



04.06.2018

Asia/7

§ 393

**V 13.6.2018, Kruunuvuoren asemakaava ja asemakaavan muutos
nro 12330**

HEL 2011-004059 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleiden 49316–49326, lähivirkistys-, vesi-, luonnon-suojelu-, katu-, puisto- ja venesatama-alueiden asemakaavaehdotuksen ja korttelin 49277, lähivirkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueiden alueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 49316–49326) 3.11.2015 päivätyn ja 26.4.2016 muutetun piirustuksen numero 12330 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12330 kartta, osa A, päivätty 3.11.2015, muutettu 26.4.2016
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12330 kartta, osa B, päivätty 3.11.2015, muutettu 26.4.2016
- 3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12330 selostus, päivätty 3.11.2015, muutettu 26.4.2016, päivitetty Kslkn 26.4.2016 päätöksen mukaiseksi
- 4 Vuorovaikutusraportti 24.2.2016 liitteineen, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016.
- 5 Tehdyt muutokset.
- 6 Osa päätöshistoriaa.
- 7 Liikennesuunnitelma nro 6565-2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Otteen liitteet

Esitysteksti



04.06.2018

Asia/7

ja ympäristökeskus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaava-alue sijaitsee Laajasalon länsirannalla Kruunuvuorenrannassa. Kaava-alue käsittää entisen Laajasalon öljysataman pohjoisosan sekä Kruunuvuoren kallioisen metsäalueen. Kruunuvuoren etelärinteeseen vanhan öljysataman alueelle on kaavoitettu asuinalue noin 1600 asukkaalle. Asuinalue hyödyntää sijaintiaan avoimien merinäkymien äärellä.

Alueelle rakennetaan kerrostalovaltaisia asuinkortteleita. Kruunuvuoren pohjoisosa on varattu laajaksi virkistysalueeksi, jolle rakennetaan ympäristön ehdoilla riittävät jalankulun reitit.

Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 77 580 k-m², josta uutta asumiselle osoitettua rakennusoikeutta on 68 500 k-m². Tähän sisältyy 300 k-m² kokoinen asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, 900 k-m² kahvila- ja ravintolatilaa ja 2 140 k-m² liiketilaa. Koonta-asmalle on merkitty rakennusoikeutta 700 k-m². Lisäksi venesatamaan ja virkistysalueille on osoitettu niiden luonnetta tukeville toiminnoille yhteensä 680 k-m².

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin uu-



den yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajama-alue. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2.vaihekaavassa Kruunuvuori on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Kruunuvuorenrantaan on merkitty liikenteen yhteystarve keskustasta.

Voimassa olevassa Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa öljysataman alue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä asuntoalueeksi. Alueen halki kulkee ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa raitiotien. Alueen pohjoisosa on merkitty virkistysalueeksi. Virkistysalueelle on merkitty erillinen luonnonsuojelualue sekä neljä kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta, jotka tulee säilyttää. Asemakaava on osayleiskaavan mukainen. Säilytettäväksi merkityt huvilat ovat tuhoutuneet tai niin huonossa kunnossa, ettei niitä ole tarkoituksenmukaista asemakaavassa suojella. Kruunuvuoren kalliotilat on Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa merkitty nykyiseksi rakennetuksi maanalaiseksi tilaksi. Maanalainen yleiskaava on huomioitu asemakaavassa.

Kaava-alueen itäosassa on pienellä alueella 7.6.2010 voimaan tullut asemakaava nro 11950 (katu- ja lähivirkistysalue) sekä 2.8.1988 vahvistunut asemakaava nro 9380 (suojaviheralue). Suunnittelualueen eteläosassa on 23.11.2012 voimaan tullut asemakaava nro 12080 (asuinrakennusten korttelialue ja katualue), jossa on rakennusoikeutta 7 700 k-m².

Kustannukset

Kaavan toteuttamisen kokonaiskustannukset kaupungille ovat 23,4 milj. euroa. Laskelma ei sisällä pääasiassa yksityisellä maalla sijaitsevien puistojen ja lähivirkistysalueiden kustannuksia, jotka määrittävät tarkemmin yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy / Skanska Talonrakennus Oy omistaa asemakaava-alueen eteläosan. Kaupunki omistaa alueen pohjoisen kallioalueen, vesialueet sekä pieniä maa-alueita alueen etelä- ja itäosista. Kaavoitukseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu maanomistajien kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.



Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 20.11. - 21.12.2015. Ehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta.

Muistutukset

Muistutukset kohdistuivat asemakaavaan ja asemakaavamääräysten detaljeihin, asemakaavaselostuksen puutteellisuuteen, lauttaliikenneyhteyden edellytysten puuttumiseen, joukkoliikenne- ja ajoneuvoliikenteen huomioimiseen ennen Kruunuvuoren sillan käyttöönottoa, rakentamiseen Kruunuvuorenlammen ja sen valuma-alueen läheisyydessä, Kruunuvuoren rakennusmassojen korkeuteen, lähivirkistysalueen erämaisen luonteen säilymiseen ja reittien luonteeseen, yleiskaavan mukaisuuteen pientalovaltaisuuteen liittyen, korttelin 49325 rakennusmassan korkeuteen, siltahankkeen rakentamisen sitomiseen korttelin 49322/1 rakentamiseen, uusien autopaikkalaskentaohjeiden päivittämiseen Kruunuvuoren alueella.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), Helen Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, liikuntaviraston, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot.

ELY-keskuksen lausunto kohdistui luolien mahdollisten päästöjen tarkkailuun ja ehkäisyyn sekä luolien rakenteiden kunnossapitoon ja melun huomioimiseen tonteilla.

Kaupunginmuseon johtokunta huomautti lausunnossaan, että VL/s alueella tulisi kaavamääräyksin varmistaa Kruunuvuoren polkujen ja kulkuteiden säilyminen mahdollisimman luonnonmukaisina. Lausunto kohdistui myös 2. kaavamerkinnän lisäämiselle.

Ympäristölautakunta totesi lausunnossaan, että luolien riskiselvityksessä ehdotetun tuulettuvan alapohjan rakenneratkaisun toteuttaminen tulee lisätä kaavamääräykseen ja että luolien päästöjen tarkkailuun ja ehkäisyyn tulee kiinnittää huomiota.

Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui merkinnän pp/pe/h muuttamiseen kaavakartalle, sekä tontin AK 49322 rakentamiseen, koska tontti tarvitaan sillan rakentamisen ajaksi työmaaksi. Samoin asemakaavassa olisi huomioitava sillan alle jäävä riittävä alikulkukorkeus huoltoliikenteelle sekä virkistysalueen käyttäjien pysäköintialueen sijoittuminen.



Kiinteistölautakunta totesi lausunnossaan, että kaavan rakennusalarajoja tulisi laventaa ja yksityiskohtaisia määräysosia karsia, virkistysalueelle suunniteltujen rakennusyksiköiden olevan liian pieniä ja hajallaan. Kiinteistölautakunta totesi myös, että asemakaava-alueen pysäköinnin vähimmäisvaatimukset olisi syytä päivittää kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2015 laskentaohjeen mukaisiksi, korttelin 49322 sillan puoleista rajaa pitäisi siirtää etelämmäksi ja että korttelin alue pitäisi olla kaupungin käytössä Kruunuvuoren siltaa rakennettaessa. Kallioon louhittujen vanhojen öljysäiliöiden päälle kaavoitetuille kortteleille 49316-19 on kiinteistölautakunnan mielestä syytä täydentää kaavamääräyksiä. Kiinteistölautakunnan lausunto kohdistui myös pelastuslaitoksen kulkuun ajotunneliin, Haakoninlahden alueen laiturirakenteiden toteutukseen ja pohjoisosan asuintonttien täyttömäiden rakennusjätteen poistoon. Kiinteistölautakunta totesi myös, että asemakaavan käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin maanomistajien kanssa on tehty maankäytösopimukset.

