

KRUUNUVUORENRANNAN KESKUSKORTTELIT ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Hankenro 1665_4
HEL 2016-013020

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on jaettu luonnosvaiheen jälkeen kahteen osaan: Stansvikinkallion asemakaavaehdotukseksi, jonka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 21.11.2019, ja täksi Kruunuvuorenrannan keskuskorttelien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseksi. Pääosa kannanotoista ja mielipiteistä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat suunnitteluperiaatteet ja kaavaluonnos vaiheessa kohdistui Stansvikinkallion asemakaavan alueelle.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat suunnitteluperiaatteet nähtävillä 18.5.– 5.6.2015

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Mielipiteet aihepiireittäin ja vastineet

Kaavaluonnos nähtävillä 14.9.–2.10.2015

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

- Mielipiteet aihepiireittäin ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä 21.11.– 20.12.2019

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

- Mielipiteet aihepiireittäin ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat suunnitteluperiaatteet
nähtävillä 18.5.–5.6.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat suunnitteluperiaatteet oli nähtävänä Laajasalon kirjastossa, kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 18.5.–5.6.2015 sekä viraston internetsivuilla. Kaavan valmistelija oli tavattavissa 23.5.2015 pidettävän Laajasalo-päivän yhteydessä.

Viranomaisyhteistyö

Alustavia maankäytön suunnitteluperiaatteita on esitelty Stansvikinnummen aloituskokouksessa 6.5.2015. Kaavan sisältöä on tehty yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian (aluerakentaminen ja elinkeinosasto), rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, kiinteistöviraston tilakeskuksen, opetus- ja varhaiskasvatusviraston, liikuntaviraston sekä ympäristökeskuksen kanssa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksella ei ollut asiasta huomautettavaa. Rakennusvalvontavirastolla, opetusvirastolla, varhaiskasvatusvirastolla, liikuntavirastolla ja pelastuslaitoksella ei ollut asiasta lausuttavaa.

Asuntotuotantotoimisto pyytää huomioimaan kaavan valmistelussa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset. Ei enempää lausuttavaa tässä vaiheessa.

Vastine

Asemakaavan valmistelussa huomioidaan asuntotuotantotoimiston esittämä asia.

Museovirasto (27.5.2015) toteaa, että museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo antaa asiasta lausunnon.

Kaupunginmuseo (21.5.2015) korostaa lausunnossaan, että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ja sen vaikutusalueella oleva Stansvikin kartanoalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, osa RKY-2009:n Helsingin höyrylaivareittiin liittyvää kesähuvila-asutuksen kokonaisuutta. Sen merkitys kulttuurihistoriallisena ja maisemallisena kokonaisuutena on otettava huomioon etenkin Stansvikinnummen itäosan kortteleiden ja kartanoalueelle johtavien reittien suunnittelussa. Stansvikin kartanoalueelle laaditussa asemakaavassa alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot on otettu hyvin huomioon. Asemakaavaa ei kuitenkaan ole vielä vahvistettu.

Rakentaminen merkitsee myös suunnittelualueella olevan kesämaja-alueen tuhoutumista. Kesämajoille on suunniteltu korvaavat paikat Vanhakylän puolelta, entiseltä Stansvikin saarelta. Purettavan ns. Uusikylän rakentaminen käynnistyi 1957 ja siellä sijaitsee noin kolmekymmentä mökkiä. Alueen luonne muuttuu rajulla tavalla, kun luonnonmukainen virkistystä palveleva mökkialue muuttuu asuinalueeksi.

Kaupunginmuseo korostaa, että kartanoalueen maisemalliset arvot ja näkymät tulee ottaa huomioon mitoituksessa, rakennustyypeissä, rakennusten sijoittelussa ja rakentamistavassa suunniteltaessa sen läheisyyteen tulevia asuinkortteleita. Uuden rakentamisen soveltumisen arvoimiseksi Stansvikin kartanoalueelta ja -alueelle avautuvat näkymät, samoin kuin näkymät mereltä päin, Varisluodon suunnasta, katsottaessa tulee esittää havainnollisesti. Kaupunginmuseo pitää myös tärkeänä, että Stansvikintien nykyinen luonne, vanha, maaston muotoja myötäilevä hiekkatie, otetaan huomioon katu- ja virkistysreittien suunnittelussa. Stansvikin kartanoalueelle johtavan tien tulee säilyttää vanhan kulkureitin ominaisluonteensa.

Vastine

Kartanoalueen maisemalliset arvot ja näkymät tullaan ottamaan huomioon sen läheisyyteen tulevien asuinkortteleiden suunnittelussa. Asemakaavasta tullaan laatimaan sitä havainnollistavaa materiaalia tarkoituksenmukaisista kuvakulmista.

Stansvikintie ei ole asemakaava-alueita. Stansvikinnummen asemakaavan mahdollistaman rakentamisen ja Stansvikintien väliin jää riittävän laaja metsäinen vihervyöhyke, jotta kartanolle johtavan reitin luonne säilyy. Olemassa olevia reittejä hyödynnetään koko alueen virkistysreitistöjen suunnittelussa.

Rakennusvirasto (4.6.2015) pyytää kiinnittämään huomiota Stansvikinnummen kaakkoisosaan, missä uusi asuntorakentaminen työntyy Stansvikin kartanoa ja sen pihapiirissä säilyneitä rakennuksia kohti. Luopumalla kallion laelle suunnitellusta kalliopuistosta säilyy kulttuurihistorian, luonnon monimuotoisuuden ja toiminnallisuuden kannalta tärkeä Stansvikin laaja puistoalue mahdollisimman eheänä ja laajana. Uusien asuinrakennusten ja kartanopuiston välinen metsäinen suojavyöhyke kasvaa näin kaava-alueen kaakkoiskulmalla.

Stansvikinnummen kallioliselle laelle suunniteltavaa luonnonmukaista puistoa voi luonnehtia korttelipuistoksi, jonka reuna-alueita puiston käyttäjät saattavat mieltää osaksi lähitalojen pihapiiriä. Todennäköisesti kalliainen puisto tulee olemaan luonteeltaan läpikulkupuisto, jossa asukkaat käyttävät lyhintä reittiä kalliialueen poikki. Selkeiden ja helpokulkuisten puistoyhteyksien rakentaminen kallioiden yli on haasteellista muuttamatta suunnitelmassa puistolle asetettua tavoitetta. Rakennusvirasto ehdottaa, että tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa puiston ympärillä olevat korttelit uudelleen niin, että korttelipuisto poistetaan kokonaan lukuun ottamatta korttelialueiden lomaan jääviä kevyen liikenteen reittejä. Kallion ja sen läheisyydessä olevien kortteleiden pihapiirejä voi laajentaa jonkin verran korvaamaan menetettyjä puiston reuna-alueita.

Lisäksi rakennusvirasto pyytää ottamaan huomioon katujen mitoituksessa eri liikennemuotojen tarvitseman tilan lisäksi kunnallistekniikan, kadunkalusteiden, mahdollisten katupuiden, pysäköinnin sekä lumitilan vaatimat tilavaraukset ja muut kadunsuunnittelun edellytykset. Alueelta tulee löytyä väliaikaisia lumen sijoituspaikkoja. Massatasapainoon ja yhdyskuntataloudellisuuteen tulee huomioida yleisiä alueita suunniteltaessa. Myös hulevesien hallinta tulee suunnitella perusteellisesti.

Vastine

Rakentamisen rajausta suhteessa viheralueeseen kaava-alueen kaakkoiskulmassa tullaan jatkossa tutkimaan rakennusviraston toiveet huomioiden. Kalliopuistoa rajaavien kortteleiden kasvattaminen rikkoisi eheän kalliopuistokokonaisuuden ja aiheuttaisi mittavia louhintaa ja maansiirtotöitä. Keskellä asemakaava-alueita sijaitsevan kalliopuiston jättäminen mahdollisimman luonnonmukaiseksi ja avoimeksi puistoksi kaikille asukkaille on ollut yksi Stansvikinnummen tärkeimmistä suunnitteluperiaatteista. Kalliopuistoon ei ole tavoitteellista luoda esteetöntä

ja helppokulkuista reitistöä vaan sinne mahdollisesti rakennettavat reitit tukisivat katuverkossa tapahtuvaa liikkumista. Kaikki kalliopuistoon rakennettava infra tulee suunnitella ja rakentaa luonnon ehdoilla.

Katujen mitoituksessa, yleisten alueiden suunnittelussa ja hulevesien hallinnassa tullaan ottamaan huomioon rakennusviraston esittämät asiat.

Ympäristökeskus (5.6.2015) toteaa, että alustavissa suunnitelmissa otetaan melko hyvin huomioon alueen ominaispiirteitä ja esimerkiksi selkeä viheryhteys alueen keskellä on kannatettavaa. Asemakaavan suunnitteluperiaatteissa esitetyt kaakkoispuolen korttelit ulottuvat arvokkaan lepakkoalueen päälle. Näiden kortteleiden kaventamista tulisi harkita siten, että rakentaminen ei ulotu lepakkoalueelle. Lisäksi suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen valaistukseen, jolla on vaikutusta muun muassa lepakoiden elinolosuhteisiin.

