



16.09.2013

Kaj/2

**§ 984**

**V 25.9.2013 Laajasalon korttelien 49287- 49297 ja puisto-, vesi- ja katualueiden sekä venesataman asemakaavan hyväksyminen (nro 12130, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2)**

Pöydälle 16.09.2013

HEL 2011-004839 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

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto  
(Tukes), Helsinki

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelien nro 49287- 49297 ja puisto-, vesi- ja katualueiden



sekä venesataman asemakaavan (Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2) 13.11.2012 päivätyn ja 19.8.2013 muutetun piirustuksen nro 12130 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan myötä muodostuvat uudet korttelit nro 49287- 49297.

## Tiivistelmä

Alue on osa tulevan Kruunuvuorenrannan tehokkaimmin rakennettua aluetta. Pääosalle aluetta on suunniteltu kerrostalovaltaisia asuinkortteleita, jotka sisältävät eri talotyyppejä sekä suuria yhteispihoja. Rakentamisen korkeus laskee itärantaa kohden, missä rakentaminen liittyy saaristomaisemaan. Alueen eteläosaan on osoitettu aluevaraus liikuntaviraston merelliselle tukikohdalle, joka palvelisi koko Helsingin ranta- ja vesialueita. Toistaiseksi hankkeelle ei kuitenkaan ole varattu määrärahoja talousarviossa vuodelle 2013 eikä myöskään investointisuunnitelmassa vuosille 2013-2017. Alueen eteläosaan sijoittuu linja-auton ja raitiovaunun päätepysäkit. Itärannalle on suunniteltu asukkaiden käyttöön tuleva rantasaunarivistö sekä suurempi asukastila esimerkiksi juhlatilaisuuksiin. Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 89 200 k-m<sup>2</sup> asuntoja, 2 400 k-m<sup>2</sup> toimitiloja sekä 1 200 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen omalle tontille sijoittuva päiväkotitoimitila. Kaava-alueen kunnallistekniset kustannukset kaupungille olisivat arviolta noin 17 miljoonaa euroa ja merellisen tukikohdan noin 13-15 miljoonaa euroa.

Kaava-alue tarjoaa asunnot noin 12 000 asukkaalle merellisellä ja luonnonläheisellä alueella.

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

## Esittelijä

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue kuuluu laajempaan pääosin kerrostalovaltaiselle asumiselle ja pientalovaltaiselle asumiselle osoitettuun alueeseen. Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa pääosa alueesta on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alue on asemakaavoittamaton.

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

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

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 talotyyppejä ja asuntoja.

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.

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

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 30.11.2012 - 4.1.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa liikuntavirasto, turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus, pelastuslaitos, Helsingin Energia -liikelaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, ympäristölautakunta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, kiinteistö- ja talous- ja suunnittelukeskus.

Helsingin Energia- liikelaitoksella, Helen Sähköverkko Oy:llä ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

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 liitteenä olevaan investointiohjelmaan vuosiksi 2013–2017. Merellisen tukikohdan rahoitus on siten jatkossakin epävarma.

Muissa lausunnoissa esitettiin pysäköintipaikkojen, jalankulkuyhteyksien ja päiväkodin saattoliikenteen järjestämiseen, katualueiden mitoittamiseen ja puiden tilantarpeeseen sekä vesihuollon rakentamiskustannuksiin liittyviä tarkennuksia. Lisäksi huomautettiin, että rakennus- ja aluesuunnittelussa on huomioitava pelastusohjeen



antamat mitoituseriaatteet sekä rakentamismääräyskokoelman määräykset erityisesti koskien sammutus- 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-alueita (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.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 19.8.2013 tarkistanut asemakaavaehdotusta lausuntojen johdosta ja täydentänyt kaavaselostusta kuten asemakaavan selostuksesta ja esityslistan liitteestä 6 tarkemmin ilmenee.

Esitystä VP/E alueen käyttötarkoituksen muuttamisesta kokonaan merellistä tukikohtaa palvelevaksi erityisalueeksi virasto ei ole pitänyt tarkoituksenmukaisena. Alue on asemakaavaehdotuksessa varattu puistoksi kunnes tukikohdalle tulee laajentamistarvetta. Tällä hetkellä ei ole tiedossa kuinka suurta osaa alueesta mahdollinen laajentumistarve koskisi tai milloin sen toteuttaminen olisi ajankohtaista. Aasukkaiden ja kaupunkikuvan kannalta on perusteltua varata alue puistoksi kunnes tukikohdalle tulee laajentumistarvetta. Laajentumistarpeeseen on kuitenkin tarkoituksenmukaista varautua nyt, kun alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla. Aluetta koskevia kaavamääräyksiä on lausuntojen johdosta tarkistettu.