Liikuntaviraston lausunto koski Kruunuvuoren kaava-alueen satama- ja laiturialueita, niiden rakentamisolosuhteita ja tarvetta. Liikuntavirasto esitti myös huolensa satamien pysäköintipaikoista ja veneiden talvisäilytyksestä.

Pelastuslautakunta totesi lausunnossaan, että pelastustiet eivät ole kaikilta osin riittävällä tasolla ja suunnittelun lähtökohdaksi tulisi ottaa pelastustie nostopaikkoineen pelastamisen edellyttäessä pelastuslaitoksen toimenpiteitä.

Helen Oy toteaa lausunnossaan, että tulevaisuuden kasvavaa rakennusten jäähdytystarvetta voi hyödyntää jäähdytyksestä kerättävän lämmön käytöllä uusituvan lämpöenergian lähteenä. Helen Oy voi mahdollisuuksien mukaan edelleen pohtia yhdessä kaavoitusprojektin ja maanomistajan kanssa luolien hyödyntämistapoja.

Rakennusvalvontavirasto, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat ettei niillä ole lausuttavaa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausunnoissa ja muistutuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaesitelmän toiseksi viimeisessä luvussa (liite 3, s. 27-31) ja tehdyt muutokset liitteessä (liite 5)

Liikennesuunnitelma

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piirustus 6565-2, liite 4). Suunnitelmassa on esitetty asemakaavan mahdollistamat järjestelyt jalankululle, pyöräilylle, joukkoliikenteelle sekä muulle autoliikenteelle.

Lopuksi

Kaupunginhallitus oikeutti (7.5.2018 § 27) kaupunkiympäristölautakunnan tekemään maankäyttösopimuksen maanomistajan kanssa. Sopimus on allekirjoitettu.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12330 kartta, osa A, päivätty 3.11.2015, muutettu 26.4.2016
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12330 kartta, osa B, päivätty 3.11.2015, muutettu 26.4.2016
- 3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12330 selostus, päivätty 3.11.2015, muutettu 26.4.2016, päivitetty Kslkn 26.4.2016 päätöksen mukaiseksi
- 4 Vuorovaikutusraportti 24.2.2016 liitteineen, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016.
- 5 Tehdyt muutokset.
- 6 Osa päätöshistoriaa.
- 7 Liikennesuunnitelma nro 6565-2

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta, 3.11.2015
- 2 Ilmakuva 3.11.2015
- 3 Havainnekuva 19.4.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Otteen liitteet

Esitysteksti



04.06.2018

Asia/7

ja ympäristökeskus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunginmuseo
Kaupunkiympäristölautakunta
Pelastuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.04.2016 § 145

HEL 2011-004059 T 10 03 03

Ksv 0780_1, Laajasalo, Kruunuvuorenranta, karttaruutu J3/P2-3

Eesitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.11.2015 päivätyn ja 26.4.2016 muutetun 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleiden 49316–49326, lähivirkistys-, vesi-, luonnonsuojelu-, katu-, puisto- ja venesatama-alueiden asemakaavaehdotuksen ja korttelin 49277, lähivirkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 49316–49326) nro 12330 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Lisäksi lautakunta päättää



- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyihin muistutuksiin.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen mielipiteeseen, joka on esitetty kirjallisesti nähtävilläoloajan ulkopuolella.

19.04.2016 Pöydälle

03.11.2015 Ehdotuksen mukaan

24.02.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335

suvi.huttunen(a)hel.fi

Mikko Haanperä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37301

mikko.haanpera(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

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 16.02.2016 § 25

HEL 2011-004059 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Laajasalon (49.ko) Kruunuvuorenrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12330:

Pelastustiet eivät ole kaikilta osin riittävällä tasolla ja suunnittelun lähtökohdaksi tulisi ottaa pelastustie nostopaikkoineen pelastamisen edellyttäessä pelastuslaitoksen toimenpiteitä.

Kaavaselostuksen pelastusturvallisuus-kohdasta on poistettava yleinen maininta, että yli 10 metrin korkeudessa sijaitsevat varatiet pelastetaan nostolava-autolla. Pelastusteiden periaatesuunnitelmasta on poistettava viisikerroksisen rakennuksen (kortteli 49316) varateiltä pelastaminen



tikkailla (3.krs) sisäpihan puolelta ja lisättävä tarvittava pelastustie tai vaihtoehtoisesti maininta omatoimisesta varatiejärjestelystä. Suunnitelun lähtökohdaksi ei ole hyvä ottaa pelastamista pelastuslaitoksen toimenpitein vetotikkailla, vaan parempi ratkaisu on nostolava-autolla, jolloin vaatimuksena on pelastustie. Jos pelastustietä ei voida järjestää, niin asia voidaan ratkaista myös muilla toimenpiteillä esim. kaksi uloskäytävää, varatieporras, läpitalon huoneisto (pelastaminen kadun puolelta).

Kallioluolien osalta ei ole huomautettavaa kaava-asiassa. Kaava-alueen alapuolella sijaitsee öljyn varmuusvarastoina toimineet kallioluolastot, jotka on poistettu käytöstä ja tyhjennetty öljystä. Luolat jäävät tyhjilleen ja uudesta käytöstä ei ole tietoa. Luolaston omistajan teettämän riskiselvityksen perusteella hiilivedyistä ei aiheudu räjähdysvaaraa ja kaavassa on huomioitu ilmanvaihdon järjestäminen. Ympäristöasioista lausuu ympäristölautakunta ja ELY-keskus, joka toimii myös valvovana viranomaisena.

19.01.2016 Pöydälle

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 28.01.2016 § 32

HEL 2011-004059 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenrannan Kruunuvuoren asemakaavaehdotuksesta nro 12330 seuraavan lausunnon:

Kruunuvuoren sillanpieleen sijoittuva asemakaava-alue on kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti Kruunuvuorenrannan keskeisin alue tulevilla matkustajamäärillä mitattuna. Tiiviillä, pääosin entiselle öljyterminaalialueelle sijoitetuilla korttelialueilla on luotu edellytykset myös pienimuotoiseen katutasen liiketoimintaan etenkin Koirasaarentien eteläpuolella. Vastapainona kaava-alueen pohjoispuolelle on sijoitettu erittäin suuri, noin 15 hehtaarin kokoinen yhtenäinen puisto, joka palvelee myös laajemmin Kruunuvuoren ja Laajasalon nykyisiä ja tulevia asukkaita.



Asemakaavaehdotus sisältää uutta rakennusoikeutta yhteensä vajaat 70 000 k-m², josta noin 68 000 k-m² on osoitettu asuinkerrostaloille ja niissä sijaitseville liiketiloille Koirasaarentien molemmin puolin. Kaupungin omistamille maille on osoitettu noin 7 500 k-m² uutta asuin/liikerrakennusoikeutta sekä jonkin verran aluetta palvelevaa huolto- ja palvelurakennusoikeutta. Muutoin uusi rakennusoikeus ja lähes kaikki puistoalueet on osoitettu yksityismaille.

Lautakunta pitää kaavaehdotusta pääsääntöisesti onnistuneena. Varsin suppeiden rakennusalarajojen laventaminen ja yksityiskohtaisten määräysosien karsinta vähentäisivät kuitenkin toteuttamisvaiheen poikkeamistarvetta ja säästäisivät niin rakentajille kuin kaupungin viranomaisille työläitä ja toteuttamista hidastavia poikkeamiskäsittelyjä.

Maankäytösopimus

Asemakaava tuo maanomistajille merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä heidän kanssaan.

