnelin omistajalle. Tunnelin mahdolliset korjaustyöt tulee toteuttaa siten, ettei kaupungille tule toimenpiteistä mitään kustannuksia tai muita seuraamuksia.

Liike- ja toimistotilojen korttelialueelle (K/s) tulee varata riittävästi tilaa autopaikoille. Katualueelle ei voi varata nimettyjä tonttien pysäköintipaikkoja. Myös puiston käyttäjille tulee varata pysäköintialue. Puistoa ei tule esittää pengertäytölle alueen luoteiskulmassa. Puiston eteläosassa rantaviiva ei kaikissa kohdin seuraa nykyistä maa-aluetta, vaan nykyinen niemenkärki on esitetty vesialueena.

Puistossa sijaitsevien säiliöiden perustusten muotoilua puiston osaksi ei tule määritellä asemakaavassa, vaan puisto suunnitellaan myöhemmässä vaiheessa kokonaisuutena. Eteläisin säiliön perustus on purettu, joten sen säilytysmerkintä tulee poistaa myös asemakaavasta. Kaikki puistoon ja venelaiturien yhteyteen merkityt puin ja pensain istutettavat alueet tulee merkitä ohjeellisiksi.

Veden vaihtuvuus kapeassa ja matalavetisessä kanavassa tulee tarkistaa. Kanava näyttää ainakin osittain liian kapealta ja matalalta, jotta veden vaihtuvuus olisi riittävä. Veden vaihtuvuuden varmistaminen ja mahdollinen lisäkierrätystarve tulee tutkia, jotta välttyttäisiin ikäviltä leväongelmilta. Myös kasvillisuus- ja rantarakenteiden tilat ja toteutettavuus tulee huomioida. Matalassa vedessä ruovikkoistutukset leviävät nopeasti peittäen vesipinnan kauttaaltaan. Kanavassa on huolehdittava myös rakenteiden ylläpidettävyyden ja kasvillisuuden hoidon (esim. ruovikoiden niitto) edellyttämien toimenpiteiden onnistuminen.

Vastine

Pelastustiet ja niiden sijoittuminen sekä määräykset tarkistetaan jatkosuunnittelun yhteydessä korttelisuunnitelmien tarkentuessa.



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

Katujen poikkileikkauksia ja kunnallistekniikan sijoittumista on tutkittu alueelle tehdyssä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Katupoikkileikkaukset ovat riittävät päivitettävänä olevan katutilan mitoitus-suunnitteluohjeen tuoreimman luonnoksen (13.11.2013) mukaisesti.

Alueen pihat rakentuvat lähes kokonaan kansipihoina. Kansipihoille isokokoisten puiden sijoittaminen on vaikeaa ja kallista. Katupuilla alueelle saadaan luotua vehreää ja miellyttävää ympäristöä. Haakoninkadulla, joka jatkuu pohjoisesta kaava-alueen läpi, on puuistutuksia. Haakoninlahdenkadun puuistutukset Koirasaarten alueella jatkavat luontevasti kadun ilmettä.

Venesatamaan liittyvä ranta-alue ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja -rajat, sekä esirakentamisen tarve ja vastuutaho tarkistetaan jatkosuunnittelussa yhteistyössä liikunta- ja rakennusviraston sekä kaupungin kanslian kanssa.

Ajoyhteys puiston läpi pyritään jatkosuunnittelussa sijoittamaan mahdollisesti osaksi tonttia.

Tunneli tullaan jatkosuunnittelussa merkitsemään tontin ajoyhteyden kohdalle. Edustussaunarakennuksen hankesuunnittelun edetessä saadaan lisätietoa tunnelista ja toteutettavuudesta, mikä otetaan huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Edustussaunan (K/s) pysäköinti tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Rantaviivan rajausta on tarkistettu. Puiston käyttäjät voivat käyttää alueen vieraspaikkoja.

Eteläisimmän säiliön perustuksen säilytysmerkintä sekä vaatimus vastaavanlaisten puistorakenteiden rakentamisesta on poistettu. Puistoon ja venelaitureihin liittyvät puin ja pensain istutettavat alueet on merkitty ohjeellisiksi tai likimääräisiksi.

Kanavan poikkileikkauksia on tutkittu koko kaava-alueelle tehdyssä pohjarakentamisen yleissuunnitelmassa. Konsulttityössä todettiin, että kanava tulisi olla kahdessa kohtaa leveämpi veden vaihtuvuuden varmistamiseksi. Kanavan mitoitusta ja siihen liittyviä katu- ja korttelialueita sekä niihin liittyviä määräyksiä tarkennetaan jatkosuunnittelussa.