Lumimassojen välivarastointi on tarkoitus hoitaa alueellisesti Kruunuvuorenrannan alueella. Jatkossa selvitetään mahdollisuus hyödyntää merellisen tukikohdan laajaa piha-alueita osittain lumen välivarastointiin.

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.



Esittelijä toteaa, etteivät tehdyt muutokset ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Asemakaavaehdotuksen nro 12130 kartta, päivätty 13.11.2012, muutettu 19.8.2013
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 12130 selostus, päivätty 13.11.2012, muutettu 19.8.2013
- 3 Havainnekuva, Kruunuvuorenranta, 19.8.2013
- 4 Havainnekuva, Haakoninlahti 2, 19.8.2013
- 5 Vuorovaikutusraportti 29.11.2011, täydennetty 19.08.2013
- 6 Tehdyt muutokset 19.8.2013
- 7 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Ilmakuva, Haakoninlahti 2, 19.8.2013

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto  
(Tukes), Helsinki

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti

**Tiedoksi**



16.09.2013

Kaj/2

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Talous- ja suunnittelukeskus  
Ympäristölautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Liikuntavirasto  
Sosiaali- ja terveystoimisto  
Helsingin Energia -liikelaitos

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 19.8.2013

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Ksv 1662

49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleita 49287–49297 ja puisto-, vesi- ja katualueita sekä venesatamaa koskevasta asemakaavaehdotuksesta (muodostuvat uudet korttelit 49287–49297) annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 13.11.2012 asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Alue on osa tulevan Kruunuvuorenrannan tehokkaimmin rakennettua aluetta. Pääosalle aluetta on suunniteltu kerrostalovaltaisia asuinkortteleita, jotka sisältävät eri talotyyppisiä sekä suuria yhteispihoja. Rakentamisen korkeus laskee itärantaa kohden, missä rakentaminen liittyy saaristomaisemaan. Alueen eteläosaan sijoittuu liikuntaviraston merellinen tukikohta, joka palvelee koko Helsingin ranta- ja vesialueita. Alueen eteläosaan sijoittuu linja-auton ja raitiovaunun pääte pysäkit. Itärannalle 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, 1 200 k-m<sup>2</sup> kokoinen omalle tontille sijoittuva päiväkotitoiminta.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 30.11.2012 - 4.1.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa liikuntavirasto, turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin sosiaali- ja terveystoimisto, pelastuslautakunta, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, ympäristölautakunta, elinkeino-,



liikenne- ja ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, kiinteistölautakunta sekä talous- ja suunnittelukeskus.

Helsingin Energialla, Helen Sähköverkko Oy:llä ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

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

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

Muissa lausunnoissa esitettiin pysäköintipaikkojen, jalankulkuyhteyksien ja päiväkodin saattoliikenteen järjestämiseen, katualueiden mitoittamiseen ja puiden tilantarpeeseen sekä vesihuollon rakentamiskustannuksiin liittyviä tarkennuksia. Lisäksi huomautettiin, että rakennus- ja aluesuunnittelussa on huomioitava pelastusohjeen antamat mitoitusperiaatteet sekä rakentamismääräyskokoelman määräykset erityisesti koskien sammutus- 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.



Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaehdotusta on lausuntojen johdosta tarkistettu ja kaavaselostusta täydennetty kuten asemakaavan selostuksesta ja oheisesta liitteestä tarkemmin ilmenee.

Esitystä VP/E alueen käyttötarkoituksen muuttamisesta kokonaan merellistä tukikohtaa palvelevaksi erityisalueeksi virasto ei ole pitänyt tarkoituksenmukaisena. Alue on asemakaavaehdotuksessa varattu puistoksi kunnes tukikohdalle tulee laajentamistarvetta. Tällä hetkellä ei ole tiedossa kuinka suurta osaa alueesta mahdollinen laajentumistarve koskisi tai milloin sen toteuttaminen olisi ajankohtaista. Asukkaiden ja kaupunkikuvan kannalta on perusteltua varata alue puistoksi kunnes tukikohdalle tulee laajentumistarvetta. Laajentumistarpeeseen on kuitenkin tarkoituksenmukaista varautua nyt, kun alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla. Aluetta koskevia kaavamääräyksiä on lausuntojen johdosta tarkistettu.

