



24.10.2011

Kaj/3

§ 932

V Laajasalon kortteleiden nro 49271 - 49276 ym. alueiden (Haakoninlahti 1 -alue Kruunuvuorenrannassa) asemakaavan hyväksyminen (nro 12010)

Pöydälle 17.10.2011

HEL 2011-001189 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) kortteleiden nro 49271 - 49276 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 2.12.2010 päivätyn ja 9.6.2011 ja 16.6.2011 muutetun päivätyn piirustuksen nro 12010 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 12010
- 2 Havainnekuva
- 3 Haakoninlahti 1 -alue, lintuperspektiivi
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



24.10.2011

Kaj/3

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin Energia -liikelaitos
HSY Vesihuolto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) kortteleiden nro 49271 - 49276 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 2.12.2010 päivätyn ja 9.6.2011 ja 16.6.2011 muutetun päivätyn piirustuksen nro 12010 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Laajasalon öljysataman länsiosassa, Haakoninlahdentien eteläpuolella.

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

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

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

Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 91 560 k-m². Asuinkortteleissa on 91 000 k-m², josta julkisia ja kaupallisia palveluja on 2 000 k-m². Alueelle rakennetaan asunnot noin 2 300 asukkaalle (40 k-m²/asukas). Autopaikkojen korttelialueella on 560 k-m² asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloja.



Esittelijä

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 4.6.2009 alueen asemakaava-luonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaavoitustilanne

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

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

Alue on asemakaavoittamaton.

Maanomistus

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

Alueen yleiskuvaus

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

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

Maaperä

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

Ympäristöhäiriöt ja kemikaaliturvallisuus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



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

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

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

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

Asemakaavan sisältö

Tavoitteet

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

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

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

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

Alueen sisäisiä yhteyksiä palvelevat aukoiden jaksottamat kaltevat pienimittakaavaiset kadut. Pohjois-eteläsuunnassa aluetta halkoo



kaksi jalankulkureittiä, jotka kulkevat pientalojen rajaamien ja kahdeksankerroksisten tornitalojen merkitsemien aukioiden kautta.

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

Asuinrakennusten korkeus vaihtelee kahdesta kahdeksaan kerrokseen. Suurkorteileita 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.

Puistot (VP)

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

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

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

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

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

Liikenne

Ajoneuvoliikenteen pääyhteys alueelle on Koirasaarentie, joka on alueellinen kokoojkatu. Koirasaarentiehen kiertoliittymän liittyvät paikalliset kokoojakatut, Haakoninlahdenkatu ja Saaristolaivastonkatu. Alueen sisäistä liikennettä palvelevat tonttikadut, Disankatu, Pojamankatu ja Turumankatu, jotka liittyvät idässä



Haakoninlahdenkatuun ja viimeksi mainitut myös lännessä Saaristolaivastonkatuun. Alueen kaduista muodostuu siten verkkomainen rakenne. Pojamankatu ja Turumankatu on tarkoitus rakentaa keskiosiltaan hidaskaduiksi, jolloin ajoneuvojen nopeudet ovat korkeintaan 20...30 km/h.

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

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

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

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

Palvelut

Saaristofregatinpuiston eteläpuoleiseen kortteliin asuinrakennuksen pohjakerrokseen sijoittuu 450 k-m²:n päiväkotitila. Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun varteen asuinrakennusten pohjakerrokseen sijoittuu yhteensä 1 550 k-m² kaupallisia palveluja. Koirasaarentien varren pysäköintilaitoksen yhteyteen rakennetaan 560 k-m² asukkaiden harraste- ja kokoontumistiloja.

Kruunuvuorenrantaan rakennetaan sekä julkiset että kaupalliset peruspalvelut.

Yhdyskuntatekninen huolto ja kuivatus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



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

Pohjarakentaminen ja pilaantuneen maan kunnostaminen

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

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

Ympäristöhäiriöt ja kemikaaliturvallisuus

Asemakaava-alueita rajaavien katujen moottoriajoneuvoliikenne aiheuttaa melua. Tämän johdosta kaavassa on annettu määräyksiä Koirasaarentien, Haakoninlahdenkadun ja Saaristolaivastonkadun varressa olevien asuinkerrostalojen rakenteiden ääneneristävyydestä ja parvekkeiden lasittamisesta liikennemelua vastaan. Rakennusten julkisivuille kohdistuvaa melua on arvioitu pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin perustuvilla pistemäisillä laskennoilla. Ilman parvekelasitusta päivän keskiäänitasot olisivat em. katujen puoleisilla parvekkeilla enimmillään 59–63 desibeliä.

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

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

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti 13.5.2009, 13.10.2010 ja 10.11.2010 esittää alueelle seuraavia nimiä: Haakoninlahdenkatu, Saaristolaivastonkatu,



24.10.2011

Pojamankatu, Turumankatu, Brynhildankuja, Disankatu, Disankuja, Udemankuja, Hemmemankuja sekä Saaristofregatinpuisto.