Osalla asemakaava-alueesta on aiemmin ollut laajamittaista öljynjalostustoimintaa. Maaperä on kunnostettu, mutta lopullinen pilaantumisen tilanne tulee varmistaa kaava-alueella.

Alustavien suunnitteluperiaatteiden mukaan alue tukeutuu pääosin raitiovaunu- sekä bussiliikenteeseen. Lisäksi katuverkon suunnittelun tavoitteena on luoda selkeä liikenneverkko ja -hierarkia. Jatkosuunnittelua varten tulee laatia liikennemeluselvitys ja arvioida mahdollisten runkomelu- ja tärinäselvityksien tarve. Alueen liikennesuunnittelun periaatteissa todetaan, että Stansvikin rantakadun liikennemuotoja tutkitaan ja selvitetään ajoneuvoliikenteen tarpeellisuus alueella. Ympäristökeskuksen mielestä rantakatu tulisi varata vain kevyenliikenteen käyttöön.

Nykyisen kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien yhteyteen on kannatettavaa. Tiivis kaupunkirakenne tukee lähipalvelujen muodostumista, joukkoliikenteen kysyntää sekä eri toimintojen sekoittumista. Vuoden 2021 alusta tulee voimaan EU-direktiivi, joka edellyttää kaikkien uusien rakennusten olevan lähes nollaenergiataloja. Siten asemakaavan tulisi luoda parhaat mahdolliset edellytykset toteuttaa rakentaminen tulevien vaatimusten mukaisesti sekä sallia uusiutuvan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden toteuttaminen.

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin hulevesistrategiaa. Ilmastonkestävä kaupunki ILKKA-hankkeessa Helsingille kehitetyn viherkertoimen käyttöä voisi harkita alueen tonteilla. Kerroin antaa joustoa eri suunnitteluratkaisuille kuten hulevesien hallintaan, viherkaton tai seinän rakentamiseen, säilytettävän ja istutettavan kasvuston määrälle.

Viherkerroinmenetelmässä huomioidaan eri viherelementtien ekologisuus, toiminnallisuus, maisema-arvo ja kunnossapito.

Vastine

Rakentamisen rajausta suhteessa viheralueeseen kaava-alueen kaakkoiskulmassa tullaan jatkossa tutkimaan ympäristöviraston esittämät asiat huomioiden. Lepakoiden elinpiireille mahdollisesti annettavien valaistusmääräysten tarpeet tullaan arvioimaan kaavoitustyön yhteydessä.

Maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta tullaan antamaan kaavasta erillinen määräys.

Koirasaarentiestä on laadittu liikennemeluserveys, jota hyödynnetään asemakaavatyössä. Lisäksi Koirasaarentien asemakaavamääräyksellä on varmistettu, että raitotietä rakennettaessa tulee tarvittaessa toteuttaa raideliikenteen tärinän ja runkoäänen vaimennus siten, että tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa ei ylitetä. Muilta osin arvioidaan liikennemelu-, runkomelu- ja tärinäselvitysten tarpeet. Rantakadun suunnittelussa huomioidaan ympäristökeskuksen kannanotto sen liikennemuodosta kuitenkin siten, että alueella saavutetaan kokonaisuuden kannalta toimiva liikenneverkko.

Uusiutuvan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden toteuttamisen sallimista sekä viherkertoimen käyttöä osalla tonteista voidaan tutkia.

Helen Oy (4.6.2015) toivoo vuoropuhelun käynnistämistä asemakaava-alueen ekologisista kaukolämpöön ja kaukojäähdytykseen perustuvasta uudenaikaisesta energiahuollosta. Asemakaava-alueen jatkosuunnittelussa on syytä huomioida kaukolämmitys ja kaukojäähdytysverkojen tilantarpeet katutilamitoituksessa. Helen Oy:n ehdottaman SunZed-järjestelmän edistäminen edellyttäisi yhtiöltä järjestelmätasoisia suunnittelua.

Vastine

On hyvä, että Helen Oy jatkaa alueellisen jäähdytysverkon tutkimista, mutta samalla on todettava, että suurin osa Kruunuvuorenrannan kaduista on jo suunniteltu ja Gunillankallion ja Borgströminmäen alueen kadut ovat jo rakenteilla. Jäähdytyksen vaatimien tilavarausten lisääminen tässä vaiheessa on mahdotonta.

Liikennelaitos-liikelaitos (HKL) (20.5.2015) lausuu, että raitiotien liikennöinnistä, etenkin käänntölenkin kohdalla, aiheutuu ajonaikana säännönmukaisesti melu- ja tärinähaittoja, jotka tulee huomioida lähialueen kiinteistöjen suunnittelussa.

Vastine

Asemakaavassa tullaan antamaan määräyksiä raitiotieliikennöityjen katujen varsilla sijaitsevien rakennusten julkisivujen äänieristävyydelle sekä parantamaan erillisellä määräyksellä katujen varsien parvekkeiden viihtyisyyttä ja käytettävyyttä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) (3.6.2015) toteaa, että suunnittelualue sijoittuu keskeisesti suhteessa Kruunuvuorenranan kaupallisiin ja liikennepalveluihin. Tämä luo hyvät edellytykset joukkoliikenteen käytölle alueella, mikä tukee HLJ:n periaatteita. HSL esittää, että saavutettavuudeltaan parhaat korttelit tulisi rakentaa tehokkaasti. Riittävä väestöpohja tukee lähipalveluiden toimintaedellytyksiä alueella sekä mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen.

HSL:n suunnitteluohjeen mukaiset tavoite-etäisyydet pysäkeille ovat tämäntyyppisellä alueella runko- ja raideliikenteen pysäkeille alle 500 m ja muille bussipysäkeille 400 m. Suunnittelualueen kaakkoisimmista kortteleista on n. 400 metrin etäisyys lähimmille joukkoliikenteen pysäkeille Haakoninlahdenkadulla ja Koirasaarentiellä. Paremman palvelutason tarjoamiseksi HSL esittää, että suunnittelualueelle pyritään sijoittamaan bussipysäkit alueen etelä- tai kaakkoisosaan aiemmin tehdyn viitesuunnitelman Joukkoliikenne_050111_ve2 periaatteen mukaisesti. Myös bussin kääntöpaikan tarve ja sijoitus alueella tulee selvittää. Busikadut tulee mitoittaa 7 metrin levyisiksi. Pysäkit mitoitetaan yhden auton mittaisina (18 m) ajoratapysäkkeinä kyseiselle alemmalle kokoojakadulle. Alueen muu katuverkko tulee suunnitella siten, että siellä pystytään tarjoamaan lähipalvelua vähintään pienkalustolinjalla.

HSL pitää tärkeänä, että jalankulkuyhteydet suunnittelualueen eri osista Haakoninlahdenkadun ja Koirasaarentien raitiotiepysäkeille ovat suoraviivaisia ja esteettömiä. Raitiovaunupysäkit suunnitellaan esteettömyyden erikoistason mukaisesti, joten esteettömän matkaketjun toteutumiseksi ainakin keskeisimmät jalankulun yhteydet olisi toteutettava samoin periaattein. Myös yhteyksien bussipysäkeille tulee olla suorat, esteettömät ja turvalliset.

Pyöräilyreittejä suunniteltaessa tulee huomioida suunnittelualueen yhteyksien sovittaminen kevyen liikenteen reitteihin muilla kaava-alueilla.

HSL haluaa jatkossa osallistua kaava-alueen liikenneratkaisujen tarkempaan suunnitteluun.

Vastine

HSL:n esittämät asiat tullaan ottamaan huomioon kaavasuunnittelussa ja HSL:n kanssa järjestetään tarvittaessa suunnittelukokouksia.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

(3.6.2015) toteaa, että asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana. Vesihuollon yleissuunnittelun yhteydessä tulee varmistaa nykyisen vesijohto- ja jätevesiverkon kapasiteetin riittävyys ja asemakaava-alueen liittymisen edellytykset rakennettuun verkostoon.

Lisäksi kaavoituksen yhteydessä tulee kaupungin hulevesistrategian mukaisesti selvittää alueella muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja huomioida niiden vaatimat tilavaraukset sekä laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Vastine

Kaava-alueesta tullaan laatimaan vesihuollon yleissuunnitelma. Kaavoitustyössä tullaan tarkastelemaan hulevesien hallintaa.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet aihepiireittäin

Mielipiteitä jätettiin 8, joista 4 oli yhdistysten mielipiteitä ja 4 yksityishenkilöiltä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse, neuvotteluissa sekä tapaamisissa valmistelijoiden kanssa. Vuorovaikutusraporttiin on koottu mielipiteen esittäjien mielipiteet aihepiireittäin ja niihin on vastattu kunkin mielipiteen alla. Kyseisen mielipiteen esittäjät on ilmaistu mielipiteen lopussa koodein (suluissa).