Asemakaavan käsittelyä ei siksi tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajien kanssa on tehty maankäytösopimukset.

Ehdotettavat tarkennukset

Pohjoisosan puistoalueelle osoitettu palvelurakentaminen viljelypalstoinen mahdollistaa teoriassa monenlaista virkistystoimintaa. Esitetyt rakennusyksiköt, erityisesti rantasaunat, ovat kuitenkin niin pienet ja sijaitsevat niin hajallaan, että vesihuollon ja huoltotieyhteyden järjestäminen kalliomaastoon on taloudellisesti erittäin haastavaa. Kun myös pienten yksiköiden toimintakustannukset ovat korkeat, taloudellisesti kantava toiminta edellyttäisi vähintään toimintojen keskittämistä rakentamisalueiden lähelle ja rakennusten yksiköiden enimmäiskoon selkeää nostamista.

Asemakaava-alueen pysäköinnin vähimmäisvaatimukset on syytä päivittää kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2015 hyväksymän laskentaohjeen mukaisiksi. Ottaen huomioon Kruunuvuoren nopea keskusta- ja aluekeskustayhteys raitiovaunulla sitä olisi laskentaohjetta sovellettaessa voitava rinnastaa metroon/junaan. Koska koko kaava-alueen kerrostalotonteilta käytännössä tulee olemaan alle 300 m pysäkillä, vähimmäismääräksi riittäisi 1 autopaikka/140 k-m² ilman kytköstä asuntomäärään. Asemakaavan mukaisena pääasiallisena autopaikkaratkaisuna oleva pihakannen alainen pysäköinti on kallis rakentaa ja kosteusvahinkoherkkänä myös kallis ylläpitää. Autopaikkojen vähimmäismäärien pienentäminen vähentäisi siten selvästi asuntorakentamisen kustannuksia.



Korttelin 49322 luoteisosan ja Koirasaarentien siltatuen/Koirasaarentien välinen katuaukio on hyvin kapea. Kadun ja korttelin korkeuserojen vuoksi rakennuksen pohjoisosan alakerran pitää toimia Koirasaarentien ja aukion maamassojen tukiseinänä. Rakenne on riskialtis ja maanalaisen osan seinärakenteen kosteuseristyksen korjaaminen vaatii käytännössä koko katuaukion auki kaivamista. Lautakunta esittää siksi, että tontin rajaa ao. kohdalta siirretään selvästi etelämmäksi, jotta maapainetta ja korkeuseroja voidaan paremmin hallita myös pitkällä aikavälillä. Poistuvaa rakennusoikeutta voisi siirtää kortteliin 49323, jota voi laajentaa lounaaseen VP-alueelle. Lisäksi lautakunta toteaa, että Kruunuvuoren sillan toteuttamiskustannusten kannalta on erittäin tärkeää, että korttelin alue on kaupungin käytössä siltaa rakennettaessa.

Kallioon louhitut vanhat öljysäiliöt (ma-lu) on puhdistettu, mutta niihin tihkuu vettä ja samalla kalliohuokosiin jäänyttä öljyä. Kun niiden päälle on kaavoitettu asuintontteja kortteleissa 49316-19, kaavamääräyksiä on syytä täydentää seuraavasti: Öljysäiliöiden tuuletus ja niissä olevan veden valvonta on järjestettävä siten, ettei öljyisestä vedestä tai muusta aineesta aiheudu haittaa alueen asukkaille, ympäristölle eikä veden taikka sen aiheuttaman kosteuden kulkua entiseen öljytuotevarastoon, joka osittain sijoittuu korttelin 49320 alapuolelle. Pelastuslaitokselle on taattava kulku ajotunneliin.

Lopuksi

Haakoninlahden sedimenteissä on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Alueen laiturirakenteita olisi syytä toteuttaa tavalla, joka minimoii sedimenttien ruoppaustarvetta. Kun arvioidaan sedimenttien ruoppauskustannuksia, on otettava huomioon ruoppaushetkellä käytettävissä oleviin meriläjitäysalueisiin liittyvät epävarmuudet ja haitta-ainepitoisuuksia koskevat rajoitukset.

Lautakunta toteaa, että pohjoisosan asuintonttien alueella on täyttömaita, jonka seassa on rakennusjätettä. Maanomistajan on poistettava ne ennen alueen toteuttamista.

Lautakunta puoltaa asemakaavaehdotusta edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi



Yleisten töiden lautakunta 19.01.2016 § 20

HEL 2011-004059 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt yhteistyötä rakennusviraston kanssa asemakaavan valmistelussa. Rakennusviraston asemakaavaluonnosvaiheen kannanotto on otettu hyvin huomioon asemakaavaehdotuksessa.

Kadut ja reitistö

Ajoneuvoliikenteen pääyhteys alueelle on Koirasaarentie, joka on Kruunuvuorenrannan alueellinen kokoojkatu. Koirasaarentielle liittyvät tonttikadut Horisontti sekä Kultakruununkaari. Hopeakaivoksentien rakentaminen on jo alkanut. Alueen sisällä on kortteleihin johtavia pieniä katuja.

Kaavakartalla on VL/s-alueen reiteillä merkintä pp/h. Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on merkintä pp/pe/h. Merkintä pp/pe/h tulee muuttaa myös kaavakartalle, jotta merkinnät ovat samat.

Silta

Vaikka tässä asemakaavassa ei ole mukana siltaa, se vaikuttaa tämän asemakaavan toteutukseen, sillä AK 49322 tontti tarvitaan Kruunuvuorensillan rakentamisen ajaksi työalueeksi. Samoin tässä asemakaavassa on otettava huomioon se, että Kruunuvuorensillan alle tulee jäädä vähintään 3,2 metrin alikulkukorkeus.

Viher- ja virkistysalueet

Suurin osa Kruunuvuoren viher- ja virkistysalueesta säilyy luonnonalueena. 2,3 hehtaarin kokoinen Kruunuvuoren nevarantainen lampi rantapuustoineen on merkitty luonnonsuojelualueeksi ja se on mukana Helsingin luonnonsuojeluohjelmassa vuosille 2008–2017.

Pysäköinti

Päätien asukkailta on tullut palautetta autojen pysäköimisestä saman tien kääntöpaikalle ja ulkoilureitin varteen. Vanha tienpohja, joka johtaa Päätien kääntöpaikalta Kruunuvuoren virkistysalueelle, on merkitty asemakaavaehdotukseen ulkoilureitiksi. Tämä reitti johtaa Kaitalahden suunnalta saapuvat ulkoilijat Kruunuvuoren lähivirkistysalueelle. Sisäänkäynti tontille osoitteessa Päätie 41 sijaitsee ulkoilureitin varrella.



Sekä Kruunuvuoren virkistysalueelle että tontille kulkeminen on ulkoilureitille pysäköityjen autojen takia turvatonta.

Tilanne korjaantuu, jos asemakaavaan lisätään mahdollisuus rakentaa LP-alue muutamalle autolle Kruunuvuorenrantaan johtavan uuden puistokäytävän suuntaisesti sen Kruunuvuoren puoleiselle reunalle. Sisäänajoa LP-alueelle ei saa sijoittaa puistokäytävälle, vaan se tulee sijoittaa uuden paikoitusalueen Kruunuvuoren puoleiselle laidalle. Muutos asemakaavaan vähentäisi liikennettä ja luvatonta pysäköintiä Päätien kääntöpaikalla ja Kruunuvuorelle johtavalla ulkoilureitillä sekä mahdollistaisi Kaitalahden suunnasta tuleville ulkoilijoille laillisen pysäköinnin Kruunuvuoren viheralueen sisäänkäynnin tuntumaan.