Kiinteistövirasto on todennut, että Koirasaaren asemakaava mahdollistaa kokonaisuudessaan 52 450 k-m² asuntorakentamista. Noin 10 000 k-m² asuinrakennusoikeudesta sijoittuu olemassa olevalle



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

ST1:n omistamalle maa-alueelle ja loput kaupungin omistamalle meri-alueelle meritäyttöjen varaan rakennettavalle alueelle. Koirasaaren alueelta ei ole tehty vielä tontinvarauksia.

Alueella on yksi yksityinen maanomistaja. Maanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tontiosasto käy mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavaehdotuksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin neuvottelut on käyty.

Alue rakennetaan pääosin meritäyttöjen varaan. Meritäyttöjen ja alueen mahdollinen vaiheittain rakentaminen tulee tehdä kaupungin näkökulmasta kokonaistaloudellisesti. Alueen rakentamistoimenpiteet, maaperän puhdistaminen ja täyttöjen rakentaminen tulee limittää alueen muun rakentamisen kanssa. Meritäyttöjen osalta tulee pohtia täyttörakentamisen kokonaistaloudellisuutta täyttöaineksen tarjonnan ja saatavuuden mukaan kaupungin massapolitiikan edellyttämällä tavalla. Alueen toteutuksen suunnittelussa tulee jatkaa kokonaistaloudellisuustarkasteluja meritäyttöjen eri toteutusvaihtoehtojen välillä ja pohtia niiden seurausvaikutuksia tontin luovutukseen yhdessä kiinteistöviraston kanssa.

Nyt puheena oleva asemakaavaluonnos luo edellytykset viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen toteuttamiselle. Alueen suunnittelussa ja toteutuksen ohjauksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupungin kokonaistaloudelliseen toteutukseen meritäyttöjen ja aluerakentamisen osalta.

Kaava-alueella esteettömin merinäköaloin sijaintinsa puolesta meritäyttöalueelle sijoittuvat korttelit soveltuvat luovutettavaksi hinta laatu- ja/tai hintakilpailulla sääntelemättömään tuotantoon. Keskiosiin sijoittuvat tontit voivat osin soveltua välimuodon tuotantoon. Yksityisen maanomistajan alueelle sijoittuvien rakennusten rahoitus- ja hallintamuotoa ohjataan maankäytösopimuksella.

Vastine

Kiinteistöviraston lausunto perustuu asemakaavaluonnoksen sellaisen valmisteluvaiheen aineistoon, jossa vielä ei ollut mukana kaavatalouslaskentoja. Tuon työvaiheen jälkeen osana kaavavalmistelua on jatkettu ja jatketaan keskustelua mm. kiinteistöviraston kanssa asemakaava-alueen taloudellisesta toteuttamiskelpoisuudesta ja sen saavuttamistavasta.

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
HELSINKI 10
<http://www.hel.fi/ksv>

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Tilinumero

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv. nro
FI02012566



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä kaksi mielipidettä koskien asemakaavan muutosluonnosta.

Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry (Mi4) katsoo, että Koirasaaren luoto tulee palauttaa luonnontilaansa virkistysalueeksi. Esitetyt meritäytöt alueelle tuhoavat meriluontoa täysin tarpeettomasti.

Luonnonkalliorannat ovat luonnollisia ja kestäviä rantoja, jotka tulee hyödyntää alueen rantoina, mitään pengerryksiä ja tekemuureja ei tarvita.

Myös Huttuvadin lampi, joka on entinen merenlahti, tulee säilyttää osana puistoa. Vetäytynyt merenlahti flada on suojeltava luontotyyppi, samoin pienet lammet. Ko. alueelle laadittu asemakaava on toteuttamiskelvoton luonnonsuojelusyistä.

Asemakaavaluonnoksessa esitetään 5 kerrosta korkeita kerrostaloja. Talot ovat aivan liian korkeita työntyessään Hevossalmen ja Suomalinnin saaristomaisemaan.

Venesataman veneiden talvisäilytysalueet puuttuvat.

Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen on erittäin kallista.

Mereen rakentaminen ei ole kestävän kehityksen mukaista.

Rakentamisen tekniset riskit nyt ja rakennusten käyttöiän aikana ovat erittäin suuret

Osayleiskaavan mukainen 50 %-pientaloasutus ei toteudu Kruunuvuorenrannan alueella. Miten yleiskaavan määräys aiotaan oikeasti toteuttaa? Asiasta on saatava selkeä esitys.