Asemakaava on laadittava siten, että luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää tai heikentää. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia riittävät luontovaikutusten arvioinnit koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Luontoarvojen säilyminen alueella tulee varmistaa suojelevilla kaavamääräyksillä. Suojellut luontotyytit, yksittäiset merkittävät kohteet sekä kasvi- ja eläinlajien kuten viitasammakoiden ja lepakoiden elinpiirit tulee merkitä asemakaavaan. (Mi1, Mi4, Mi6)

Alueen luontoarvoja on selvitetty jo Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan laatimisen aikana ja selvityksiä on täydennetty vuosina 2011 ja 2012. Asemakaavatyö tukeutuu pääosin kaupungin luontotietojärjestelmän tietoihin. Luontotietojärjestelmä on ylläpidettävä palvelu, joka on

laaja inventoitu tietokanta muun muassa luontotietokohteista sekä merkittävistä geologisista kohteista. Luontotietojärjestelmä perustuu laadittuihin luontoselvityksiin ja tehtyihin havaintoihin. Kaavoitustyön aikana tullaan yhteistyössä ympäristökeskuksen asiantuntijoiden kanssa arvioimaan onko laadittuja selvityksiä tarpeellista täydentää tai päivittää.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän tiedot kootaan kaavoitustyön aikana erilliseksi liitteeksi. Maankäytön muutoksen vaikutuksia luontoon ja alueella todettuihin luontoarvoihin tullaan arvioimaan saatavilla olevan tiedon pohjalta. Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan missä määrin asuntorakentamista voidaan alueelle osoittaa ilman, että todetuille luontoarvoille koituu siitä huomattavaa haittaa. Asemakaavalla pyritään säilyttämään alueen ominaispiirteitä ja ympäristöä siinä määrin, kun se on tarkoituksenmukaista ja kokonaisuuden kannalta merkityksellistä.

Luontotietojärjestelmän ja tehtyjen selvitysten mukaan asemakaava-alueella ei ole todettu esiintyvän luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä, erityisen suojeltavia tai uhanalaisia lajeja tai niille sopivia elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia pienvesiä, metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä muita erityisiä luonnonarvoja. Luontodirektiivin liitteen IV mukaisten lepakkojen ja viitasammakoiden luonnonsuojelulain nojalla suojellut lisääntymis- ja levähdyspaikat eivät sijaitse Stansvikinnummen asemakaava-alueella. Ne sijaitsevat kaupunginvaltuuston hyväksymässä ja vielä vailla lainvoimaa olevassa Stansvikin asemakaavassa, jossa ne on otettu asianmukaisesti huomioon. Maankäytön suunnittelussa on huomioitu todennetut siirtymäreitit saalistusalueelta pesimäpaikoille ja mahdollistettu uusien reittien syntymistä alueella. Lepakoiden saalistusalueelle mahdollisesti puita suojelevan määräyksen tarpeellisuus on arvioitu kaavoitustyön yhteydessä.

Kaavan valmistelu perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n edellyttämään kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Koko asemakaava-alueelle tulee antaa valaistusmääräykset, jotka suojaavat Varisluodonlahden rannalla saalistavia pimeyttä edellyttäviä lepakoita. (Mi1)

Lepakoiden elinpiireille mahdollisesti annettavien valaistusmääräysten tarpeet tullaan arvioimaan kaavoitustyön yhteydessä.

Asemakaavan tulee olla rajaukseltaan yleiskaavan (2002) mukainen. Myös maakuntakaava on otettava huomioon. (Mi1, Mi2, Mi3, Mi4)

Asemakaavan tulee olla rajaukseltaan yleiskaavan (2002) mukainen. Myös maakuntakaava on otettava huomioon. (Mi1, Mi2, Mi3, Mi4)

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004 /18.11.2005 /19.1.2007) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle / toimitilalle sekä pientalovaltaiseksi alueeksi asumiselle. Itäinen osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi ja kaupunkipuistoksi. Yleiskaava 2002:ssa Kruunuvuorenranta on muiden Helsingin projektialueiden tapaan rajattu kokonaan suunnittelualueeksi, jossa yleiskaava osoittaa suunnittelualueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Asemakaava on yleiskaavan periaatteiden mukainen. Asemakaavan rajaukset on määritelty kaavan tavoitteiden ja yleiskaavaa tarkemman vaikutusarvioinnin perusteella. Kaava-alue on rajattu siten, että se muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ja täyttää lain vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 ja 42 §:n mukaan voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava on oikeudellisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa, ei voimassa oleva maakuntakaava.

Asemakaava turvaa voimassa olevan maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden.

Stansvikista Tullisaaren kautta Vartiokylänlahdelle ulottuva vihersormi ja valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kokonaisuus tulee säilyttää ja asutuksen ja kartanoalueen väliin tulee jättää riittävä suojavyöhyke, jolle ei saa rakentaa. Alue tulee säilyttää virkistysalueena, jotta muualle Kruunuvuorenrantaan muuttavilla asukkailla on riittävästi lähivirkistykseen soveltuvia alueita ja jotta sen erityisiä arvoja ei menetettäisi liiallisen kulutuksen vuoksi. Alue tulee säilyttää hiljaisena alueena. (Mi1, Mi2, Mi3, Mi4, Mi5, Mi6)

Rakentamisen rajausta suhteessa viheralueeseen kaava-alueen kaakkoiskulmassa tullaan jatkossa tutkimaan mielipiteen antajien esittämät asiat huomioiden. Muualla alueella on suunnitteluperiaatteita laatiessa

katsottu, että suojavyöhyke asutuksen ja kartanoalueen välissä on riittävä ja ettei rakentaminen häiritse suojeltua kulttuuriympäristöä tai vihersormen toteutumista. Stansvikin kartanoalue sekä koko eteläinen Tahvonlahdenniemi tulee säilymään ns. hiljaisena alueena. Kartanoalueen läheisyyteen suunniteltavien kortteleiden mitoituksessa, rakennustyypeissä ja rakennusten sijoittelussa huomioidaan kartanoalueen maisemalliset arvot ja näkymät.

Lähivirkistys- ja viheralueiden riittävyttä koko Kruunuvuorenrannan alueella on tutkittu jo osayleiskaavan yhteydessä ja virkistykselle on osoitettu laajat alueet sekä Kruunuvuorenrannan eteläosiin (Stansvikin kartanoalue, Varisluoto, Pitkäluoto) sekä pohjoisosaan (Kruunuvuori). Lisäksi Kruunuvuorenrantaan tullaan rakentamaan uusia puistoja sekä varmistamaan rantojen säilyminen osana Helsingin rantoja mukailevaa virkistysverkostoa. Kruunusiltojen myötä myös kantakaupungin suunnalla olevat virkistysalueet kuten Korkeasaari ja Mustikkamaa ovat luonteva osa kruunuvuorenrantalaisten virkistysalueita. Suunnittelualueen itäpuolella on laaja keskuspuistomainen virkistysalue, joka ulottuu Tullisaaresta Hevossalmeen Laajasalon eteläosaan. Uusi maankäyttöratkaisu turvaa maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden.

Kulutuksen estämiseksi viher- ja virkistysalueille tullaan osoittamaan tarkoituksenmukaiset ja selkeät jalankulkureitit, joiden avulla luonnonalueet saavutetaan hyvin ja reitit estävät luonnon alueiden kulumista.

Suunnittelun lähtökohdissa todetaan virheellisesti: ”Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle / toimitilalle”, vaikka se on pääosin merkitty virkistysalueeksi ja sen läntinen reuna 50% pientaloasutukselle ja 50% kerrostalotasumiselle kuten koko öljysataman alue. Edellä oleva harhaanjohtava ja vakava virhe tulee korjata ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma uudestaan esille korjattuna oikeilla tiedoilla sekä selkeällä ja kattavalla karttamateriaalilla. Toivottavaa olisi Kruunuvuorenrannan aluerajauksien esittäminen yhdessä kokoomakartassa, jolloin asia olisi selkeä. Myös voimassa oleva maakuntakaava on liitettävä kaavoitustilannetta esittävään kartta-aineistoon. (Mi2, Mi3)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu: ”Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle / toimitilalle. Itäinen osa suunnittelualueesta on merkitty virkistysalueeksi ja kaupunkipuistoksi.” Teksti on korjattu kaikkiin nähtäville meneviin kaavaluonnoksen asiakirjoihin seuraavasti: ”Helsingin yleiskaava

2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004 /18.11.2005 /19.1.2007) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle / toimitilalle sekä pientalovaltaiseksi alueeksi asumiselle. Itäinen osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi ja kaupunkipuistoksi."

Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu yhtä laajasti kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että osalliset ovat saaneet korjatun tiedon ja ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarvitse laittaa uudelleen nähtäville. Aluetta suunnitellaan sekä kerrostaloille että pientaloille, joten huolimatta siitä, ettei lähtötiedoissa ole mainittu yleiskaavan sisältöä kirjaimellisesti, on lähtötiedot huomioitu suunnittelussa.

Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan lisää kartta- ja kuvamateriaalia, joka havainnollistaa suunnitelmia.