Rakennusvirasto on ollut yhteydessä Päätie 41:n asukkaisiin ja he sekä hyväksyvät että toivovat yllä mainitun ehdotuksen mukaisen paikoitusalueen rakentamista.

Kustannukset

Kruunuvuorenranta on aluerakentamisen projektialue. Arvioidut asemakaavan toteuttamisen kokonaiskustannukset kaupungille ovat 23,4 miljoonaa euroa. Rakennusviraston osuus kustannuksista tarkentuu jatko-suunnittelun yhteydessä. Alueen kadunvarsille tulisi varata tilaa lumen välivarastoinnille, jotta talvikunnossapidon kustannukset saadaan pidettyä maltillisina.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan ja asemakaavan muutosta nro 12330 edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

19.01.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Lisätään päätösehdotuksen kappaleen 10 loppuun seuraava teksti:

- "Alueen kadunvarsille tulisi varata tilaa lumen välivarastoinnille, jotta talvikunnossapidon kustannukset saadaan pidettyä maltillisina."

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi



Ympäristölautakunta 12.01.2016 § 3

HEL 2011-004059 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Kruunuvuorenrannan uusi asuinalue rakentuu osittain entisten öljyn varmuusvarastojen yläpuolelle. Luolat on tyhjennetty polttonesteistä vuosina 2009 - 2011 ja on arvioitu, että luolien seinämiin ja pohjalle on jäänyt polttoaineyhdisteitä, eli hiilivetyjä, noin 6 tonnia.

Luolia koskevassa riskiraportissa on todettu, että hiilivetyjen kulkeutuminen luolista rakennettavien asuntojen sisäilmaan ei ole todennäköistä. Luolat muodostavat kuitenkin tilavuudeltaan ja pinta-alaltaan suuren haihtuvien hiilivetyjen varaston. Riskiselvityksessä on ehdotettu, että uudet rakennukset voisi rakentaa tuulettuvalla alapohjalla hiilivetyjen kulkeutumisen estämiseksi. Ympäristölautakunta katsoo, että ehdotetun rakennusratkaisun toteuttaminen tulee lisätä kaavamääräyksiin, vaikka hiilivetyjen kulkeutumisriski on vähäinen.

Luolien ilmanvaihto on passiivista ja luolastosta poistuva ilma johdetaan kaavamääräyksen mukaan poistuskäytävien kautta nykyisen kallionpäällisen rakennuksen kattotason yläpuolelle. Ilmanvaihtokanava on tarkoitus jättää nykyiselle paikalleen, joka kaavaratkaisussa sijaitsee korttelin 49320 luoteiskulmassa (kaavamerkintä ss). Riskiraportissa on todettu, että luolista purkautuvat ilmapäästöt ovat vähäisiä, mutta lyhytaikaisien hajuhaittojen esiintymistä ei voi täysin sulkea pois, mikäli poistoputki sijoittuu lähelle rakennuksia ja oleskelualueita. Ympäristölautakunta toteaa, että mahdollisten hajuhaittojen ehkäisyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota ja tarvittaessa tulee varautua poistoputken siirtoon riittävän etäälle altistuvista kohteista. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että luolien poistoilmaputki ja rakennuksien tuloilmanotto sijoitetaan riittävän etäälle toisistaan.

Luolien tuleva käyttö on vielä ratkaisematta ja asiaa selvitetään asema-kaavoituksen rinnalla. Luoliin kertyy vähitellen vettä ja toistaiseksi on käynnissä luoliin kertyvän veden tarkkailu, josta luolien omistaja raportoi vuosittain Uudenmaan ELY-keskukselle. Mikäli luoliin vähitellen kertyvää vettä ei poisteta, luolat täyttyvät vedestä muutamien vuosikymmenten kuluessa. Tällöin on mahdollista, että luoliin kertyvä vesi alkaa lopulta virrata luolista pois, jolloin öljyhiilivetyjä voi kulkeutua veden mukana luolista pois. Pääasiallisimmaksi suunnaksi on arvioitu meri.

Luolia varten laaditussa riskiraportissa on todettu, että ympäristön kannalta merkittävin riski luolien täyttymisessä on, että vesi voi alkaa kul-



keutua laajemmalle ympäristöön. Vaikka kulkeutuminen tapahtuisi vuosikymmenien kuluessa, vedessä oleva haitta-ainemäärä on määräärvion perusteella vedessä kohtalaisen suuri. Pohjaveden korkeutta voidaan hallita pumpppauksella.

Asemakaavan selostuksessa on todettu, että tällä hetkellä tarkkaillaan luoliin kertyvän vedenlaatua, minkä luolia hallinnoiva taho on katsonut riittäväksi ympäristövaikutuksien seurantamenetelmäksi. Ympäristölautakunta pitää tärkeänä, että luolien vedenpinnan korkeus vakioidaan sellaiselle tasolle, jolloin ELY-keskus voi valvovana viranomaisena varmistua siitä, että luolien vesi ei lähde kulkeutumaan ympäristöön.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Liikuntavirasto 18.12.2015

HEL 2011-004059 T 10 03 03

Kruunuvuoren etelärinteeseen vanhan öljysataman alueelle on suunniteltu asuinalue noin 1600 asukkaalle. Pääosalle aluetta rakennetaan kerrostalovaltaisia asuinkortteleita. Pohjoisosa on varattu laajaksi virkistysalueeksi. Liikuntatoimea koskevat kaava-alueella Kruunuvuorensillan eteläpuolelle esitetty venesatama ja Haakoninlahdelle Kruunulaiturin eteläpuolelle esitetty käyntisatama sekä useat laiturialueiksi esitetyt paikat.

Liikuntavirastolta ei ole pyydetty aiemmin kannanottoa Kruunuvuorenrannan tämän osan kaavatyöstä. Liikuntaviraston merelliset palvelut on kuitenkin tuonut esille kaikissa koko Kruunuvuorenrantaa koskeneissa neuvotteluissa, että liikuntatoimi ei halua vastuulleen ainuttakaan alueella nyt olevaa vanhaa öljylaituria niiden korkeiden korjauskustannusten takia.

Kaavaan on merkitty LV-merkinnällä (venesatama) vanhaan öljylaituriin tukeutuva venesataman paikka. Venesatama on myös paikassa, jonka aallokko-olosuhteet edellyttävät massiivista aallonmurtajaa.

LV-merkinnällä merkityn venesataman alueella on myös merkintä lv2, alueen osa, jolle saa sijoittaa olemassa olevaan säilytettävään kivilaituriin liittyviä laitureita oleskelua tai veneen kiinnittämistä varten. Alueelle



saa rakentaa enintään 250 m² kelluvan ravintolarakennuksen. Rakennuksen tulee sijaita irti rannasta. Viitaten edelliseen, ravintolarakennus on paikassa, jonka aallokko-olosuhteet edellyttävät massiivista aallonmurtajaa.

Kaava-alueen pohjoisosassa on useampi lv1-merkittyä vesialuetta, joille saa rakentaa laiturin. Lv1-merkinnät ovat paikoissa, joissa laitureiden rakentamiskustannukset ovat erittäin korkeita. Ainoa toteuttamiskelpoinen lv1 on alueen itäpuolella, Kaitalahdessa. Liikuntavirastolla ei ole halua toteuttaa lv1-merkinnöillä merkittyjä laitureita.