Vastine

Asemakaava on lainvoimaisen osayleiskaavan mukainen, jossa nykyistä Koirasaarta on laajennettu meritäyttöillä ja sen itäpuolelle on muodostettu uusi täyttösaari. Meritäyttöjen määrä on pyritty minimoimaan kerrosalatalavoitteen rajoissa.



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

Nykyisen Koirasaaren rannat on täytetty ja rakennettu louhepenkereiksi öljysataman tarpeisiin. Koirasaarenpuistossa nykyiset säilyneet silokalliot ja luonnonmuodot pyritään säilyttämään osana puistoa. Täyttösaaren kanavaan rajautuva ranta rakennetaan luonnonmukaiseksi kaislikkoaiheeksi, jota pitkin kulkee yleinen puulaiturimainen jalankulkureitti. Kaupungin kustannuksia on pyritty pienentämään minimoimalla rakennettujen rantamuurien osuus.

Huttuvati ympäristöineen kuuluu lainvoimaiseen Rannat, puisto ja palvelukortteli asemakaavaan. Osa Huttuvadin alueesta on merkitty puistoksi, osa jää Stansvikin rantakadun alle. Ranta-kallioiden luontoarvot on inventoitu eikä sieltä ole löytynyt luonnonsuojelulain tai vesilain mukaan suojeltuja luontotyyppisiä tai pienvesiä. Huttuvadin silokallio on merkitty alueen osaksi, jossa on säilytettäviä geologisia arvoja. Puisto- ja lähivirkistysalueita koskee määräys: avokallioalueilla ei saa rakentaa reittejä tai muita maanpengerrystä vaativia toimenpiteitä.

Rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu osayleiskaavoituksen yhteydessä. Lisäksi alueen sijoittuminen ja näkymät suurmaisemassa olivat tärkeä lähtökohta sekä arviointiperuste arkkitehtuurikilpailussa, jonka voittaja ehdotukseen asemakaavaratkaisu perustuu. Viisi-kerroksiset rakennukset muodostavat suojaavan vyöhykkeen Kruunuselän tuulilta. Kaukonäkymiä tarkastellaan myös kortteleiden jatko-suunnittelun yhteydessä.

Veneiden talvisäilytyksestä on neuvoteltu liikuntaviraston kanssa. Sataman pysäköintialueella voi pitää veneitä talvisäilytyksessä. Lisäksi kaava-alueen pohjoispuolella merellisen tukikohdan eteläpuolelle on merkitty alue, jossa saa olla veneiden talvisäilytystä.

Rakentaminen alueella on kallista. Viitaten kiinteistöviraston kannanottoon kaavaluonnoksesta rakentamista voidaan pitää mahdollisena, mutta hyvin tarkkaa suunnittelua ja toteuttamista vaativana.

Meritäyttöjen tekeminen rantarakentamisen yhteydessä on ollut perinteinen tapa rakentaa Helsingissä. Koirasaaren meritäytöt täydentävät Kruunuvuorenrannan eteläosan kaupunkirakennetta tulevien linja-autojen ja raitiovaunujen päätepysäkkien välittömässä läheisyydessä.

Koirasaarten rakentamisen lyhyt- ja pitkäaikaiset riskit voidaan hallita kaavoituksen jälkeisessä toteutussuunnittelussa.

Yleiskaavassa Kruunuvuorenrannan alue on merkitty puoliksi kerrostalovaltaiseksi ja puoliksi pientalovaltaiseksi alueeksi. Osayleiskaava



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

mahdollistaa pientaloalueiden sijainnin ja rajauksien ratkaisemisen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Alueen suunnittelussa on käytetty laskentatapana osuutta rakennusalasta. Kaava-alueista Haakoninlahti 1 ja 2 ovat kerrostalovaltaisia. Rannat, puisto ja palvelukortteli, Stansvikinnummi ja Koirasaaret ovat pientalovaltaisia. Koirasaarien rakennusalasta on pientaloja yli puolet.

Kruunuvuorenrannan rakennusalasta noin kaksi viidesosaa on pientaloja kun lasketaan voimaan tulleet asemakaavat ja asemakaavoittamattomien alueiden luonnossuunnitelmat.

Mielipiteen (Mi5) esittäjä ilmoittaa, että Koirasaaren ja sen läheisyydessä olevien alueiden erityiset piirteet tulee huomioida asemakaavassa.

Hiljainen alue on yleiskaava 2002:ssa merkitty Kruunuvuorenrannan suunnittelualueella ns. Stansvikinnummen kohdalle, jossa on muitakin huomattavia luontoarvoja. Koirasaaren asemakaavan tulee huomioida nämä siten, että autoliikenteen ja venesataman vaikutukset arvioidaan ja kaavaa tarkistetaan tarvittaessa hiljaisuustavoitteen saavuttamiseksi.