Kruunuvuorenrannan osa-alueiden rajauksista on laadittu kartta, joka lisätään asemakaavaselostuksen liitteeksi. Voimassa oleva maakunta-kaava liitetään asemakaavaselostuksen kartta-aineistoon.

Yleiskaavan mukainen 50 % -pientaloasutus Öljysataman alueella tulee huomioida suunnittelussa ja kaava-alueen länsireuna tulee merkitä kokonaan pientaloalueeksi. Pientaloasutuksen 50 %:n toteutumisesta on saatava selkeä esitys koko Kruunuvuoren kaava-alueelta ennen työn jatkamista. (Mi2, Mi3)

Kaava-alueen länsireunassa on voimassa Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, jonka mukaan alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta sekä keskustatoimintojen aluetta / kerrostalovaltaista asuntoaluetta. Osayleiskaavasta rajatun A-alueen pohjoisosassa on voimassa yleiskaava, jossa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle/toimitilalle sekä pientalovaltaiseksi alueeksi asumiselle. Alue on tarkoituksenmukaista suunnitella tehokkaiksi kerrostalokortteleiksi, joissa maastonmuodot ja korkeuserot voidaan hyödyntää mm. pysäköintiratkaisuissa. Lisäksi Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun joukkoliikenneyhteydet puoltavat rakentamisen volyymin keskittämistä niiden varsille.

Pientalojen rakentaminen Kruunuvuorenrantaan on ollut yksi osayleiskaavan tavoitteista. Tavoitteen toteutuminen laajassa mittakaavassa on ollut asemakaavojen toteuttamiskelpoisuutta ja kerrosalatavoitteita tarkasteltaessa haastavaa. Pientaloja on pyritty asemakaavoittamaan Kruunuvuorenrannassa alueille, jossa ne ovat tarkoituksenmukaisia eivätkä lisää asemakaavojen toteuttamiskustannuksia huomattavasti.

Poikkihallinnollisessa kaavoituksen koordinoitiryhmässä on sovittu, että Stansvikinnummen suunnittelussa tullaan tutkimaan myös kerrostalotaloita rakennetta. Pientalojen ja kerrostalojen määrän suhteesta tullaan tekemään esitys kaavaluonnoksen yhteydessä, jolloin kaupunkisuunnittelulautakunta päättää alueen tehokkuustavoitteista sekä alueen rakentamisen mittakaavasta. Suunnittelussa pyritään löytämään uudenlaisia ratkaisuja pientalomaisesta rakentamisesta, jota voitaisi mahdollisesti yhdistää esim. ryhmärakennuttamiseen.

Uusikylän mökkikylän kulttuurihistorialliset arvot tulee tunnistaa ja se tulee säilyttää kokonaisuudessaan ja mökkialue tulee osoittaa yleiskaavan mukaisesti virkistysalueeksi. (Mi4, Mi5, Mi6, Mi7)

Kruunuvuorenrannan mökkikyläalueet on keskitetty kolmelle jo olemassa olevalle ja luonteeltaan kesämajailuun hyvin soveltuvalla alueelle: Varisluodolle, Pitkäluodolle sekä Vanhakylään. Näillä alueilla on nykyisiä kesämajoja 43. Mikäli Stansvikin asemakaava saa lainvoiman, mahdollistavat alueille laaditut asemakaavat yhteensä 45 uuden kesämajan rakentamisen. Uusikylän mökeille on osoitettu korvaavat sijaintipaikat Vanhakylän alueelta.

Uusikylän mökkikylä on viehättävä osa Stansvikin kartanon virkistyskäyttöä. Kruunuvuorenrannan muuttuminen osaksi rakennettua kaupunkia ja erityisesti jo lainvoimaisen asemakaavan mahdollistaman uimarannan rakentaminen muuttaa koko ranta-alueen kaupunkipuistoksi. Avoimesta luonteestaan huolimatta mökkikylä yksityistää suuren osan rantapuistoa mökkiläisten pihoksi ja oleskelualueiksi ja sen säilyminen osana kaupunkirakenteen reunan virkistysaluetta olisi ristiriidassa puistolle asetettujen tavoitteiden kanssa. Kesämajoilla ei ole katsottu olevan niin suurta kulttuurihistoriallista arvoa, että niiden säilyttäminen osana virkistysaluetta olisi kaupungin tavoitteiden mukaista. Uusikylän mökkien säilyttäminen ja niiden suoja alueen jättäminen rakentamatta pienentäisi rakentamiseen varattavaa aluetta huomattavasti.

Alueella sijaitsevan mökkikylän poistaminen heikentää lainvastaisesti mökkiläisten ja heidän läheisten elinympäristön laatua. On eettisesti kyseenalaista turmella kansalaisten omaisuutta ilman korvausta, vaikka vuokrasopimus tällaiseen antaakin juridisen mahdollisuuden. Siirto- ja purkutoimet ovat henkisesti ja taloudellisesti raskaat. (Mi4, Mi7)

MRL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Asemakaavalla ei

saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Kaavoituksen keskeisenä tehtävänä on sovittaa yhteen eri näkökulmia ja tavoitteita.

Asemakaavaa on valmisteltu kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaavaratkaisu on kestävä kehityksen mukainen ja toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita; kaavaa laaditaan alueelle, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua ja joka on hyvin saavutettavissa joukko- ja raideliikenteellä. Alueen kaavoittaminen tehokkaasti parantaa koko alueen asemakaavan toteuttamiskelpoisuutta ja hyödyntää tiiviin kaupunkirakentamisen etuja.

Mökkikylän muuttuminen osaksi Stansvikinnummen asuinalue on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan periaatteiden mukainen suunnitteluratkaisu.

Mikäli Stansvikin asemakaava saa lainvoiman, mahdollistaa se Uusikylän mökeille korvaavat sijaintipaikat Vanhakylän alueelta. Siirto- ja purkutoimista koituvista mahdollisista kustannuksista tulee alueen vuokralaisten neuvotella erikseen maanomistajan kanssa.

Stansvikinnummen alueelle voi sijoittaa harkiten mökki- ja kasvimaapalstoja tai muuta mahdollisimman kevyttä rakentamista. (Mi4, Mi5, Mi6, Mi7)

Mökkipalstat ja muu kevyempi rakentaminen on Kruunuvuorenrannassa osoitettu pääosin Varisluodolle, Pitkäluodolle sekä Vanhakylään ja kasvimaapalstoja on esitetty Stansvikin kartanoalueelle. Stansvikinnummen alue ei suurelta osaltaan sovellu maastonmuotojensa sekä kallioisen maaperänsä vuoksi viljelyyn. Osalla tontteja sekä puistoissa voidaan tutkia edellytyksiä esim. tonttikohtaisiin viljelyalueisiin sekä pienimuotoiseen kaupunkiviljelyyn. Kaava-alueelle osoitettava rakentaminen tulee olemaan luonteeltaan pysyvää ja mittakaavaltaan lain asumiselle edellyttämät asiat ja mitoitetut huomioitava.

Uusikylän ja Stansvikin ravintolan väliseen rantametsään voisi sijoittaa 20–30 lisämökkiä ja kasvimaan ilman, että luonto suuremmin vaurioituisi tällä alueella. (Mi6, Mi7)

Mielipiteen esittäjien osoittama alue ei ole Stansvikinnummen asemakaava-alueella. Korvaavien rakennuspaikkojen sijainti on ratkaistu Stansvikin kartanoalueen asemakaavassa.

Stansvikinnummen keskelle suunniteltu puistotila tulisi avata rakentamattomana kartanon suuntaan. (Mi7)

Keskeisestä puistosta pyritään luomaan riittävät jalankulkureitit ja viher yhteydet Stansvikin suuntaan. Kaakkoiskulman kokonaan rakentamattomaksi jättäminen ei olisi tarkoituksenmukaista.

Uusikylän mökkien kohdalle asetettu rakennustavoite voidaan saavuttaa rakentamalla Koirasaarentien läheisyyteen korkeampia taloja tai laajentamalla rakentamisalueilta puistoksi merkitylle nummelle. (Mi5, Mi6, Mi7)

Koirasaarentien ja Haakoninlahden risteystä voidaan pitää eräänlaisena porttina Kruunuvuorenrannan alueelle ja tähän kohtaan voidaan tutkia hieman muuta kaava-aluetta tehokkaampaa ja korkeampaa rakentamista. Koirasaarentien varrelle suunniteltujen rakennusten korkeuksissa on kuitenkin pyritty siihen, että ne muodostaisivat jo asemakaavoitettujen alueiden kanssa kaupunkikuvallisesti mahdollisimman yhtenäisen kokonaisuuden. Lisäksi tehokkuudeltaan muusta rakenteesta tiiviimpänä ja korkeampana korttelina halutaan erityisesti korostaa Kruunuvuorenrannan kaupallista keskusta ja sen yhteyteen rakennettavia asuinkortteleita.