Aiemmin nyt merkinnällä LV-1 (käyntisatama) merkitty alue oli normaali venesatama, nyt se on osoitettu käyntisatamaksi. Liikuntavirasto ihmettelee, miksi Kruunuvuorenrantaan halutaan näin suuri käyntisatama ja epäilee sen tarvetta. Herää kysymys, onko tällä tarkoitus väistää talvisäilytyspaikkojen puuttuminen kaava-alueelta, vierasveneet kun eivät tarvitse talvisäilytystä. Tämäkin satama edellyttää suurta aallonmurtajaa. LV-1 (käyntisatama) merkintä tulisi muuttaa merkinnäksi LV (venesatama). Lisäksi jatkosuunnittelussa tulisi huomioida, että satmissa on aina tarvetta myös autopaikoille.

Alueella tarvitaan venepaikkoja ja venepaikat edellyttävät talvisäilytystä. LV-1 (käyntisatama) on pelkkää vesialuetta. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävä aallonmurtaja-alue tulisi toteuttaa esirakentamisen yhteydessä niin, että se soveltuu talvisäilytykseen.

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Kaupunginmuseon johtokunta 15.12.2015 § 87

HEL 2011-004059 T 10 03 03

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antoi seuraavan lausunnon:

Asemakaava-alueen kuvaus:

Kruunuvuoren etelärinteeseen pääosin nykyisen öljysataman alueelle on suunniteltu asuinalue noin 1 600 asukkaalle. Pääosalle aluetta rakennetaan kerrostalovaltaisia asuinkortteleita. Rakennusten korkeuden sovittaminen ympäristöön sekä kaukomaisemaan ovat olleet suunnittelun lähtökohtia. Kruunuvuoren kallioalue kohoaa alueen maamerkinä. Kruunuvuoren pohjoisosa on varattu virkistysalueeksi.

Kruunuvuoren huvila-alue:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kruunuvuoren pohjoisosassa sijaitseva kulttuurihistoriallisesti merkittävä huvila-alue on käytännössä tuhoutunut. Jäljellä on rakenteita, polkuja, ilkvallan armoille jätetty Hällebon huvila ja siihen liittyvä saunarakennus. Muut huvilarakennukset ja pienemmät majat ja talousrakennukset ovat tuhoutuneet tai romahtaneet korjauskelvottomiksi. Kruunuvuoren kallion laella on säilytettävä öljysäiliö.

Asemakaavaehdotuksessa Kruunuvuoren virkistysalue on merkitty Lähivirkistysalueeksi (VL/s). Huvila-alueella vielä pystyssä oleva Hällebon huvila on merkitty (v-1), samoin kuin saunarakennus (v-1). Määräys tarkoittaa, että ne voidaan purkaa, jos ne osoittautuvat korjauskelvottomiksi ja paikalle voidaan rakentaa uudet rakennukset. Lisäksi joidenkin tuhoutuneiden rakennusten paikoille on merkitty rakennusalueita (v-2). Näiden tilalle tulevat rakennukset ovat esim. kesäkäyttöön tarkoitettuja majoitustiloja, saunoja, kahviloita tai kioskeja.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää erittäin valitettavana, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän huvila-alueen rakennuksista ei ole pidetty huolta ja että niiden on annettu tuhoutua. Joitakin huvilakulttuurin merkkejä ja muistumia kuitenkin on mahdollista säilyttää, koska alueesta tulee lähivirkistysalue, VL/s. Kaavamääräys on seuraava: Kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja geologisesti arvokas virkistysaluekokonaisuus. Alueen ominaispiirteet, rakennukset, rakennelmat ja rakenteet tulee säilyttää. Alueen virkistyskäyttöä palvelevat uudet rakennukset, rakenteet ja rakennelmat tulee sovittaa alueen arvoihin. Kaupunginmuseon johtokunta huomauttaa, että kaavamääräyksin tulee varmistaa, että Kruunuvuoren polut ja kulkutiet säilyvät mahdollisimman luonnonomukaisina eikä niitä saa asfaltoida.

Asemakaavaehdotuksen VL /s -alueella on mahdollisesti alun perin 1. maailmansodan aikaisen ilmatorjuntapatterin ammusvarastoluola, jota on myöhemmin rakennettu lisää. Kohdetta ei ole merkitty erikseen kaavaehdotukseen. Asemakaava-alueen itäosassa on VL – alueella 1800-1900-lukujen vaihteessa alueelle suunnitellun linnoituksen mittaamiseen liittyvä 11 tuuman tykinammus korkeuspisteenä, jonka ympärillä on vanhoja metallitolppia. Kohde tulisi merkitä /s merkinnällä.

Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavaehdotusta ja asemakaavan muutosehdotusta edellä mainituin huomautuksin.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi



Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 19.11.2015

HEL 2011-004059 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto (Ksv) on pyytänyt liikennelaitos -liikelaitokselta (HKL) lausuntoa Laajasalossa sijaitsevan Kruunuvuorenrannan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa alueelle asuinalue. Asemakaava muuttaa Kruunuvuoren juuresa sijainneet öljysatama-alueet asuntokortteleiksi ja osaksi rakennettua ympäristöä sekä liittää alueen pohjoisosan kalliot ja metsäiset viheralueet osaksi Kruunuvuorenrannan virkistysalueita.

Kantakaupungista Kruunuvuorenselän ylitse rakennettava silta tuo joukkoliikenneyhteyden Kruunuvuoreen. Tulevaisuudessa Kruunuvuoren aluetta palvelee Helsingin keskustaan sekä Laajasalon suuntaan liikennöivä raitiotie sekä Herttoniemen metroasemalle liikennöivä bussi. Lähin raitiovaunupysäkki sijaitsee Koirasaarentiellä, alle 300 metrin päässä jokaisesta korttelista. Lähin bussipysäkki sijaitsee Saaristolai-vastonkadulla, jonne on alle 400 metrin matka. Raitiotieyhteyden toteuttamisesta päätetään Kruunusillat hankkeen hankepäätöksen yhteydessä vuoden 2016 alkupuolella.

HKL lausuu Kruunuvuorenrannan asemakaavasta seuraavaa:

- raitiovaunun liikkumisesta aiheutuu runkomelua, tärinää ja ilmamelua, mikä tulee huomioida kiinteistöjen sijoittelussa ja rakennusmääräyksissä
- kaavoituksen raitiotiesuunnittelussa tulee jatkossa käyttää valmistu-
massa olevaa Ksv:n ja HKL:n yhteistä raitiotieiden suunnitteluohjetta
- raitiovaunun sijoittaminen omalle kulkuväylälle parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa
- kaavoituksessa huomioitava raitiovaunuradan, ajojohtimien ja pylväiden sekä ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut
- raitotien toteutus vaatii tiloja mm. vaihdelämmityskeskuksien, vaihdetoimijakeskuksien ja sähkösyöttöpistekoteloitten osalta
- asemakaavan raitiotien yhteneväisyys viereisiin kaava-alueisiin tulee myös varmistaa.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 14.10.2015 § 43

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



HEL 2011-004059 T 10 03 03

Nimistötoimikunta keskusteli aukion nimeämisestä Kruunuvuorenrannassa Kruunuvuoren alueella. Nimistötoimikunta päätti esittää aukiolle nimeä, jossa yhdistyy alueella käytetty heraldiikan aihepiiri sekä nimettävään kohteeseen suunnitellut portaat:

Porraskoro–Trappskuran (aukio)

Perustelu: Ryhmänimi (heraldiikka); porraskoro = heraldiikassa esiintyvä porrasmainen kuviointi tai reunaviiva.

Korot ovat suomalaiselle heraldiikalle eli vaakunaopille tyypillisiä. Porraskorolla aikaansaatuja porraspäätyjä ja muita sen tapaisia kuvioita on etenkin Ruotsi-Suomen keskiaikaisissa sinettivaakunoissa. Porraskoroa voidaan pitää myös palkin tai vastapalkin suuntaisen hammaskoron erikoistapauksena. (Lähde: Kimmo Kara: "Korot meillä ja muualla", julkaistu Suomen Heraldisen Seuran aikakauslehdessä Hopealeijona–Silverlejonet 2/2007).