Koirasaaren liikennesuunnitelma perustuu 400 metrin etäisyydellä olevaan linja-auto- ja raitiovaunuliikenteeseen. Alueelta puuttuu julkinen liikenne. Alueelle tulee ohjata linja-autoreitti henkilöautoliikenteen todelliseksi vaihtoehdoksi mm. ympäristö- ja esteettömyyssiistä. Kruunusiltojen rakentaminen on edelleen epäselvää. Liikennesuunnittelun perustuessa oletuksiin asemakaava tulee vahvistaa vasta kun päätös siltojen toteuttamisesta on tehty lopullisesti.

Asemakaavaluonnoksesta tulee käydä ilmi, että täyttösaaren alle on jäämässä linnustollisesti arvokkaaksi määritellyt kallioluodot ja otettava asia huomioon ympäristövaikutuksia arvioitaessa.

Koirasaari sijaitsee maailmanperintökohteeksi valitun Suomenlinnan suojavyöhykkeellä ja on siihen suorassa näköyhteydessä. Yhteys Suomenlinnan suojavyöhykkeen merkitykseen ei ilmene suunnitelmasta. Rantapuistolla pyritään ilmeisesti estämään uuden asuinalueen aiheuttamaa maisemahaittaa. Puisto on kuitenkin rakennettava alueelle, joten maisema tulee olemaan avoin Suomenlinnan suuntaan vuosikymmeniä. Jotta Suomenlinna pysyy jatkossakin maailmanperintökohteena, tulee suunnitelma hyväksyttävä Unescolla.



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

Koirasaaren itäpuolelle suunnitellun uimarannan alue on todettu lepakoiden saalistusalueeksi. Kyse on pimeyttä tarvitsevista siipoista, joiden elinolosuhteet on turvattava ottamalla pimeyden edellytykset huomioon myös lähiasemakaavoissa.

Vastine

Kaava-alueelle tulevan vähäisen liikennemäärän johdosta liikenteestä johtuvat ympäristöhäiriöt ovat hyvin vähäisiä. Myöskään venesataman ei arvioida aiheuttavan ympäristöön merkittävää meluhaittaa. Kaava luo ympäristömelun kannalta edellytykset terveellisen ja viihtyisän asumisympäristön luomiselle.

HSL:n joukkoliikenteen suunnitteluohjeen mukaan linnuntie-etäisyyden lähimmälle bussipysäkille tulisi mielellään olla alle 400 m Kruunuvuorenrantaa vastaavilla alueilla. Raitiolinjan pysäkille suositeltu etäisyys on alle 500 m. Bussi- ja raitiolinjojen päätepysäkit Haakoninlahden alueella toteuttavat nämä tavoitteet.

Koiraluodot ovat Helsingin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan linnustollisesti arvokas kohde (Arvoluokka III). Koiraluodot säilyvät kanavan keskellä kallioluotoina. Kanavan itäpuoli rakennetaan luonnonmukaiseksi ruovikkomaiseksi ympäristöksi.

Suomenlinnan suojavyöhykekartta on lisätty kaavaselostukseen. Rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu osayleiskaavoituksen yhteydessä. Lisäksi alueen sijoittuminen ja näkymät suurmaisemassa olivat tärkeä lähtökohta sekä arviointiperuste arkkitehtuurikilpailussa, jonka voittaja ehdotukseen asemakaavaratkaisu perustuu. Suomenlinnan puskurivyöhykkeeseen liittyen asianomaisilla viranomaisilla (Suomenlinnanhoitokunta, Museovirasto ja kaupunginmuseo) ei ole ollut asiaan huomauttamista.

Asuinrakentaminen on rajattu kauemmaksi rantaviivasta kuin paikalla olleet öljysäiliöt, jotka ovat olleet näkyvä elementti Kruunuvuorenselän suurmaisemassa. Länsirannalle rakennetaan Koirasaarenpuisto, joka muodostetaan viereisiä kortteleita tuulelta suojaavan ja suurmaisemaan soveltuvan vihervyöhykkeen.