Lumimassojen välivarastointi on tarkoitus hoitaa alueellisesti Kruunuvuorenrannan alueella. Jatkossa selvitetään mahdollisuus hyödyntää merellisen tukikohdan laajaa piha-aluetta osittain lumen välivarastointiin.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.

#### Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441  
tyko.saarikko(a)hel.fi

#### Talous- ja suunnittelukeskus 3.4.2013

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että asemakaavaselostuksen mukaan kaavan toteuttaminen aiheuttaa kaupungille suuruusluokaltaan kadunrakentamiskustannuksia 11 milj. euroa ja puistorakentamiskustannuksia 1 milj. euroa (alv 0 %, 10/2012). Mikäli asemakaavan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle suunniteltu päiväkotitoimitus toteutetaan, kaupungille koituu siitä rakentamiskustannuksia 5 milj. euroa. Edellä mainitut rakentamiskustannukset ovat yhteensä 17 milj. euroa. Lukuun ei sisälly





kaavassa asuinrakennuksen yhteyteen velvoitetun päiväkotitilan toteuttaminen. Asemakaava-aluetta laajempaa aluetta palvelevan merellisen tukikohdan rakentamiskustannus esirakentamisineen on 15 milj. euroa. Asemakaava-alueen tonttitulot ovat suuruusluokaltaan 50 milj. euroa, johon on pääomitettu myös vuokrattavista tonteista saatavat tulot.

Pysäköintivaihtoehtoista laaditun rakenneteknisen yleissuunnitelman perusteella pysäköintilaitokset on mahdollista toteuttaa pihakannen alapuolisina laitoksina. Pysäköintilaitosten rakentamiskustannukset ovat arvioiden perusteella 27 000-32 000 euroa/autopaiikka (alv 0 %). Alueen hyvät geotekniset rakennettavuusolosuhteet sekä kaavan runsas kerrosala ja tehokas massoittelu mahdollistavat erityyppistä asuntotuotantoa.

Talous- ja suunnittelukeskuksen toteaa, että kaupungin investointitalouden kannalta asemakaavan toteuttavuuteen vaikuttaa, luovutetaanko tontteja myymällä vai vuokraamalla. Vuokrauksesta saatavat tulot jaksottuvat hyvin pitkälle aikavälille, eikä niillä strategiaohjelmaehdotuksen 2013–2016 mukaisesti voida rahoittaa myyntitulojen tapaan investointeja.

Asemakaava mahdollistaa uuden lasten päiväkodin rakentamisen julkisten lähipalvelurakennusten alueelle. Päiväkodin rakentamistarve arvioidaan myöhemmin alueen toteutuessa. Kaavan asuinrakennuskortteliin liittyvä päiväkotitilan kaavamääräys tulee muuttaa velvoittavasta mahdollistavaan muotoon, jolloin korttelin rakennusvaiheessa päiväkotitilojen tarve on myös vapaasti harkittavissa.

Alueen eteläosaan on suunniteltu liikuntaviraston merellinen tukikohta, joka palvelisi Helsingin ranta- ja vesialueita. Rakennushanke ei sisälly vuoden 2013 talousarvion liitteenä olevaan investointiohjelmaan vuosiksi 2013-2017. Vuoden 2014 talousarvioraami on laadittu strategiaohjelmaehdotuksessa strategiakaudelle asetetun vuotuisen 435 milj. euron investointitason mukaisesti. Koko strategiaohjelmakauden investointitasot tasot ovat kauttaaltaan vuoden 2013 talousarvion investointiohjelman pohjana olleita suunniteltuja investointitasoja alempia. Merellisen tukikohdan rahoitus on siten jatkossakin epävarma. Kaavamääräysten tulisi olla mahdollisimman väljiä, jotta rakennukselle varattua aluetta voidaan hyödyntää joustavasti alueen julkisten palvelutarpeiden kehittyessä.

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi



16.09.2013

Kaj/2

Kiinteistölautakunta 07.03.2013 § 104

HEL 2011-004839 T 10 03 03

### Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuoren alueen asemakaavasta nro 12130 seuraavan lausunnon:

#### Maanomistus ja -hallinta

Helsingin kaupunki omistaa lähes koko alueen. Alueelta ei ole tehty vielä tontinvarauksia. Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,4 hehtaaria. ST1 Oy omistaa pienen alueen eteläosassa. Puheena oleva alue tullaan hankkimaan kaupungin omistukseen Koirasaaren aluejärjestelyiden yhteydessä.