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 3.12.2014

HEL 2011-004059 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Laajasalon Kruunuvuorenrannan asemakaavaluonnoksesta 3.12.2014 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee Laajasalossa Tahvonlahden osa-alueella. Asemakaava-alue on noin 37 hehtaaria, ja maa-alue noin 24 hehtaarin suuruinen pääosin kallioinen alue. Suunnittelualueesta noin kolmannes on ollut öljysatamana ja loput on kallioista ja metsäistä luontoaluetta. Alueelle suunnitellaan pien- ja kerrostaloja, toriaukio, venesatama ja lähivirkistysalue luonnonsuojelualueineen. Asemakaavassa on myös varaus raitiotie-, pyöräily- ja jalankulkusillalle, joka yhdistää Laajasalon Helsingin keskustaan.

Kruunuvuorenlampi, VL-alue ja luontoasiat

Kruunuvuorenlampi ja suo sisältyvät uutena luonnonsuojelualuekohteena kaupunginhallituksen hyväksymään Helsingin luonnonsuojeluohjel-



maan 2008–2017. Kruunuvuorenlampi edustaa Helsingissä harvinaista ympäristötyyppiä nimeltään suolampi ja kasvillisuustyyppejä eli maadun-
tanevaa.

Erämainen Kruunuvuorenlampi ja suo on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueen virkistyskäyttö painottuu kesäaikaan. Polkujen ja reittien hierarkia tulee määritellä sekä kaavamerkinnöissä että -selostuksessa. SL-alueelle ei tule osoittaa muita toimenpiteitä kuin viitteellinen polun sijainti. Luontopolun reitti ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

Lammen suojavyöhykkeen laajuus tulee vielä tarkistaa ja maankäyttö suunnitella siten, että lammen luontainen valuma-alue säilyy.

Hulevesistä on tehtävä erillinen selvitys. Kaavaluonnoksesta puuttuu korkeusmerkintöjä, mutta näyttää siltä, että rakennetulta alueelta mahdollisesti valuu hulevesiä SL-alueelle.

VL-merkinnän luonne tulee ilmetä kaavaselostuksesta. Alue on maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan merkittävää aluetta. Kruunuvuori on yksi Helsingin hienoimmista, rakentamiselta säästyneistä kallioalueista. Se kuuluu luontotietojärjestelmän I-luokan kohteena geologisesti merkittäviin kallioalueisiin.

Koko virkistysalue (VL) tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Jalankulkijat tulee ohjata käyttämään polkuja kallioisten metsäalueiden kulumisen estämiseksi.

Pp/h -merkinnällä olevilla raiteilla sallitaan ainoastaan jalankulku sekä huoltoajo vain ylläpito- ja luonnonhoitotöiden edellyttämälle kevyelle kailustolle.

VL-alueelle ei tule esittää v-2 -tyyppistä rakennusoikeutta eikä toimintoja, vaan ne on erotettava VL-alueesta omalla merkinnällään.

VL-alueelle sijoittuvat pelastusreitit tulee merkitä kaavaan.

Alueella on ollut useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita huviloita. Niiden kivijalkoja on osoitettu kaavaan suojelumerkinnöin (sk, sö). Muutama säilynyt rakennus tai rakennelma on merkitty suojeltavaksi (sr-1) ja myös tuhoutuneiden huviloiden pihapiirien säilymiseen on otettu kantaa (pi-1 ja pi-2). Suojelluille huvilarakennuksille (sr-1) tulee merkitä pieni pihapiiri.

Vesialueiden merkintä

Kruunuvuorenlammen sekä Kaitalahdenpuiston lammen vesialueen kaavamerkinnän w-1 selitys puuttuu asemakaavamääräyksistä eikä siitä ole mainintaa kaavaselostuksessa. w-1/w1-määräykset ovat ristiriit-



taisia kaavakartalla ja -määräyksissä. Lammelle tulee merkitä laiturin sijainti nykyisen historiallisen laituri paikan kohdalle. w-1 merkintä tulee ottaa pois Kaitalahdenpuistosta, joka on osa tulvasuojelujärjestelmää.

Kaitalahdenpuistossa sijaitseva tulva-allas tulee merkitä asemakaavaan sinisellä värillä.

Kortteli AO 49327, Kalastaja-Kallen katu ja aukio

Rakennusvirasto esittää, että kortteli AO 49327, Kalastaja-Kallen katu ja aukio tulee poistaa kaavasta. Kadusta ja kunnallistekniikasta tulisi kohtuuttoman kallis eikä se sovellu herkkään ympäristöön. Tulva-altaan luoteisreunassa on rakennettu pato pumppaamoinen. Pumppaamolle on olemassa 3 metriä leveä sorapintainen huoltoyhteys. Kyseinen alue ei sisälly osallistumis- ja arviointisuunnitelman suunnittelualueeseen.

Katu ja tontti aiheuttaisivat merkittäviä heikennyksiä maisemaan ja alueen luontoarvoihin. Niiden rakentamiseksi jouduttaisiin louhimaan myös paljon Kruunuvuoren arvokasta kallioaluetta. Olemassa olevaan patoon ei voi kajota, koska Kaitalahti on rakennettu erittäin alas ja se on tulva-vaara-alue. Katua ei voi pengertää tulva-altaan suuntaan. Tulva-allas kunnostetaan lähiaikoina, jotta Kaitalahden alueen hulevesien hallinta pystytään toteuttamaan Päätien alueen katu- ja kunnallisteknisen saneerauksen yhteydessä.

Kadun ja korttelin AO 49327 kohdalla ja ympäristössä on useita luontokohteita: geologisesti ja geomorfologisesti arvokas kallioalue, matelijaj- ja sammakkoeläinkohteita, puroalue ja sen valuma-alue sekä linnustollisesti arvokas kohde. Alueella ei ole kaavoituksen yhteydessä tehty luonto- ja maisema-analyysyjä, jotka tulee tehdä ennen alueen jatko-suunnittelua.

Kaitalahdenpuiston luontoarvot

Kaitalahdenpuistosta on muodostunut merkittävä sammakoiden lisääntymiskosteikko. Sammakon lisäksi lammesta on tavattu rupisammakoi- ta ja mahdollisesti viitasammakoi- ta. Lammen luontoarvoja tulee selvittää tarkemmin. Puisto kuuluu myös lepakoiden kannalta merkittävään alueeseen. Lepakot käyttävät Tullisaaren ja Kaitalahden pohjoisia ranta-alueita ja lahtia elinympäristönään.

Palstaviljely (RP-1)

RP-1: Alueelle ei tule esittää palstaviljelmiä. Edellytyksenä palstaviljelylle on ajoyhteys, pysäköintipaikat ja vesijohto, joiden rakentamiseen rakennusvirasto ei voi sitoutua mm. siksi, ettei luonto- ja maisema-ana-



lyysiä ole tehty. Em. syystä ei myöskään suojeltaviin rakennuksiin saa osoittaa toimintoja, jotka edellyttäisivät kunnallistekniikan rakentamista.

LV-alue

Kaavassa ei ole osoitettu kulkua rantaan tai venesatamaan eikä sataman toiminnalle välttämättömiä rakenteita.

Kaavassa tulee esittää venesataman rantarakenteet sekä sen ajoyhteys ja sataman pysäköintipaikat.

Kadut ja liikenne

Katualueiden mitoitukseen eli leveyteen tulee lisätä lumitila. Asemakaavaan tai sen selostukseen tulee merkitä yksi tai useampia lumen välivarastointipaikka. Lisäksi rakennusvirasto ehdottaa, että kaupunkisuunnitteluvirasto laatii lumilogistiikkaselvityksen koko Kruunuvuorenrannan alueelle.