Kruunuvuorenrannan asemakaavoituksessa ei ole määrätty valaistusta. Helsingin kaupungin pääperiaatteena on, että rakennetut, yhteiseen käyttöön tulevat rannat ja niiden kulkureittien pinnat valaistaan. Luonnonmukaisille rannoille keinovaloa tuodaan mahdollisimman vähän. Valoa ei tule suunnata merelle, eivätkä valonlähteet saa dominoida maisemaa. Hyvällä suunnittelulla voidaan muun muassa piilottaa itse

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
HELSINKI 10
<http://www.hel.fi/ksv>

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Tilinumero

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv. nro
FI02012566



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

valaisin ja korostaa maiseman elementtejä, kuten rantavettä, kauniita muureja, puustoa, siltoja ja muita kiinnostavia kohteita. Kruunuvuorenrannasta on ideoitu valonkaupunginosaa, jossa hyvin suunniteltuun valaistukseen kiinnitetään erityistä huomiota. Valaistussuunnittelussa tul- laan huomioimaan myös lepakoiden elinolosuhteet.

Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.1.2015–9.2.2015

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.1.2015–9.2.2015.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helen Sähköverkko Oy, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, pelastuslautakunta, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos, rakennusvalvontavirasto, yleisten töiden lautakunta, liikuntalautakunta, kiinteistöla-utakunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Kaupunginmuseo, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, pelastuslautakunta, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ja ympäristökeskus ovat ilmoittaneet, että niillä ei ole lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta.

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) on lausunut kaavasta seuraavaa: Raitiotien kääntölenkistä aiheutuva melu tulee huomioida lähialueen asuntojen suunnittelussa.

Vastine

Raitiotien kääntölenkin on arvioitu sijoittuvan niin etäälle kaava-alueen lähimmistä rakennuksista, ettei kaavassa ole tarvetta antaa määräystä, jolla edellytettäisiin rakennuksilta tavanomaista parempaa ääneneristä- vyyttä.

Rakennusvalvontavirasto on lausunut kaavasta seuraavaa: Asema- kaavaehdotuksessa asuinkerrostaloja ja pientaloja koskee pääosin samat kaavamääräykset. Kukin määräysteksti tulee tarkistaa ja harkita tuleeko eritellä kerrostaloja ja pientaloja koskevat. Rakennusalat on mi- toitettu niukoiksi. Alueelliset muuntamotilojen sijoittumista asuinraken- nuksiin tulee harkita. AH-korttelialueen pysäköintiä koskevia määräyk-



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

siä tulee tarkistaa. Korkeiden pistetalojen korttelialueella 49307 kaavamääräysten tavoitteleva ja kaavaselostuksen havainnekuviissa esitetty julkisivullinen ratkaisu voi olla haastava saada toteutumaan, ainakaan kohtuuhintaisesti. Korttelialueen 49307 julkisivulta edellytetään "korkealaatuisuutta" ja 'ympäristöön sopivuutta'; luontevampaa olisi määrittää nämäkin julkisivumateriaalit yksiselitteisesti.

Monilta osin kaavaehdotuksessa on otettu huomioon rakennusvalvonnan kaavaluonnosvaiheen kommentteja. Kaavaratkaisu on kehittynyt kaavaluonnosvaiheen jälkeen. Rakennusmassoittelua määräävä tavoite saada mahdollisimman monesta asunnosta näkymiä merelle tai alueen läpi kulkevalle kanavalle on oikeaan osunut.

Vastine

Kerrostaloja ja pientaloja koskevat määräykset on eritelty tarvittaessa. Pientalojen rakennusaloja on levennetty metrillä. Määräys alueellisten sähkönjakelua palvelevien muuntamoiden sijoittamisesta asuinrakennuksiin on poistettu. Muuntamot voidaan sijoittaa et-merkityille alueille, joiden kokoa on kasvatettu. AH-kortteli on muutettu tontiksi osana A-korttelia, jolloin tonttirajoja on mahdollista myöhemmin tarvittaessa muuttaa. Korttelin 49307 julkisivumateriaalia koskevaa määräystä on tarkennettu.

Yleisten töiden lautakunta on lausunut kaavasta seuraavaa: Kaavakartalla ei voida esittää puiston korkoasemia, jotka ratkeavat tarkemmassa jatkosuunnittelussa. Kaavassa esitetyt korkoasemat tulee tarkistaa niin, etteivät hulevedet tai merivesi aiheuta ongelmia rakennuksille.

Rakennusvirasto kiittää kaupunkisuunnitteluvirastoa yhteistyöstä ja kaavaluonnosvaiheen kannanoton hyvästä huomioimisesta.

Vastine

Kaavakartalla esitetyt korot ovat likimääräisiä ja kertovat yleispiirteisesti tasauksen ja korkomaailman tavoitteista. Puistoon on esitetty korkoja sekä raitille että puisto-osuudelle. Raitin korot (noin +4.0) selventävät tavoitetta, jossa raitin ja pysäköintikannen ylätasoin (noin +4.8) korkeus ei olisi yli metriä, jotta kannen umpinainen reuna ei näin muodostuisi liian hallitsevaksi elementiksi puistossa. Muita likimääräisiä korkoja on esitetty puistoon selventämään kaavamääräystä puistoon rakennettavista maastokummuista. Kaavassa esitetyt korot tarkentuvat jatkosuunnittelussa.