#### Maaperä sekä tonttien ja yleisten alueiden rakennettavuus

Suunnittelualue on vanhaa öljysatama-aluetta, jonka maaperä on jo pääosin kunnostutettu. Kaava-alueella on entisiä öljy-yhtiöiden suoja-aitaita (yksi kokonaan, kaksi osittain), joissa on edelleen pilaantunutta maata. Kyseisille alueille on laadittava riskinarvioinnit ja varauduttava pilaantuneiden massojen poistoon. Kaava-alue on maaperältään suurelta osin avokalliota, osin louhetäyttöä. Alueen itäosassa on ylin maakerros paikoin savea. Kaava-alueen maaperä ja merenpohja ovat rakennettavuudeltaan hyviä sekä mahdollistavat hyvin yleisten alueiden ja tonttialueen kustannustehokkaan rakentamisen.

#### Asuinrakennusten (AK, A) korttelit

Kaavaehdotuksessa osoitetuista asuntotonteista (AK, A) kaava-alueen itäosaan sijoittuvat A-korttelialueen korttelit nrot 49295, 49296 ja 49297 soveltunevat sijaintinsa ja rakentamiskustannustensa puolesta luovutettavaksi laatu- ja/tai hintakilpailulla sääntelemättömään asuntotuotantoon. Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuva kortteli nro 49287 soveltunee kaavan tavoitteita mahdollisimman hyvin toteuttavan ratkaisun löytämiseksi luovutettavaksi laatukilpailulla. Kaava-alueen keskiosiin sijoittuvista kortteleista nrot 49288–49291 on mahdollista luovuttaa soveltuvimmat tontit välimuodon tuotantoon sekä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. AH-tonttien ja asukkaiden yhteiskerhotilarakennuksen rakennuttamista varten on tarkoitus perustaa alueellinen palveluyhtiö kevään 2013 aikana.

#### Erityisalue (E)

Alueen eteläosaan sijoittuu liikuntaviraston merellinen tukikohta, joka palvelee koko Helsingin ranta- ja vesialueita. Tonttiin 49294/1 sijoittuva



merellinen tukikohta toteutetaan liikuntaviraston toimesta. Kaavamääräysten tulisi olla tältä osin mahdollisimman väljiä, jotta rakennusta voidaan hyödyntää joustavasti alueen julkisten palvelutarpeiden kehittyessä.

#### Kaavamääräys päiväkotitoimintojen sijoittamisesta

Kaavamääräyksellä (pk) on osoitettu rakennusalan osa korttelissa nro 49295, johon tulee sijoittaa päiväkodin tiloja. Kaavamääräys tulisi muuttaa velvoittavasta sallivaan muotoon, jolloin päiväkodin rakentamistarve arvioitaisiin tontinluovutuksen yhteydessä.

#### Pysäköintiratkaisut

Kaavan laadinnan yhteydessä on tutkittu kolmen korttelin nrot 49290, 49295 ja 49296 pysäköintijärjestelyjen vaihtoehtoja. A-kortteleiden pysäköintilaitoksissa ei ole pilareita, vaan pihakansi tukeutuu suoraan ulkoseinien varaan. Pysäköintiratkaisu on A-kortteleiden osalta hyvin paikalleen suunniteltu ja mahdollistaa olosuhteisiin, sijaintiin ja ympäröivään rakennuskantaan nähden teknistaloudellisesti mielenkiintoisen ja toteuttamiskelpoisen ratkaisun. A-kortteleiden rakentamisessa voidaan varautua talojen ja pysäköintilaitosten eriaikaiseen valmistumiseen, mutta suunnittelu tulisi tehdä samanaikaisesti. AK-kortteleissa eriaikainen toteutus ei ole mahdollista. Pääosa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon pysäköintipaikoista saadaan sijoitettua ja toteutettua kohtuuhintaisesti Mirandankujan ja Ellidankujan LPA-tonteille.

#### Lopuksi

Nyt puheena oleva asemakaava nro 12130 luo edellytykset viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen toteuttamiselle. Kaava-alueen tontit sekä yleiset alueet ovat hyvin suunniteltuja, ja kaava mahdollistaa monimuotoisen ja toteuttamiskelpoisen asuinalueen. Alueen suotuisat maaperäolosuhteet mahdollistavat osaltaan myös AK-kortteleiden kustannustehokkaan rakentamisen. A-kortteleiden toteutus on haasteellista, mutta ottaen huomioon merellisen sijainnin, alueen kohtalaiset perustamisolosuhteet sekä kaavoitusvaiheessa laaditut pysäköintisuunnitelmat on kortteleiden toteuttaminen mahdollista.

Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä lausunnossa esitetyin huomioon.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot



Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 12.02.2013 § 38

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Kadut, torit ja aukiot

Bussipysäkin läheisyyteen Haakoninlahdenkadun varteen, Saaristolaivankadun ja Mirandankujan väliselle alueelle suunniteltujen puiden tilantarve tulee tarkistaa. Osa puista tulee poistaa asemakaavaehdotuksesta, mikäli tilaa ei ole riittävästi. Mirandankujalle ei ole mahdollista sijoittaa poikittaista pysäköintiä liian suuren pituuskaltevuuden takia.

Korttelissa 49295 sijaitsevalle päiväkodille tulee varata alue päiväkodin saattoliikennettä varten. Kortteli 49293 on suunniteltu alueen asukkaiden yhteiskäyttöiseksi harrastus- ja kokoontumistilaksi, jossa on asukkaiden merenrantasaunoja.

Rakentaminen edellyttää riittäviä tilavaroja kunnallistekniikalle ja siksi rakennusvirasto pyytää tarkistamaan eritoten Haakoninlahdenkadun eteläpään mitoituksen.

Asemakaavassa tulee tehdä riittävät tilavaraukset alueelle suunnitellulle automaattiselle jätteenkeräysjärjestelmälle. Imuputkien vientien ja maaston korkeuserojen asettamat vaatimukset tulee huomioida asemakaavassa. Tonteille tulee merkitä aluevaraus imujätteen keräyspisteen sijoittamiselle.

Alueelle syntyneiden lumimassojen pitkiä kuljetusmatkoja tulee aina välttää, joten asemakaavaan tulee merkitä tilavaraukset lumimassojen välivarastointia varten.

Korttelin 49287 itäkulma Astridinkadun ja Haakoninlahdenkadun risteyksessä tulee täydentää merkinnällä, joka estää ajoneuvoliikenteen liittymän sijoittamisen tontin tähän kohtaan.

LPA-alueille ei tule osoittaa ohjeellista jalankulkua, vaan jalankulku osoitetaan normaalisti kadulle, ja puiden sijoittamista suoraan asuintalojen ikkunoiden eteen tulee harkita uudestaan.



Asemakaavaan on merkitty julkinen yhteys korttelin 49287 läpi pohjoiseen Haakoninlahdenpuiston suuntaan. Jotta yhteys toimii, tulee vielä varmistaa, että se voi jatkua jouhevasti etelän suuntaan Frejankujalle.

#### Puistot

Ilonpuiston rantaviiva tulee merkitä koko pituudeltaan asemakaavaan nykyisen rantalinjan kohdalle puiston eteläpäässä olevalle sillalle asti. Näin vältetään rantamuurilta ja täytöltä. Tämän lisäksi Ilonpuistossa tulee merkitä huoltoliikenneyhteys myös öljysäiliön merenpuoleiselle portille.

Asemakaavaluonnoksen eteläisin osa on merkitty puistoksi/erityisalueeksi (VP/E), jonne saa rakentaa luiskia, varasto- ja huoltorakennuksia LV- ja E-korttelialueiden käyttöön. Koska tämä alue palvelee ensisijaisesti venesatama-aluetta (LV) ja erityisalueita (E), jolle saa rakentaa merialueiden hoitoa ja toimintoja palvelevia rakennuksia, aluetta ei pidä merkitä puistoksi vaan se tulee olla kokonaisuudessaan esimerkiksi erityisaluetta, joka palvelee venesatama-aluetta (LV/E).

#### Rakentamiskustannukset

Asemakaavan toteutuksen kustannukset ovat rakennusviraston vastuulla olevien katujen, torien ja aukioiden osalta noin 5 miljoonaa ja Ilonpuiston osalta noin 500 000 euroa.

#### Ylläpitokustannukset

Katujen, torien ja aukioiden ylläpito maksaa noin 50 000 ja Ilonpuiston noin 30 000 euroa vuodessa. Venesataman eteläpuolella olevan muurin ja ehdotuksessa VP/E-alueeksi merkityn kohdan kustannukset eivät sisälly arvioon.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavaehdotusta nro 12130 edellä esitetyin huomautuksin.

#### Käsittely

12.02.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Poistetaan päätösehdotuksen kolmannen kappaleen viimeinen virke.