Uusikylän mökkialueelle suunniteltujen kortteleiden ainoana arvona ei voida pitää niiden mahdollistamaa kerrosalan määrää vaan niitä tarkasteltaessa tulisi huomioida myös alueelle suunnitellut rakennustyypit. Muusta rakenteesta poikkeava rakentamisen mittakaava ja typologia rikastuttaa koko alueen kaupunkirakennetta ja luo edellytyksiä monenlaiselle asumiselle Stansvikinnummella. Merelle avautuva etelärinne on optimaalisin alue pientalomaiseen rakentamiseen.

Korkeimpien kalliolakien ja niiden metsien säilyttäminen on ollut suunnittelun lähtökohtana koko Kruunuvuorenrannassa. Korkean kalliopuiston rakentaminen lisäsi alueen louhinta- ja maansiirtotöitä huomattavasti eikä olisi kaavataloudellisesti tavoitteellista. Esteettömän ja toiminnallisesti riittävän katuverkon rakentaminen korkeimmille alueen osille ei olisi käytännössä mahdollista.

Asemakaavoitusta yleiskaavan merkityllä viheralueella tulisi siirtää myöhemmäksi, sillä alueelle kohdistuvia tarpeita ei voida vielä tietää. (Mi7)

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavatyön yhteydessä on tutkittu virkistysalueiden mitoitusta sekä niiden riittävyttä alueen maakäytön muutokset huomioiden. Asemakaavan toteuttaminen ei vähennä merkittävästi Laajasalon länsirannan laajoja virkistysalueita. Asemakaavaa on tarkoituksenmukaista valmistella koko Stansvikinnummen alueelle kokonaisuutena, jotta mm. katuverkko ja tarvittava muu infrastruktuuri voidaan suunnitella kerralla.

Liikkumisen alueella tulisi tapahtua nykyisiä kulkuväyliä hyväksikäyttäen. Mikäli mökkikylää ei siirrettäisi ja siirtoa varten suunniteltu ympäristölle vahingollinen tie Vanhankylän alueelle jätettäisi rakentamatta, koituisi tästä kaupungille huomattavaa säästöä. (Mi6, Mi7)

Nykyisiä kulkuväyliä tullaan mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään osana alueen liikkumisen verkostoa.

Asemakaavojen yksittäisiä kustannuksia ei voida eriyttää kokonaisuudesta säästöiksi. Kaavoittamalla omistamaansa maata asutukseen kaupunki saa tuloja, joilla se mm. rakentaa uusien kaava-alueiden tarvitsemää infraa. Mikäli mökit päätetään siirtää ja niiden tilalle rakentaa asuntoja, on uuden katuyhteyden rakentaminen kokonaisuuden kannalta perusteltu menoerä.

Suunnitteluperiaatteissa esitetty rantametsäkaistale on aivan liian kapea ja arvokas rantametsä on kyseisessä kohteessa vaarassa tuhoutua. (Mi7)

Suurin osa rantametsästä on lainvoimaisen asemakaavan Rannat, puisto ja palvelukortteli (nro 12080) osa ja sen leveys on osittain ratkaistu jo tämän asemakaavan yhteydessä. Rantametsäkaistaleen leveyden tutkimista erityisesti alueen itäosassa jatketaan osana Stansvikinnummen asemakaavoitusta.

Metsäalueen arvokkaiden puiden säilyminen on aikanaan varmistettu suojelevalla määräyksellä Rannat, puisto ja palvelukorttelin asemakaavassa (nro 12080).

Stansvikinrannan asuinkorttelit tulisi rakentaa koulu- ja päiväkotialueelle ja koulu- ja päiväkotikorttelille tulisi etsiä turvallisempi sijainti keskemältä Kruunuvuorenrannan alueelta. (Mi5)

Palvelukorttelin sijainti on ratkaistu jo Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa ja sen sijainti keskellä Kruunuvuorenrantaa, hyvien ja turvallisten liikenneyhteyksien varrella ja lähellä kaupallisia palveluja on katsottu olevan tarkoituksenmukaista. Rannan läheisyys mahdollistaa koululaisille ja päiväkotien lapsille elämyksellistä ympäristöä. Koulujen ja erityisesti päiväkotien pihat ovat usein aidattuja ja niiden turvallisuuteen kiinnitetään rakennus- ja pihasuunnittelussa erityisen paljon huomiota.

Asemakaavassa tulee osoittaa virkistysalueelle selkeä ja mielellään esteetön luontopolkuverkosto, jolloin turvataan luonto liialta kulumiselta ja luonnosta voi nauttia myös erityisryhmät. (Mi4, Mi7)

Virkistysalueille tullaan osoittamaan selkeät polkuverkostot. Ne suunnitellaan esteettöminä ympäristön niin mahdollistaessa. Täysin esteettömän luontopolkuverkoston rakentaminen maastonmuodoiltaan jyrkkään kalliomaastoon on lähes mahdotonta.

Suunnittelussa tulisi huomioida väestön ikärakenteen vaikutukset sekä yleiset yhteiskunnalliset suuntaukset (esim. vanhus- ja vammaisväestön asumis- ja virkistysalueiden rakentaminen). Rakennusfirmojen intressit eivät voi olla ensisijaisia kaupunkia suunniteltaessa. (Mi7)

Kaupunkia suunnitellaan kaikille ja kaikenlaisille helsinkiläisille. Erityisryhmien tarpeet huomioidaan mm. katuverkon ja yleisten alueiden suunnittelussa. Hyvät julkisen liikenteen yhteydet, korkeatasoiset viheralueet, avoimet rannat, kattavat lähipalvelut sekä esteettinen ja esteetön ympäristö mahdollistavat kaikille sujuvan ja hyvän arjen. Stansvikinnummen alueelle tullaan rakentamaan asuntoja kaupunginvaltuuston hyväksymän asumisen- ja maankäytön ohjelman mukaisesti. Stansvikinnummen länsiosaan kaavoitettava kaupallisten palveluiden keskus luo erinomaiset edellytykset esim. senioriasumiselle hyvien palveluiden äärellä. Stansvikinnummen virkistysalueet suunnitellaan kaikille väestöryhmille ja alueelta osoitetaan reittejä myös ympäröiville virkistysalueille.

Rantaan suunniteltu väylä tulisi olla kevyenliikenteen väylä, jolloin sen käyttäjinä voisivat olla turvallisesti kaiken ikäiset kulkijat huomioiden lapset, vanhukset ja vammaiset. (Mi6, Mi7)

Rantaväylälle tutkitaan ajoneuvoliikennettä. Uimarannan saavutettavuus paranee huomattavasti ja sen vieraspysäköintipaikkoja voidaan osoittaa helpommin ja kaupunkikuvallisesti kestävämmiin, mikäli rantakadulla sallitaan myös ajoneuvoliikenne. Ajoneuvoliikenteen nopeuksiin ja liikenneympäristön turvallisuuteen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Rantakadun suunnittelussa huomioidaan mielipiteen antajien kanta kuitenkin siten, että alueella saavutetaan kokonaisuuden kannalta toimiva liikenneverkko. Rantakatu suunnitellaan esteettömäksi. Kevyen liikenteen väylä on erotettu ajoneuvoliikenteestä pysäköintikaistalla. Jalankulku ja pyöräily tullaan erottamaan toisistaan esim. materiaalierolla.

Kruunuvuorenrannan alueen kaavat ovat pirstaloituja kokonaisuuksia, jonka johdosta on hankalaa tehdä joustavia ratkaisuja. Maisemalliset ja luontonäkökulmat tulevat sivumaininnalla esiin kaavoissa. Kruunuvuorenrannalla olisi mahdollisuus kehittyä omaleimaiseksi alueeksi, jolla on kytkös historialliseen, menneiden vuosikymmenten ja vuosisatojen merelliseen elämäntapaan. (Mi7)

Kruunuvuorenrannan asemakaavoitusta ohjaa osayleiskaava, joka esittää alueen tavoitteet ja suunnittelua ohjaavat pääperiaatteet yhtenä kokonaisuutena. Kunkin asemakaavatyön yhteydessä on pyritty esittämään osa-alueet osana suurempaa kokonaisuutta ja peilattu niiden tavoitteita ja vaikutuksia sekä osayleiskaavaan että kaupungin muihin tavoitteisiin.

Maisemallisia tavoitteita on pyritty tuomaan esille laatimalla havainnollistavaa kuvamateriaalia sekä kirjaamalla mahdollisimman kattavasti kunkin asemakaavan aiheuttamia vaikutuksia sekä luontoon että maisemaan. Kruunuvuorenrannan suunnittelussa maiseman merkitys alueella ja alueelta tarkasteltuna on ollut yhtenä oleellisena lähtökohtana.

Kruunuvuorenrannan suunnittelussa on huomioitu alueen historia ja sen kerrostumat. Alueella on pyritty säilyttämään menneestä ajasta ja väistyneistä toiminnoista mahdollisimman paljon näkyviä elementtejä ja rakenteita osana tulevaa kaupunkia (mm. koko Stanvikin kartanoalue, Kruunuvuoren huvila-alueen puisto ja sen rakenteet, öljysäiliöt ja laiturit).