Nimistö perustuu alueen nimistöön ja Ehrensvärdin saaristolaivaston alustyypeihin.

Asemakaavan vaikutukset

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

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

Alue on öljysatama-aluetta, jonka maastoa on muokattu täytöin ja leikkauksin. Alue on kallioinen ja topografialtaan vaihteleva. Alkuperäistä maastoa ja kasvillisuutta on säilynyt pohjoisella kallionlakialueella, joka on suunniteltu puistoalueeksi. Asuinkorttelit on pyritty sovittamaan alueen topografiaan.

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

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

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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



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

Joukkoliikenneyhteydet paranevat uuden suunnitteilla olevan raitiotielinjan myötä. Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 merkitä tiedoksi Laajasalon raidevaihtoehdon 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.

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

Kaava luo edellytykset korkeatasoisten teknisen huollon palvelujen toteuttamiselle.

Kaavatalous

Kaupungin talous

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa kaupungille suuruusluokaltaan seuraavat rakentamiskustannukset (alv 0 %, hintataso 9/2010): kadut 4,7 milj. euroa, vesihuolto 3,3 milj. euroa, kaukolämpö 2,0 milj. euroa, sähkö 1,3 milj. euroa ja puistot 4,9 milj. euroa eli yhteensä 16,2 milj. euroa.

Katujen rakentamiskustannukset eivät sisällä raitiotien rakentamista Koirasaarentielle ja Haakoninlahdenkadulle.

Tonttitalous

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



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

Toteutus

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

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavaluonnoksen 4.6.2009 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, sosiaaliviraston, rakennusviraston, ympäristökeskuksen, pelastuslaitoksen, Turvatekniikan keskuksen, HSY Veden, Helsingin Energian ja Elisa Oyj:n kanssa.

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

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat meluselvityksiin jatkosuunnittelussa, joukkoliikenneyhteyden nopeaan toteutukseen ja



kaupunkirakenteen riittävään tiiveyteen, kaavan vaikutuksien riittävään arviointiin, kohtuuhintaisen hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan erilaisen asumisen sijoittumiseen alueelle sekä jatkosuunnittelussa noudatettaviin suunnittelu- ja mitoitusperiaatteisiin.

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

Esitetyt mielipiteet

Kaavan valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui kahdeksan mielipidekirjettä, joista kuusi koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaksi asemakaavaluonnosta.

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

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

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



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

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutukset, kirje ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 14.1. - 14.2.2011, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotuksen nähtävälle asettamisesta on ilmoitettu kirjeellä oy Shell ab:lle ja Neste Oil Oyj:lle. Ehdotusta vastaan on tehty yksi muistutus, toinen kirje on saapunut nähtävilläolloajan jälkeen.

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

Muistutus ja kirje

Muistutus ja kirje kohdistuvat asemakaavojen valmisteluun, kun osayleiskaavan valitusprosessi on kesken, maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun, suunnittelualueen rakennusoikeustavoitteisiin, Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen vaikutuksiin jatkokaavoitukseen, vesiliikenteeseen varautumiseen kaavoituksessa, kansipihoihin ja rakentamisen tehokkuuteen.

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

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

Lausunnot

Lausunnot kohdistuvat asemakaavan tarkkuuteen, rakennusten, korkeuteen, talotyyppeihin, parvimääräyksen laajempaan käyttöön, rakennusaloihin, autopaikka- ja kerhotilavaatimukseen, kaavan taloudellisuuteen ja toteutusmenettelyyn.

Lausunnot kohdistuvat myös puistossa kulkevaan pelastusreittiin ja leikkipaikkaan, kevyen liikenteen reittien esteettömyyteen, alueelliseen



lumenkasauspaikean puuttumiseen, rakennusaloihin, pysäköintilaitosten ja pihojen ajoyhteyksiin, melun julkisivulaskentoihin, raitioliikenteen aiheuttamaan meluun ja vesihuollon viitesuunnitelmaan.

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

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

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

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmä muistutuksista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Muut muutokset

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

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

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta tehdyt muutokset

- Parvien rakentaminen ylimmän kerroksen asuntoihin rakennusoikeuden lisäksi on sallittu myös Saaristolaivastonkadun varren rakennuksissa. Koirasaarentien varren rakennusten korkeus VI (2/3) on tarkistettu VI:ksi.



Korttelialueiden rajoja, rakennusaloja ja julkisivumateriaalimääräyksiä on tarkistettu vähäisessä määrin.