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

Liikuntalautakunta on lausunut kaavasta seuraavaa:

Venesatamassa on talvisäilytyspaikkoja vain noin 20 veneelle. Asemakaavan yhteydessä tulisi todeta mihin loput veneiden talvisäilytyspaikat sijoitetaan. Kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole tehnyt arvioita venesataman toteuttamisen kustannuksista. Venesataman ja venepaikkojen rakentaminen ei sisälly liikuntatoimen vuoteen 2025 ulottuvaan taloussuunnitelmaan. Koko kaavan toteuttamisen arvioidaan aiheuttavan kaupungille suuruusluokaltaan 40–60 miljoonan euron kokonaiskustannukset. Venesataman toteuttamiseen tulisi esittää erillismääräraha, jolla turvattaisiin sataman toteutuminen muun rakentamisen kanssa samassa aikataulussa.

Vastine

Veneiden talvisäilytyspaikkoja on myös tämän kaava-alueen pohjoispuolella Haakoninlahti 2:n kaava-alueella. Veneiden talvisäilytyspaikkoja on sijoitettu Kruunuvuorenrannassa alueille, missä ne lomittuvat tai toimivat vuoroperiaatteella kausittain muiden toimintojen kanssa. Tiiviissä kaupunkirakenteessa ei ole maankäytön kannalta järkevää varata talvisäilytyspaikkoja kaikille venesataman veneille. Kaupunkisuunnitteluvirastossa aloitetaan tämän vuoden aikana selvitystyö, missä tarkastellaan koko Helsingin alueen veneiden talvisäilytyspaikkoja ja tarpeita. LV-alueen rakentamiskustannukset ovat mukana kaavatalouslaskelmissa.

Kiinteistölautakunta on lausunut kaavasta seuraavaa:

Meritäytöt ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Kaavan toteuttaminen edellyttää meritäyttöjä laajalla alueella. Ennen täyttöjä on merenpohjan savikerros ruopattava pois. Osa ruoppausmassoista ei sovellu meriläjitettäväksi niiden sisältämien haitta-ainesten vuoksi. Kyseiset massat on nostettava maa-alueelle ja käsiteltävä erikseen. Tästä aiheutuu huomattavasti enemmän kustannuksia meriläjittämiseen verrattuna. Alueella on ollut polttonesteiden varastointitoimintaa ja maaperässä on todettu paikoin pilaantuneisuutta. Kaavassa on määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja maaperän kunnostamisesta.

Maaperän puhdistamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että alue soveltuu tulevaan käyttöön ja rakentaminen voidaan toteuttaa suunnitellusti. Alue rakennetaan pääosin meritäyttöjen varaan. Meritäyttöjen ja alueen mahdollinen vaiheittain rakentaminen tulee tehdä kaupungin näkökulmasta kokonaistaloudellisesti. Alueen rakentamistoimenpiteet,



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

maaperän puhdistaminen ja täyttöjen rakentaminen tulee limittää alueen muun rakentamisen kanssa. Meritäyttöjen osalta tulee pohtia täytörakentamisen kokonaistaloudellisuutta täyttöaineksen tarjonnan ja saatavuuden mukaan kaupungin massapolitiikan edellyttämällä tavalla.

Asuinrakennusten (AK, A, AP) korttelit

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella AK, A ja AP -korttelialueet. Täyttöalueen sisäalueelle sijoittuva AP-korttelialue tulisi muuttaa A- korttelialueeksi asuntotuotannon ratkaisuvaihtoehtojen monipuolistamiseksi sekä korttelialueen toteuttamisedellytysten parantamiseksi. Kaava-alueella esteettömin merinäköaloin sijaintinsa puolesta meritäyttöalueelle sijoittuvat korttelit soveltuvat luovutettavaksi hinta laatu- ja/tai hintakilpailulla sääntelemättömään tuotantoon. Keskiosiin sijoittuvat tontit voivat osin soveltua välimuodon tuotantoon. Yksityisen maanomistajan alueelle sijoittuvien rakennusten rahoitus- ja hallintamuotoa ohjataan maankäyttösopimuksella.