Kaavoittajien, päättäjien ja osallisten tulisi laatia mökkikylän osalta kompromissisuunnitelma. Kun kaikkien kannalta säällinen ratkaisu löytyisi, tulisi osallisten sitoutua olemaan valittamatta. (Mi8)

Kun Stansvikin asemakaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.1.2015) saa lainvoiman, mahdollistaa se Uusikylän mökeille korvaavat sijaintipaikat Vanhakylän alueelta.

Kuntalaisilla ja asianosaisilla on kuntalain 92 §:n mukainen valitusoikeus ja sitä ei voi rajoittaa.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 14.9.– 2.10.2015

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä Laajasalon kirjastossa, kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 14.9.–2.10.2015 sekä viraston internetsivuilla. Kaavan valmistelija oli tavattavissa Laajasalon kirjastolla 21.9. ja 28.9.2015.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen ratkaisuja on kehitetty yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian (aluerakentaminen ja elinkeino-osasto), rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, kiinteistöviraston tilakeskuksen, opetus- ja varhaiskasvatusviraston, liikuntaviraston, ympäristökeskuksen sekä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kanssa. Kaavaluonnoksesta on pyydetty kannanotot asianomaisilta hallintokunnilta. Pelastuslaitos ja liikuntavirasto eivät ole tässä vaiheessa antaneet kannanottoa kaavaluonnoksesta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa, että suunnittelussa tehty yhteistyötä kv:n kanssa. Kortteliin 49331 on suunnitteilla idea- ja konseptikilpailu asumisen ja kaupan toimintojen kanssa mahdollisesti vuonna 2016.

Kiinteistöviraston tilakeskuksella ei ole huomautettavaa Stansvikinummen asemakaavaluonnokseen. Tilakeskus tulee aikanaan toteuttamaan hallintokuntien tarvepäästösten mukaiset palvelutilat korttelin 49280 YL-tontille ja hankkimaan tarvittaessa liike- ja palvelutiloja alueelle toteutettavista asuinhankeista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto toteaa (6.10.2015), että pääosin kaava-alue sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle, jolla maakerrokset ovat ohuet. Pohjoisosassa Koirasaarentien varressa tontit sijoittuvat pehmeikön reuna-alueelle. Korkeuserot alueella ovat varsin suuret. Kaavassa edellytetyt pihakannet ja kaksikerroksiset maanalaiset pysäköintiratkaisut piha-alueilla aiheuttavat korkeuserojen kanssa korkeita louhittuja seinämiä, joista osa tosin on näkyvissä vain työn aikana. Alueen kallioperä on tyypillisesti rikkonaista, joten louhittujen kallioseinämiä suunnitteluun ja toteutukseen pitää kiinnittää erityistä huomiota, vaikka ne jäisivätkin työnaikaisiksi.

Vastine

Jatkosuunnittelussa tullaan kiinnittämään huomiota alueen kallioperän laatuun ja kalliorakentamisen suunnitteluun ja toteutukseen. Lopulliset suunnitelmat tehdään rakennussuunnitteluvaiheessa.

Opetusvirasto toteaa (22.10.2015), että asemakaavaluonnokseen on päivitetty palvelukorttelin (YL) tilatarpeet ja varmistettu uusien katulinjausten vaikutukset korttelin mitoitukseen ja sen toimivuuteen. Julkisten palveluiden korttelin kerrosala on 16.600 km². Tällöin on varauduttu suomenkieliseen peruskouluun, ruotsinkieliseen alkuopetuskouluun ja päiväkotiin, suomenkieliseen päiväkotiin ja leikkipuiston sisätiloihin. Kortteliin sijoittuu myös liikuntahalli, joka toimii myös koulujen liikuntatila.

Asemakaava toteutuu osana Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektia. Kaava-alueen länsi - ja pohjoispuoleisten katualueiden toteuttaminen on jo alkanut. Stansvikinnummen rakentamisaikataulu tarkentuu asemakaavatyön aikana. Julkisten palveluiden kortteli on ajoitettu toteutettavaksi n. vuonna 2025.

Vastine

Palvelukorttelin yleissuunnitelma on päivitetty yhteistyössä opetusviraston kanssa.

Ympäristökeskus ilmoittaa (22.10.2015), että Stansvikin alueella on todettu olevan kaksi lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, joiden hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulla kielletty. Stansvikinnummella on lepakoiden ruokailualueita ja siirtymäreittejä, joita tulisi pyrkiä säilyttämään. Kaavaluonnoksessa on aiempiin suunnitelmiin verrattuna kavennettu suunnittelualueen kaakkoiskulmaan sijoitettuja rakennuskortteleita. Aiemmin korttelit sijoituivat todetuille ja luontotietojärjestelmään merkityille lepakkoalueille. Ympäristökeskus pitää hyvänä, että maankäytön suunnittelussa on huomioitu lepakoille tärkeät ja herkäät alueet. Kaavaehdotusta olisi lisäksi hyvä täydentää erillisellä

alueen valaistusta koskevalla kaavamääräyksellä, jolla turvataan lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen. Kaava-aineistossa on todettu, että maankäytön muuttumisen myötä osa lepakoiden siirtymäreiteistä saattaa muuttua, mutta varsinaisiin ruokailualueisiin maankäytöllä ei ole merkittäviä vaikutuksia. Lisäksi todetaan, että maankäytön suunnittelussa on huomioitu todennetut siirtymäreitit saalistusalueilta pesimäpaikoille ja mahdollistettu uusien reittien syntyminen alueen sisällä. Myös valaistuksen haittojen minimointia tutkitaan viiksi- ja vesisiippojen saalistusalueilla.

Kaavaluonnoksessa on annettu kaavamääräykset pilaantuneen maaperän selvittämisestä ja kunnostamisesta ennen rakentamisen aloittamista. Lisäksi kaavaluonnoksessa on annettu määräys, että pihoiden tulee huolehtia hulevesin viivytyksestä. Ympäristökeskus pitää annettuja kaavamääräyksiä asianmukaisina ja riittävinä. Kaava-aineistossa on todettu, että alueen merkittävimmät melu- ja värinävaikutukset aiheutuvat tulevasta auto- ja raitiovaunuliikenteestä. Näiden osa-alueiden sisältö on merkitty myöhemmin täydennettäväksi kaava-aineistoon, joten kaavaluonnoksessa ei ole annettu erillisiä kaavamääräyksiä, pois lukien määräys Koirasaarentien puoleisten parvekkeiden lasittamisesta liikennemelua vastaan. Ympäristökeskus huomauttaa, että lasitusmääräys voi olla aiheellinen myös Haakoninlahdenkadun puoleisilla julkisivuilla. Kaavan meluntorjuntatoimien riittävyteen voidaan ottaa tarkemmin kantaa vasta, kun käytettävissä on riittävät selvitykset.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta. Kaavakarttaan on lisätty lepakoiden saalistusalue, jonka suunnittelussa tulee huomioida alueella saalistavien lepakoiden siirtymäreitit. Alueen puustoa tulee hoitaa tai uusia puita istuttaa siten, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävästi puita. Alueen valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen.

Kaavan meluntorjuntatoimien ratkaisuja täydennetään kaavasunnittelun edetessä.

Liikennelaitos-liikelaitos (HKL) lausuu (15.10.2015) kaavaluonnoksesta, että katualueita ja liikennejärjestelyjä suunniteltaessa tulee käyttää raitioteiden suunnitteluohjetta ja sen mukaista mitoitusta. Yksittäisen kaava-alueen liittymisen vaikutuksia Laajasalon raitiotiejärjestelmään koko raitiotien toteutettavuuden ja operoinnin osalta tulee myös tutkia.

Vastine

Liikennelaitos-liikelaitoksen (HKL) ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta. Kaava-alueelle ei suunnitella uutta raitiotietä vaan alueen vieritse on suunniteltu raitiotie, josta on tehty katusuunnitelmat ja ne ovat lainvoimaiset. (Diaarinumero HEL 2014-005303)

Asuntotuotantotoimisto toteaa (15.10.2015), että tavoite luoda edellytykset laadukkaalle esikaupunkielämälle on kannatettava. Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT) pitää kohtuuhintaisen asuntotuotannon hankkeiden kannalta hyvänä, että alueelle suunnitellaan myös tehokasta kerrostalorakentamista Koirasaarentien varteen, ja että alueen kerrostalotonteilla esitetyt rakennusmassat ovat selväpiirteisiä (ei vajaita kattokerroksia tms.).

Rakennusten sopeuttaminen herkkään, korkeuseroiltaan vaihtelevaan ympäristöön on haasteellista. Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun kerrostalotonteille esitetty kansipiharatkaisu ja kortteleiden osittainen umpikortteli -idea on ongelmallinen. Esitettyjen kortteliratkaisujen on mahdollistettava pihakannelle pääsy ja pelastautuminen, mikä tarkoittaa kansirakenteille lisähaasteita. Osa esitetyistä kortteleista on erityisen tiiviitä, esim. alle 90 asteen sisänurkka vaikeuttaa asuntosuunnittelua. Dokumentteista ei selviä, mahtuuko kansipihojen pysäköinti pihakannen alle, vai joudutaanko menemään lisäksi rakennusrungon alle. ATT:n kokemuksen mukaan kansipihojen suunnittelu ja toteutus on haasteellista ja erityisesti kansiratkaisujen ylläpitokustannukset voivat pitkällä aikavälillä nousta suuriksi.