29.01.2013 Pöydälle

#### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto



16.09.2013

Kaj/2

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi  
Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
jenna.i.ikonen(a)hel.fi  
Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786  
eila.suojala(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 31.1.2013

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteenä 1.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Pelastuslautakunta 29.01.2013 § 21

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että rakennus- ja aluesuunnittelussa on huomioitava pelastustieohjeen antamat mitoitusperusteet, sekä RakMK E1:n määräykset erityisesti koskien sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyjä.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235  
juha.rintala(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveystoimisto 28.01.2013

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää sosiaaliviraston/sosiaalilautakunnan lausuntoa Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 2 -alueen asemakaavaehdotuksesta, Kslk 13.11.2012 § 386. Määräaika on 31.1.2013.



Asemakaava-alue on osa tulevan Kruunuvuorenrannan tehokkaimmin rakennettua aluetta. Pääosalle aluetta on suunniteltu kerrostalovaltaisia asuinkortteleita, jotka sisältävät eri talotyyppejä sekä suuria yhteispihoja. Alueen eteläosaan sijoittuu liikuntaviraston merellinen tukikohta, joka palvelee koko Helsingin ranta- ja vesialueita. Alueen eteläosaan sijoittuu linja-auton ja raitiovaunun pääte pysäkit. Itärannalle on suunniteltu asukkaiden käyttöön tuleva rantasaunarivistö sekä suurempi asukastila esimerkiksi juhlatilaisuuksiin. Alueelle rakennetaan 89350 k-m<sup>2</sup> asuntoja, 2 400 k-m<sup>2</sup> toimitiloja ja 1 200 k-m<sup>2</sup> kokoinen omalle tontille sijoittuva päiväkotitoimitus.

Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Tahvonlahden osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman eteläosassa Koirasaaren pohjoispuolella. Kruunuvuorenranta on yksi 2010- ja 2020-luvun merkittävimmistä asuntotuotantokohteista Helsingissä. Vanhat öljysäiliöt on purettu ja niiden paikalle rakentuu uusi merellinen kaupunginosa, joka tarjoaa asunnot noin 12 000 asukkaalle.

#### Lausunto

Sosiaali- ja terveysvirasto toteaa, että Kruunuvuorenrannan alueelle ei ole toistaiseksi suunniteltu sosiaali- ja terveystalouksien toimipisteitä. Asemakaava-alueen kaavamääräysten mukaan asuinkerrostalojen korttelialueella rakennusten kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja. Tämä mahdollistaa jatkossa tarvittaessa palvelujen sijoittamisen alueelle.

Sosiaali- ja terveysvirasto pitää tärkeänä, että alueella noudatetaan kaupunginhallituksen (29.10.2012) hyväksymiä esteettömyyslinjauksia. Alueen kaavamääräysten mukaan asuntoon ja porrashuoneeseen tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta. Tämä ei ole asukkaiden ja rakennusten käyttäjien kannalta tasa-arvoinen ratkaisu. Rakennukset tulee suunnitella siten, että kaikkien rakennuksen käyttäjien tulee voida käyttää samaa sisäänkäyntiä riippumatta henkilön liikkumiskyvystä.

Alueelle sijoittuvan asukastilan toteuttaminen on tärkeä tulevien asukkaiden lähipalvelumahdollisuuksien toteutumiseksi. Julkisten tilojen monikäyttöisyys ja muunneltavuus on hyvä huomioida.

Alueen lähipalvelukeskuksena toimii Laajasalon keskus Yliskylässä, jossa sijaitsee mm. terveysasema. Sosiaali- ja terveystalouksien saavutettavuuden vuoksi selkeät ja esteettömät lähiliikenteen ja kevyenliikenteen reitit lähipalvelukeskukseen sekä muiden palvelujen ääreen ovat välttämättömiä.

#### Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256



16.09.2013

Kaj/2

pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 08.01.2013 § 5

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2012 § 386

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Ksv 1662\_1, Laajasalo, Tahvonlahti

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 13.11.2012 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) kortteleita 49287 - 49297 sekä puisto-, vesi- ja katualueita sekä venesatamaa koskevan asemakaavaehdotuksen nro 12130 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Vartiainen

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

29.11.2011 Pöydälle

Esittelijä





asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441

tyko.saarikko(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi

Heikki Palomäki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37312

heikki.palomaki(a)hel.fi

Sanna Ranki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37124

sanna.ranki(a)hel.fi

Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094

lauri.sipila(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta  
lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121

merja.lehikoinen(a)hel.fi