Kaava- ja tonttitalous

Nyt puheena oleva asemakaavaluonnos luo edellytykset viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen toteuttamiselle. Kaavan toteuttamista voidaan kuitenkin pitää kalliina. Kaavan toteuttamisen korkeat kustannukset puoltavat rakennusoikeuden luovuttamista sääntelemättömään tuotantoon. Alueen suunnittelussa ja toteutuksen ohjauksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupungin kokonaistaloudelliseen toteutukseen meritäyttöjen ja aluerakentamisen. Alueen toteutuksen suunnittelussa tulee jatkaa kokonaistaloudellisuustarkaste-luja meritäyttöjen eri toteutusvaihtoehtojen välillä ja pohtia niiden seurausvaikutuksia tontin luovutuksen aikatauluun ja asuntotuotannon toteuttamisen ajankohtaan yhdessä kiinteistöviraston kanssa.

Maankäyttösopimus

Kaupunki ja St1 Oy ovat 31.8.2009 tehdyssä ja 28.12.2010 tarkistetuissa sopimuksessa sopineet yhtiön omistaman Koirasaaren alueen (kiinteistötunnus 91-412-1-252) tulevan maankäytön suunnittelun ja alueen periaatteista. Sopimuksen ehtojen mukaan kaavaehdotuksen pohjalta arvioidaan maankäyttösopimustarve Koirasaaren osalta ja tarvittaessa tehdään yhtiön kanssa maankäyttösopimus yhtiön omistamasta alueesta voimassa olevien periaatteiden mukaisesti. Sopimuksessa yhtiön omistaman alueen lähtöarvo määritellään nykykäytön perusteella varasto- ja teollisuusalueena. Kaavan toteuttamiseksi osapuolet suorittavat aluejärjestelyn, jossa yhtiö luovuttaa kaupungille yleiset



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

alueet ja Koiraluodot sekä kaupunki yhtiölle sen omistamaan Koirasaaren tonttimaahan välittömästi liittyvät alueet. Alueiden hinnoittelussa otetaan huomioon se, että ne ovat osin vesialuetta. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan kaavaehdotus korottaa St1 Oy:n omistuksessa olevan Koirasaaren alueen arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (269 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa. Sopimukseen tullaan sisällyttämään mm. yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin perittävään korvausta, aluejärjestelyjä, AM-ohjelman rahoitus- ja hallintamuotoja-kaumaa ja muita kaavan toteutusta koskevia ehtoja. Kaavan käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan kanssa on tehty sopimus. Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä edellä mainituin huomioin.

Vastine

AP-korttelialue on muutettu A-korttelialueeksi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on lausunut kaavasta seuraavaa:

Vesistövaikutukset

Selostusta on täydennettävä vesistövaikutusten arvioinnilla.

Tulvantorjunta

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita, on Helsingin rannikon alueella N2000 +2,80 metriä. Tähän tulee lisätä mm. avoimen ulapan laajuuden ja rannan jyrkkyyden perusteella arvioitava riittävä aaltoiluvara. Asemakaavan A-, AK- ja AH-korttelialueilla alimmaksi suositeltavaksi rakentamiskorkeudeksi on arvioitu N2000 +3,10 metriä ja K-korttelissa N2000 +3,40 metriä. Aaltoiluvaran suuruus on linjassa Helsingin kaupungin ja ilmatieteenlaitoksen Aaltomittaukset ja aaltomallilaskelmat Helsingin rannikkovesillä -tutkimushankkeen tulosten kanssa.

Asuinkortteleiden pysäköinnin korkeustasoksi on kannenalaisissa pysäköintilaitoksissa määritetty n. N2000 +1,4 metriä. Pysäköintitilojen vesitiiveyteen on kiinniteltävä erityistä huomiota. Veden pääsyn estävät rakenteelliset ratkaisut on mitoitettava em. rakentamiskorkeussuositusten mukaisesti. Suosituskorkeuden alapuolelle ei tule sijoittaa muita tulvasta vahingoittuvia toimintoja.



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

Melu

Puolustusvoimien raskaiden aseiden melu on Koirasaarten alueen ääniympäristössä hallitsevana elementtinä vaikka puolustusvoimien oma suositusarvo enimmäismelun C- äänialtistustasoksi (100 dB LCE) ei ylitä ja puolustusvoimien arvioima ampumatoiminnan keskiäänitason päiväohje-arvokin (55 dB LAeq) ylittyy alueella vain osittain.