Tontilla 49337/1 esitetty kolmikulmainen korkeampi rakennusmassa vaikuttaisi haastavalta volyyminsä ja toimivien asuntopohjien suunnittelun kannalta. Osoitetut liiketilamäärät Haakoninlahdenkadun varren tonteille tarkoittanevat ensimmäisten kerrosten kerroskorkeuden nostamista ja sitä kautta lisäkustannuksia hankkeille.

Maaperän rakentamiskelpoisuus ja mahdolliset haitta-aineet tulisi tutkia jo kaavoitusvaiheessa erityisen huolella tietäen alueen käyttöhistorian.

Vastine

Stansvikinkalliota ympäröivien AK-kortteleiden ratkaisu hyödyntää maastonmuotoja ja mahdollistaa tehokkaan ja kaupunkikuvallisesti kestävän kokonaisratkaisun. Korttelipihat ovat kansipihoja, jotka on mitoitettu siten, että AK-kortteleiden tarvitsemat autopaikat mahtuvat kokonaisuudessaan kansipihojen alle. Muissa alueen AK-kortteleissa on tutkittu vaihtoehtoisia pysäköintiratkaisuja (esim. autotalleja).

Kortteleiden ja niiden pelastusreittien suunnittelussa huomioidaan kansipihat. Pihakansiratkaisuun perustuviin AK-kortteihin on lisätty kaavamääräys, joka edellyttää kaikkien yli 3-kerroksisten rakennusten asuntojen on avautumisen kadulle. Täten pelastusreittiä ei tarvitse rakentaa kansipihoille.

Haakoninlahdenkatu on alueen pääkatu, joka johtaa Kruunuvuorenrannan kaupallisten ja julkisten palveluiden keskukseen. Kruunuvuorenrannan kaupallisista palveluista on laadittu selvitys (Keskustakorttelin kehittäminen ja kaupalliset palvelut Kruunuvuorenrannassa, WSP Finland, 1.1.2015), jonka mukaan Haakoninlahdenkadun varrelle tulisi sijoittaa liiketiloja täydentämään kaupallista keskusta. Palvelujen sijoittaminen alueelle on tärkeää. Kantakaupunkimaista asuinalueen ilmettä ei saada aikaan, mikäli alueelle ei rakenneta riittävästi kivijalkaliiketiloja. Kantakaupunkimainen asuinalue houkuttelee urbaaneja kaupunkilaisia, joiden elämäntapaan kuuluu kaupallisten palveluiden hyödyntäminen.

Kaupunginmuseo korostaa (21.10.2015), että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ja sen vaikutusalueella oleva Stansvikin kartanoalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Sen kulttuurihistoriallisen ja maisemallisen arvon säilyminen lähiympäristön muuttumisesta huolimatta on turvattava.

Uudet kerrostalot olisivat nelikerroksisia suunnittelualueen itäreunalla Stansvikintien läheisyydessä. Korttelissa säännöllisesti sijoitettujen rakennusten päädyt ovat Stansvikintielle päin. Vaarana on, että maisemaan syntyy raskas, muurimainen rakenne. Tarkemmissa suunnittelumääräyksissä tulee ottaa huomioon, ettei näin saa tapahtua. Suunnittelualueen kaakkoisosaan, lähimmäs kartanoalueen rakennettua osaan, esitetään erillispientaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja, jotka on luonnoksessa määritelty kolme ja puoli – ja nelikerroksisiksi, näitä kerrosrakennuksia kaupunginmuseo pitää paikkaan liian korkeina. Katujen rakentaminen tulee aiheuttamaan ympäristöön maisemallisia vaurioita, joiden lieventämisestä tulee asemakaavalla määrätä.

Stansvikin kartanoalueeseen tulee kohdistumaan tulevaisuudessa suuria paineita, kun Kruunuvuoren alueen uusista asukkaista tulee virkistysalueen käyttäjiä. Stansvikin kartanoalueen, rakennukset ja ympäristö tulevat kulumaan, mitä tulisi pystyä hallitsemaan. Onkin tärkeää, että virkistysalueita varataan riittävästi myös asuinalueiden yhteyteen. Stansvikinnummen korkein kalliolakki kangasmetsineen säilytetään asemakaavassa luonnonmukaisena puistona.

Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että virkistysalueet on mitoitettu riittävän suuriksi tulevaan asukasmäärään nähden. Maiseman ja ympäristön vaalimisen ja virkistykseen näkökulmasta tavoitteena tulee olla, että alueen säilyneistä luonnonympäristöstä voisi jatkossakin säilyä mahdollisimman laajoja kokonaisuuksia.

Uuden rakentamisen soveltumisen arvioimiseksi tulee Stansvikin kartanoalueelta avautuvat näkymät, samoin kuin näkymät mereltä päin, Varisluodon suunnasta katsottaessa esittää havainnollisesti.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine

Kaupunginmuseon ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Kartanoalueen maisemalliset arvot ja näkymät on huomioitu eteläosan asuinkortteleiden suunnittelussa. Asemakaavaa havainnollistavaa materiaalia laaditaan jatkosuunnittelun yhteydessä tarkoituksenmukaisista kuvakulmista.

Rantakortteleiden rakennusten korkeuksia on tutkittu sekä maaston ja maisemien että toteutettavuuden kannalta. Kaakkoisosan pientalojen korkeutta on madallettu kaksikerroksisiksi. Asemakaavassa on annettu määräys tonttien ympäristön säilyttämiseksi: puita ja avokalliota rakennusalojen ja katualueiden ulkopuolella ei saa vahingoittaa. Katulinjaukset on pyritty sijoittamaan maisemaan korkeuskäyrät huomioiden.

Lähivirkistysalueiden riittävyttä koko Kruunuvuorenrannan alueella on tutkittu jo osayleiskaavan yhteydessä ja virkistykselle on osoitettu laajat lähivirkistysalueet sekä alueen eteläosiin (Stansvikin kartanoalue, Varisluoto, Pitkäluoto) sekä pohjoisosaan (Kruunuvuori). Lisäksi alueelle tullaan rakentamaan uusia puistoja sekä varmistamaan rantojen säilyminen osana Helsingin rantoja mukailevaa virkistysverkostoa. Kruunusiltojen myötä myös kantakaupungin suunnalla olevat virkistysalueet kuten Korkeasaari ja Mustikkamaa ovat luonteva osa kruunuvuorenrantaisten virkistysalueita. Uusi maankäyttöratkaisu turvaa maakunta-kaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden.

Rakennusvalvontavirasto toteaa (23.10.2015), että asemakaavaehdotuksessa asuinkerrostaloja ja pientaloja koskee pääosin samat kaavamääräykset. Kukin määräysteksti tulee kuitenkin tarkistaa ja harkita tuleeko eritellä kerrostaloja ja pientaloja koskevat.

Esimerkiksi ei tule sallia pientaloihin "yhteis-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja kaikkiin kerroksiin asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi",

ilman mitään enimmäismäärää. Koirasaarentie on alueen vilkasliikenteisin väylä, jolla tulee kulkemaan myös alueen läpäisevä raitiotielinja. Esitetty ratkaisu, jossa alueellinen, koko Kruunuvuorenrantaa palveleva liikekeskus sijoittuu noin 200 m keskeisen väylän eteläpuolelle, kaippaa sijainnilleen perusteita, enemmän kuin asemakaavaselostuksesta nyt ilmenee. Kaupunkisuunnittelullisen kokonaisidean ilmentämisessä on hyvä olla voimallinen ote, läpi kaavatyön. Rakennusten kaupunkikuvalista ilmettä koskevat määräykset ovat tärkeimpiä kaavamääräyksiä. Ne ovat vielä monin osin miettimättä. Esimerkiksi julkisivumateriaalista määrätään vain AK-korttelialueilla, mutta ei A-1-, A-2-, AL-, KL-korttelialueilla.

Rakennusvalvontavirasto toteaa, että kaavoituksen edettyä kaavaehdotusvaiheeseen rakennusvalvonta haluaa lausua asemakaavasta uudelleen.

Vastine

Kaavamääräyksiä ja -määräystekstejä sekä selostusluonnosta on tarkistettu rakennusvalvonnan huomioiden mukaisesti.

Kruunuvuorenrannan kaupalliset palvelut on sijoitettu keskelle Kruunuvuorenrantaa, jossa ne ovat lähellä kaikkia asukkaita. Kruunuvuorenrannan kaupallisten palveluiden sijoittuminen on osoitettu osayleiskaavassa C-merkinnällä. Pääosa Kruunuvuorenrannan julkisista palveluista sijaitsee kaupallisen keskuksen eteläpuolella. Keskitetyt sijoitetut palvelut mahdollistavat toimivan ja houkuttelevan kaupunginosakeskuksen syntymisen.