Virkistysalueen, satama- ja laiturirakenteiden sekä muiden palvelujen käyttäjille tulee esittää omat, asukkaiden vieraspysäköinnistä erotetut pysäköintialueet.

Pysäköintilaitosten ajoyhteydet puuttuvat kaavasta.

Huoltoajoyhteys korttelin 49322 luoteispuolella sijaitsevalle aukiolle puuttuu, koska ajoneuvoliikenne ei esityksen mukaan saisi käyttää Koiraasaarentien länsipäätä. Aukiota ja portaita ei voi rakentaa paikkaan, jonne ei ole ajoyhteyttä. Aukion alin korkeustason on oltava 3,4 metriä, koska se on yhteydessä rakennukseen.

Kruunusillan alle tulee jäädä 3,2 metrin alikulkukorkeus.

Sillan pohjoispuolella olevalle kalliovarastojen sisäänkäynnille tulee olla huoltoyhteys.

Näkemäalueet on tarkistettava kaikista katuliittymistä.

Kaavaan tulee lisätä liittymäkieltomerkinnot.

Katujen geometrioihin ja katutilan käyttöön ei voida ottaa kantaa, ennen kuin liikennesuunnitelma on tehty. Esimerkiksi Kultakruununkaarella ei pysty toteamaan, mahdollistaako kaava hyväksyttävän katugeometrian.

Kääntöpaikat puuttuvat Yksisarvisenkujalta ja Villimiehenkujalta. Katualueen leveys ei mahdollista pysäköintiä katualueella.



Osa tonttiliittymien sijainteja osoittavista merkinnöistä puuttuu Koira-saarentieltä, Hopeakaivoksentieltä ja Horisontilta. Horisontin eteläpuoleisen tontin ajoyhteydet ovat epäselvät.

Koirasaarentien katualue on liian kapea Horisontin liittymästä merenrantaan asti. Katualueen leveydessä ei ole huomioitu kadun rakentamisen edellyttämää tilaa esimerkiksi pohjoispuolisen kallioseinämän suuntaan. Katualueen leveydessä tulee olla myös louhinnan edellyttämä tila.

Pysäkkien, pyöriteiden, jalkakäytävien ja raittien leveydet eivät käy ilmi kaavasta. Jalankulku- ja pyörätiejärjestelyt ovat epäselviä, eikä niiden toimivuutta pysty päättelemään esitetyllä tilavarauksella.

Baneerikujalle ei tule esittää muuria kunnossapitosyistä. Baneerikujan alue tulee osoittaa tontin osaksi.

Baneeripuiston pumppamolle ei ole esitetty kulkuyhteyttä.

Haakoninlahden rantarakenteet edellyttävät merkittäviä ruoppauksia ja täyttöjä. Kruunausviitta ja Kruunulaiturikuja on mitoitettava pelastusajoneuvoille.

Muuta

AK 49322 tontti tarvitaan Kruunusillan rakentamisen ajaksi työalueeksi.

Maanalaisiin kalliosäiliöihin ja korkeavarastoihin tulee asemakaavassa varata riittävät kulkuyhteydet siten, ettei se rajoita tilojen myöhempää suunnittelua. Tämän lisäksi on huomioitava, että luolien nykyiset yhteydet sekä pinnalle ylöspäin että meren suuntaan ovat käytössä ja pysyttään huoltamaan.

Korkeavaraston katuyhteydelle ja liittymälle on varattava tila ja korkeusasema Hopeakaivoksentien rakennettu korkeus huomioiden.

Suurten varastoluolien kulkuyhteyden tulee olla riippumaton ET-tontin käytöstä. ET-tontin ja sen eteläpuolella olevan A-tontin väliin esitetty katuaukio tulee poistaa.

Maanalaisten luolarakenteiden kohdalle tulee asettaa kaivusyvyyserkintä.

A-tontille merkityt porras (p) ja jyrkässä rinteessä oleva jalankululle varattu alueen osa lähivirkistysalueelle tulee poistaa asemakaavasta.

Rakennusvirasto toteaa, että Koirasaarentien linjauksen osalta tehty yhteistyö on ollut hyvää. Rakennusvirasto ehdottaa ennen kaavan seuraavaa vaihetta tiivistä yhteistyötä virastojen välillä, jotta asemakaavan



lopputulos olisi hyvä. Näin tässä kannanotossa esitetyt lukuisat huomiot voitaisiin ratkaista rakentavasti ja hyvässä yhteistyössä.

9.1.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786
eila.suojala(a)hel.fi

Tuuli Ylikotila, luontoasiantuntija, puhelin: 310 38540
tuuli.ylikotila(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 27.11.2014

HEL 2011-004059 T 10 03 03

Kruunuvuorenrannan asemakaavaluonnoksesta ja kaavaselostuksesta kuvastuu tavoitetilana korkeatasoinen merellinen ja aurinkoinen alue. Tulevaisuuden rakennetun ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon ja varauduttava paikallisilmastossa tapahtuviin muutoksiin. Rakennetun ympäristön energiankäyttö ja energiatarpeet muuttuvat varsin voimakkaastikin – viimeisimpien Ilmatieteenlaitoksen arvioiden mukaan rakennusten lämmitystarve vähenee 17 % ja jäähdytystarve lisääntyy 35 % vuoteen 2050 mennessä.

Asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelussa on syytä ottaa huomioon rakennusten lisääntyvä jäähdytystarve. Helsingin Energia esittääkin, että asemakaava-alueen jatkosuunnittelussa mahdollistetaan alueellisen jäähdytysverkoston toteuttaminen Kruunuvuorenrannan alueelle. Tämä tarkoittaa jäähdytysverkoston tilantarpeiden huomiointia katutilan mitoituksessa sekä tilavarausta mahdolliselle tuotantolaitteistolle. Järjestelmän avulla rakennuskantaan lämpönä kerääntyvä aurinkoenergia tuodaan rakennuksista pois edelleen käytettäväksi uusiutuvana kaukolämpönä.

Kruunuvuorenrannan asemakaava-alueella on paikka paikoin suuri korkeuseroja. Helsingin Energia esittää, että ainakin jyrkimmille katuosuuksille ja yleisten alueiden portaikkoihin kannustettaisiin aluesuunnittelun lähtökohdissa asentamaan kaukolämpöenergiaan perustuva liikaudentorjuntajärjestelmä – toisin sanoen katu- ja porraslämmitys. Vastaavasti samaa on syytä suositella maanalaisten tilojen ajoluiskiin.



Asemakaava-alueen alapuolella kalliutilassa on suuret kallioluolat, jotka ovat olleet polttoainevarastoina. Luolissa on varastoitu kevyttä polttoainetta. Helsingin Energia on tehnyt alustavia selvityksiä luolien hyödyntämisestä energiavarastoina luolien edellisten ja nykyisten omistajien kanssa. Vuonna 2010 luolille tehdyn kalliomekaanisen simuloinnin tulos osoitti, että mikäli luolia käytetään korkeämpötilaisena energiavarastoina, luolien yläpuolisessa kalliomassassa tapahtuu pieniä muodonmuutoksia. Muodonmuutoksista aiheutuva siirtymät ovat kuitenkin pieniä ja ne jakaantuvat laajalle alueelle, joten niistä ei nykytiedon valossa aiheudu rakennuksille haittaa taikka vaurioita.

Luolien hyödyntäminen tulevaisuudessa energiavarastoina on realistinen ja energiatehokkuutta lisäävä vaihtoehto. Tämän vuoksi asemakaavan jatkosuunnittelussa mahdollisen lämpövaraston aiheuttamat vaikutukset kalliomassaan, rakennuspaikkoihin ja rakennusten suunnitteluun olisi hyvä huomioida.