Ampumatoiminnan melu alueella on hallitsevaa, koska Santahaminan ympäristömeluselvityksen (Akukon Oy 3/2010) mukaan voimakasta melua aiheuttavien raskaiden aseiden merkittäviä ampumapäiviä on nykyisin 70 päivää vuodessa. Sen lisäksi Santahaminan ampumaraudoilla toiminta on hyvin aktiivista (1,7 milj. laukausta vuodessa) ja peruskoulutuskaudella tammi-helmikuussa ja heinä-elokuussa Santahaminan ampumaratoja käytetään useampina päivinä. Asumista ei tule kaavoittaa alueelle, jossa ampumamelun keskiäänitaso 55 dB (LAeq) ylittyy.

Kaavaratkaisuissa tulee myös ottaa huomioon puolustusvoimien ennusteet ampumaaänistä tulevaisuudessa ja mahdollinen toiminnan lisääntyminen.

Vastine

Lausunnon johdosta asemakaavaselostukseen on lisätty vesistövaikutukset.

Suomessa ei ole raskaiden aseiden melulle varsinaisia ohjearvoja. Santahaminan ampumatoimintaa koskevassa ympäristömeluselvityksessä (Akukon Oy 3/2010) on sovellettu puolustusvoimien ohjeessa esitettyjä kahta suositusarvoa: 1) yhden tapahtuman C-äänialtistustaso $LCE \leq 100$ dB 2) päiväajan impulssikorjattu A-keskiäänitaso $LA_{eq,r} \leq 55$ dB. Selvityksen melukartoissa esitetyt melun leviämialueet on puolustusvoimien tulkinnassa yhtenäistetty ja erilliset saarekkeet on taulukoita-kohtaisesti jätetty pois tai liitetty melualueeseen. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa vastaava melualue on esitetty reunavyöhykkeiltään tulkinnanvaraisena aaltoviivana.

Kaupunkisuunnitteluviraston käsityksen mukaan Koirasaaren suunniteltua asuinalueetta ei tule tulkita edes osittain melualueeksi. Meluselvityksessä esitetty raskaiden aseiden impulssikorjattu keskiäänitason 55 dB melukäyrä mukailee saarilla ja rantavyöhykkeillä maa-alueita siten, että maa-alueet Koirasaaren kaava-alueen etäisyydellä jäävät melu-alueen ulkopuolelle. Koirasaaren kaava-alueen kohdalla tätä vaikutusta



1.4.2014, täydennetty 26.5.2015

ei ole em. kartoissa nähtävissä, koska alue on vielä nykyisin tällä kohdin vesialuetta. C-äänialtistustason suositusarvo alittuu selvästi koko kaava-alueella.

Raskaiden aseiden ammunnat ajoittuvat pääasiassa maaliskuulle ja loka-joulukuulle. Kesä- ja heinäkuussa raskaiden aseiden ampumapäivät ovat hyvin vähäisiä. Ammuntojen viikoittaisten toiminta-ajkojen määrittelyssä on huomioitu se, että toiminnasta aiheutuu mahdollisimman vähän häiriötä ympäristöön. Ampuma-ajat ovat jaoteltu maanantaista torstaihin sekä perjantaihin ja lauantaihin. Raskaiden aseiden ammuksia ei suoriteta sunnuntaisin eikä pyhäpäivinä.

Käytettävissä olevien selvitysten perusteella ei voida olettaa melun aikana kasvavan nykyisestä. Meluisimpien raskaitten aseiden rajoitukselle sen sijaan on tarvetta jo nykytilanteessa, koska suositusarvot ylittävät Laajasalon etelärannassa selvästi.

Pienikaliiperisten aseitten aiheuttamat enimmäisäänitasot alittavat kaava-alueella selvästi ohjearvotason LA_{max} 65 dB, eikä pienikaliiperisten aseitten ammunta siten ole merkittävä ympäristöhäiriö kaava-alueella. Alueelle tehdyn meluntorjuntasuunnitelman (Akukon Oy 10/2011) mukaisesti Santahaminan alueelta kantautuvaa pienikaliiperisten aseitten melua saadaan jatkossa vielä vähennettyä nykyisestä.

Kaava-alue ja sen lähiympäristö tarjoavat laajoja virkistysalueita, joissa ympäristömelu on jatkossakin Helsingin olosuhteisiin verrattuna huomattavan vähäistä. Alueella ajoittain kuultavissa oleva ampumatoiminnan melu tai muu tavanomaisempi, esimerkiksi katuliikenteen aiheuttama ympäristömelu, eivät hallitse alueen äänimaisemaa.

Edellä mainituin perustein kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että Santahaminan ampumatoiminnasta ei aiheudu Koirasaaren suunnitellulle asuinalueelle merkittävää meluhaittaa, joka olisi ristiriidassa kaavaehdotuksen hyväksyttävyyden kanssa.