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

Yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta tehdyt muutokset

- Saaristofregatinpuiston ohjeellisen puistoreitin linjausta on tarkistettu.
- Disankadun ja Pojamankadun kulmauksessa olevaa rakennusala on siirretty 4,5 m:n päähän Pojamankadun reunasta ja Pojamankadun varren yhtä rakennusala 2 metrin päähän kadusta. Kadun eteläpuolisia rakennusaloja on osittain siirretty katualueen reunaan kiinni ja katualueeseen on lisätty ajoradan ja tontinrajan väliin metrin levyinen kivettävä alue.
- Kaavaehdotukseen on lisätty määräys: korttelin 49271 tontin 1 kautta saa ajaa tontille 2.
- AK- JA AKS-korttelialueilla julkisivumateriaaleja koskevaa määräystä on tarkistettu siten, että määräyksen osa, vähintään puolet kadunpuoleisista julkisivuista on oltava rapattu ja tai



slammattuja, on poistettu ja sallittu myös puun käyttö pihajulkisivuissa. Uusi määräys kuuluu: Julkisivun materiaalin on oltava pääosin paikalla muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus tai vastaava ympäristöön sopiva korkealaatuinen julkisivumateriaali. Pihanpuoleisen julkisivun materiaali voi olla myös puuta. Sisäänvedoissa, parvekkeen takaseinissä yms. tulee käyttää julkisivuista poikkeavia materiaaleja.

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

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

Muut muutokset

- Asuinkortteleiden rakennusoikeuksia on tarkistettu siten, että asuinkortteleiden kokonaisrakennusoikeus on laskenut 91 700 k-m2:stä 91 000 k-m2:iin. Asukkaiden harraste- ja kokoontumistilojen rakennusoikeus on tarkistettu 650 k-m2:stä 560 k-m2:een.
- Korttelialueiden ja katujen rajoihin ja rakennusaloihin on tehty vähäisiä tarkistuksia, tonteilla 49273/6 ja 10 rakennusten korkeutta on tarkistettu ½ III:sta II:een.
- Kaavaehdotukseen on lisätty määräys: Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin. Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteitä saa sijoittaa myös pihamaalle.
- Määräys "Koirasaarentien, Haakoninlahdenkadun, Saaristolaivastonkadun ja Haakoninlahdenpuiston varressa sijaitsevat rakennukset on jäsennöitävä yhden lamellin suuruisiin osiin julkisivun materiaalien, värityksen, aukotuksen ja/tai muihin keinoin" on rajoitettu koskemaan vain rakennusten kadun ja puiston puolta.
- Määräykseen "Rakennusala, jonka ylimmässä kerroksessa asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parvia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja" on tehty seuraava lisäys: A-korttelialueilla, mikäli ylimmän kerroksen



asuntoihin rakennetaan parvia, ei tarvitse sijoittaa saunaa asukkaiden käyttöön ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

- Lisäksi määräykseen on tehty teknisluonteisia tarkistuksia ja vähäisiä lisäyksiä ja muutoksia, jotka koskevat kortteleiden ja katualueiden rajoja ja rakennusaloja sekä julkisivumateriaaleja, saunojen sijoitusta, katoksia ja kattomuotoja. Autopaikkojen ohjeelliseen sijoitukseen on tehty pieniä tarkistuksia.
- Kaavaselostuksen liitteenä olevaa autopaikkalaskelmaa on tarkistettu vastaavasti.

Muutetut tilastotiedot

Kaava-alueen pinta-ala on 9,80 ha ja kerrosala 91 560 m². Tästä on asuinrakennusten korttelialuetta (A) 1,25 ha (kerrosala 23 000 m²), asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK) 2,30 ha (kerrosala 58 600 m²), erityisasumisen korttelialuetta (AKS) 0,35 ha (kerrosala 8 300 m²), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) 0,12 ha (kerrosala 1 100 m²), asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) 1,67 ha, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 0,43 ha (kerrosala 560 m²), puistoa (VP) 0,97 ha ja katua 3,14 ha.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen 9.6.2011 jälkeen asemakaavaehdotusta seuraavalla korjauksella:

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

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.6.2011 puoltamassa muutetussa asemakaavaehdotuksessa määräys oli muutettu kuulumaan seuraavasti: "Merkintä osoittaa likimääräisesti rakennusalan osan, jolla rakennuksen neljä ylintä kerrosta on viistettävä tai porrastettava sisäänpäin. Alimman kulmapisteen o sijainti on likimääräinen. Viistetty julkisivupinnat tulee käsitellä kuten julkisivut ja olla samanvärisiä kuin viereiset julkisivut."



24.10.2011

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

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

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 12010
- 2 Havainnekuva
- 3 Haakoninlahti 1 -alue, lintuperspektiivi
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin Energia -liikelaitos
HSY Vesihuolto

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta



24.10.2011

Kaj/3

Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Ympäristölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 17.10.2011 § 913

Pöydälle 17.10.2011

HEL 2011-001189 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566