Helsingin Energia toivoo, että Kruunuvuorenrannan asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelua jatketaan läheisen yhteistyön merkeissä kaikkien osallisten kanssa. Helsingin Energialla ei ole muuta mainittavaa asemakaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Kyösti Oasmaa, Kiinteistöpäällikkö, puhelin: +358 9 617 2132
kyosti.oasmaa(a)helen.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.11.2014

HEL 2011-004059 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 28.10.2014

Kaupunginmuseo lausuu asemakaavaluonnoksesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Asemakaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa alueelle korkeatasoinen merellinen asuinalue. Kruunuvuoren reuna-alueelle mahdollistetaan neli-, viisi- ja kuusikerroksisten talojen rakentaminen.

Kruunuvuoren alue on kaavassa virkistysaluetta, lähivirkistysalue (VL). Merenrantaan liittyvän luonnonmukaisen metsäisen lähivirkistysalueen keskellä on luonnonsuojelualue, Kruunuvuorenlampi. Kruunuvuoren korkeimman kallion päällä on säilytettävä entinen öljysäiliö. Virkistysa-



lueella on suojeltuja huvilarakennuksia ja kivijalkoja. Purettujen huviloiden väliin entisten puutarhojen paikalle on suunniteltu viljelypalstoja.

Asemakaavaselostus on vielä keskeneräinen ja puutteellinen. Kruunuvuoren historiaa huvilakulttuurialueena pitää siinä tuoda esiin. Myös alueen huviloiden vähittäisestä rapistumisesta ja tuhoutumisesta pitää kertoa ja näin samalla tulee perusteltua, miksi huviloista on mahdollista säilyttää ainoastaan yksi esimerkki. Kruunuvuoren kulttuuriympäristön ja maiseman arvoja tulee selostuksessa niin ikään valottaa.

Maisemallisesti arvokas Kruunuvuoren kallioalue tulee esittää kaavamääräyksessä VP- /s merkinnällä, millä varmistetaan alueen säilyminen luonnonmukaisena ja lähes hävinneestä huvilakulttuurista kertovana alueena. Tulee varmistaa myös, että huviloiden puutarhoihin ja polkuihin liittyviä rakenteita säilyy. Kruunuvuoren polut ja kulkutiet tulee merkitä siten, että ne säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina, ja ettei niitä saa asfaltoida. Asemakaavan villa Hällebon sr-1 suojelumääräykseen tulee lisätä, että rakennuksen kunnossapidosta pitää huolehtia. Entinen kanala- ja kasvihuonerakennus on merkitty sk:lla. Kaupunginmuseon mielestä asemakaavan tulisi mahdollistaa rakennuksen kunnossapito ja käyttö eikä sen purkamista pitäisi edellyttää kaavassa.

Asemakaavaluonnoksen alueella sijaitsee kaksi mahdollista kiinteätä muinaisjäännöstä. VL – alueella itse Kruunuvuoren itärinteellä sijaitsee pieni luola, joka on merkitty katkopisteviivalla ilman erityisempää kaavamerkintää. Kyseessä saattaa olla ensimmäisen maailmansodan aikaisen Kruunuvuoren ilmatorjuntapatterin ammuskellari, jota on muutettu myöhemmin.

Asemakaava-alueen kaakkoisosassa on VL -alueella korkea kallioalue. Siellä sijaitsee vaaleaksi maalattu 11 tuuman tykinammus betoniperustalla ja sen ympärillä on vanhoja metallitolppia. Se on nykyisin korkeuspiste nro 6236, ”Granaattipiste”. Korkeuspiste saattaa liittyä 1800-luvun lopussa ja 1900-luvun alussa Kruunuvuoreen suunnitellun linnoituksen mittauksiin. Vasikkasaarella on ollut aiemmin vastaavanlainen rakennus.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

8.1.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveysvirasto 11.1.2013

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



HEL 2011-004059 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavaa Kruunuvuoren alueelle, joka sijaitsee Laajasalossa Tahvonlahden osa-alueella. Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää sosiaali- ja terveysvirastolta mielipiteitä Kruunuvuorenrannan suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 11.1.2013 mennessä.

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimintoja varten kunnalla on oltava riittävät ja asianmukaiset toimitilat sekä muunneltavat asiakaspalvelutilat.

Asuminen muodostaa lähipalvelujen kanssa kokonaisuuden, jossa palvelutarpeet vaikuttavat asumisen suunnitteluun ja asumisratkaisut taas palveluratkaisuihin. Kaupungin sosiaalipoliittisena linjauksena on kotona asumisen tukeminen mahdollisimman pitkään. Tämä vähentää julkisen tilan tarvetta, mutta asettaa samalla suurempia vaatimuksia kaikille väestöryhmille soveltuvalle esteettömälle asumiselle, ympäristölle ja palvelujen saavutettavuudelle.

Lähtökohtana on kaupungissa jo olemassa olevan palveluverkoston hyödyntäminen uusien asukkaiden käyttöön ja toisaalta uusien palvelujen hyödyntäminen vanhojen alueiden asukkaille. Tämä edellyttää palvelualueen laajentamista rajautuville alueille ja vaihtoehtoisten kulkuyhteyksien huomioimista kaavoituksessa.

Julkisten tilojen monikäyttöisyys, muuntuminen alueen asukkaiden elämänkaaren mukaan ja tilojen hyödyntäminen asukastiloina luovat väljyyttä tilojen käyttöön. Palvelujen ja tilojen tulee vastata asukkaiden tarpeisiin uusilla asuinalueilla tulevaa väestörakennetta ennakoiden. Rakentamisaikataulut ja mahdolliset tilapäisratkaisut vaikuttavat suuresti palvelujen järjestämiseen ja asukkaiden palvelutarpeisiin vastaamiseen.

Erialaisten sosiaali- ja terveystoimen järjestämisvastuulla olevien palveluvaihtoehtojen ja -muotojen toteutuminen tulee varmistaa kaavassa mahdollisimman väljin kaavamerkinnoin palvelun tuottajasta riippumatta.

Tulevina vuosikymmeninä ikääntyneiden asukkaiden määrä Helsingissä kasvaa nopeasti, mikä on hyvä huomioida kaikessa suunnittelussa. Lähtökohtana ikääntyneille tarkoitettujen palvelujen järjestämisessä on kotona asumisen tukeminen. Erityisesti ikääntyvien asukkaiden näkökulmasta lähipalvelujen järjestäminen alueella ja palvelujen esteetön saavutettavuus julkisin kulkuvälinein on tärkeää.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Sosiaali- ja terveystieteiden näkemyksen mukaan Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen tarjoaa hyvät lähtökohdat palvelujen jatkosuunnittelulle. Kaavamerkintöjen tulisi olla mahdollisimman väljiä, jotta ne mahdollistavat erilaisten asumisen ja palvelujen vaihtoehtoiset suunnitelmat huomioiden erityisasumisen rahoituksen piirissä olevat ryhmät. Palvelujen saavutettavuus, niiden integrointimahdollisuus muihin julkisiin ja yksityisiin palveluihin sekä niiden muunneltavuuden mahdollisuudet tulevaisuudessa edistävät palvelujen toteutumista ja tuottamista.

Sosiaali- ja terveystieteiden esittää lisättäväksi ikääntyvien ihmisten asumisen ja palvelutarpeiden huomioon ottamista suunnittelussa. Lähtökohdaksi tulisi olla tulevien ja nykyisten seniorien ja ikääntyvien asukkaiden osallistuminen suunnitteluun.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi
Timo Vierelä, suunnittelija, puhelin: 310 42858
timo.vierela(a)hel.fi