Koirasaarentien asema katuverkossa on läpikulkuväylä, jolla kulkee mm. pikaraitotieyhteys Laajasalon ja kantakaupungin välillä. Haakoninlahdenkatu on alueen kokoojakatu, jolle halutaan urbaania ja elävää katu ympäristöä. Haakoninlahdenkadulla kulkevalla raitiotieliikenteellä ei ole samoja liikennöinnin tavoitteita kuin Koirasaarentien pikaraitiotiellä. Koirasaarentien varrelle ei voida pikaraitiotieliikenteen vuoksi osoittaa sujuvaa vieraspysäköintiä tai huoltoliikennettä.

Rakennusvirasto viittaa (22.10.2015) jo 9.6.2015 antamaansa OAS kannanottoon ja pyytää ottamaan huomioon asemakaavan luonnoksessa seuraavat mielipiteet:

Stansvikin arvokas, rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) vaatii säilyttääkseen identiteettinsä, historiallisen tunnelmansa ja luontoarvonsa tarpeeksi laajan luonnonmukaisen suojavyöhykkeen ympärilleen. Suo-

javyöhykkeen maisemapuutarhakokonaisuuden huomioon ottava hoitotapa ei korvaa visuaalista suojavyöhykettä uuden asuntoalueen ja kartanopuiston välissä.

Läpikulkuliikenteen ohjaaminen ympäristön ehdoilla selkeitä kulkureittejä pitkin kalliiosessa maastossa on haasteellista tai jopa mahdotonta. Tämän vuoksi alueen tontinrajoja tuntematon voi helposti mieltää kalliioselle laelle suunniteltavan luonnonmukaisen viheralueen asuinrakennusten pihapiiriksi. Rakennusvirasto ehdottaa, että tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa puiston ympärillä olevat korttelit uudelleen siten, että puisto poistetaan lukuun ottamatta korttelialueiden lomaan jääviä jalan-kulkureittejä. Tällä tavoin kalliolla ja sen tuntumassa olevien korttelien pihapiirejä sekä Stansvikin kartanopuiston ja asutuksen välistä suojavyöhykettä voisi laajentaa.

Kaduille tulee varata katutilan mitoitusohjeen mukaisesti riittävät tilava-
raukset eri liikennemuotoja, pysäköintiä, julkisen liikenteen pysäkkejä, kadunkalusteita, istutuksia, aurauslunta sekä kunnallisteknisiä järjestelmiä varten. Uusille kaduille tulee varata tilaa kääntöpaikkoja varten.

Vastine

Rakentamisen raja suhteessa Stansvikin kartanopuistoon on määritelty perustuen alueesta laadittuihin selvityksiin, Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan kokonaisratkaisuun ja kulttuurihistoriallisiin näkökohtiin. Stansvikinnummen asemakaavan toteutumisella ei ole sellaisia vaikutuksia Stansvikin kartanoalueen kokonaisuuteen, että sen eheys, identiteetti tai kulttuuriset arvot häiriintyisivät. Uusi maankäyttöratkaisu turvaa maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden.

Kalliopuistoa rajaavien kortteleiden kasvattaminen rikkoisi eheän kalliopuistokokonaisuuden ja aiheuttaisi mittavia louhinta ja maansiirtotöitä. Keskellä asemakaava-aluetta sijaitsevan kalliopuiston jättäminen mahdollisimman luonnonmukaiseksi ja avoimeksi puistoksi kaikille asukkaille on ollut yksi Stansvikinnummen tärkeimmistä suunnitteluperiaatteista. Kalliopuistoon ei ole tavoitteellista luoda esteetöntä ja helpokulkuista reitistöä vaan sinne mahdollisesti rakennettavat reitit tukisivat katuverkossa tapahtuvaa liikkumista. Kaikki kalliopuistoon rakennettava infra tulee suunnitella ja rakentaa luonnon ehdoilla.

Katujen mitoituksessa, yleisten alueiden suunnittelussa ja hulevesien hallinnassa tullaan ottamaan huomioon rakennusviraston esittämät asiat.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa (30.9.2015), että kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä pyytää Stansvikinnummen asemakaavaan varausta paperin kierrätyspisteelle, jos alueelle tulee vähintään 80 taloutta ilman kiinteistökohtaista keräystä.

Vastine

Asemakaavavaiheessa alueelle laaditaan vesihuollon yleissuunnitelma ja kustannusarvio. Kierrätyspisteen varaus otetaan huomioon jatko-suunnittelussa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) (1.10.2015) toteaa, että se on antanut lausuntonsa alueen asemakaavan valmistelusta 8.6.2015, ja tämän lausunnon periaatteet ovat edelleen voimassa. Lisäksi HSL:n edustajat ovat tavanneet alueen kaavoittajia 21.9.2015 alueen suunnitteluun liittyen.

Haakoninlahdenkadun ja Koirasaarentien joukkoliikenteen pysäkit palvelevat suurinta osaa kaavoitettavan alueen asukkaista hyvin. HSL esittää kuitenkin edelleen, että täydentävän joukkoliikennepalvelun tarjoamiseksi kaavassa tulisi varata tilat bussiliikenteelle myös suunnittelualueen sisällä. Tämä edellyttää, että joukkoliikenteen käyttämät kadut mitoitetaan riittävän leveiksi ja alueella on mahdollisuus linjan kääntyä ympäri esimerkiksi erillisellä kääntöpaikalla, torin yhteydessä tai ajamalla jonkin korttelin ympäri. Lisäksi tarvitaan sellainen bussin päätepysäkki, jossa linjalla on mahdollisuus odottaa seuraavaa lähtöaikaa.

Mikäli suunnittelualueelle ei voida osoittaa bussiliikenteelle kääntöpaikkaa, tulee tälle osoittaa tilat muualla Kruunuvuorenrannassa. HSL esittää, että Haakoninlahdenkadun päähän suunnitellun kääntöpaikan mitoitusta voisi vielä tutkia tähän tarkoitukseen. Tällöin Kaitalahden kautta kulkeva linja ei kuitenkaan palvelisi yhtä hyvin Kruunuvuorenrannan kaupallista keskusta ja koulukorttelia, vaan näitä lähin pysäkki sijaitsisi Astridinkadulla. Haakoninlahdenkadun päätepysäkkialueen mitoitaminen useammalle bussilinjalle helpottaisi myös esimerkiksi liikenteen aloituksen vaiheistusta sekä mahdollisia poikkeustilanteita. Tämän vuoksi HSL esittää päätepysäkin mitoituksen laajentamista Stansvikinnummen joukkoliikennetarkistuksesta riippumatta.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet on suunnitelmassa otettu hyvin huomioon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhteyksiin Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun liittymän länsipuoliselle raitiovaunupysäkille. Yhteydet ovat tärkeitä, sillä Haakoninlahdenkadun pysäkki on Stansvikinnummen alueen lähin raitiovaunupysäkki, jolla molemmat Laajasalon raitiolinjat pysähtyvät. Yliskylän raitiolinjan matka-aikojen nopeuttamiseksi HSL on Kruununsillat-hankkeessa esittänyt, että Urheilupuiston kohdalla ei olisi lainkaan raitiovaunupysäkkiä. Bussiliikenteelle Herttoniemeen on kuitenkin tarpeen toteuttaa pysäkki, ja kävely-yhteyksien Stansvikinnummen kaava-alueen pohjoisosista kyseessä olevalle pysäkille on oltava suoraviivaisia ja esteettömiä.

HSL haluaa jatkossa edelleen osallistua kaava-alueen joukkoliikennetarkaisujen tarkempaan suunnitteluun.

Vastine

Kaavaluonnoksen katuverkko on suunniteltu HSL:n esittämien mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Kaduilla on varauduttu bussiliikenteeseen ja ajoradan leveys on 7 metriä. Bussilinjaston suunnittelu jatkuu yhteistyössä HSL:n kanssa kaavoituksen edetessä.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet aihepiireittäin

Kaavaluonnokseen liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 7 mielipidettä. Mielipiteistä 5 oli yhdistysten mielipiteitä ja 2 yksityishenkilöiltä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse, neuvotteluissa sekä tapaamisissa valmistelijoiden kanssa. Vuorovaikutusraporttiin on koottu mielipiteen esittäjien mielipiteet aihepiireittäin ja niihin on vastattu kunkin mielipiteen alla. Kyseisen mielipiteen esittäjät on ilmaistu mielipiteen lopussa koodein (suluissa).

EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) mukaisia lepakojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei ole tutkittu riittävästi vaan niitä on mahdollisesti myös asemakaava-alueella. Maankäytön suunnittelussa lepakoiden elinoloja ei ole turvattu riittävästi. (Mi1a)

Kaava valmistellaan siten, että kaava perustuu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämään kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Stansvikin alueella pesivistä lepakoista on laadittu selvitys (Wermundsen Consulting Oy, 19.9.2013), jonka mukaan Stansvikinnummen alueella saalistaa ja ruokailee lepakoita. EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) mukaiset lisääntymis- ja levähdyspaikat eivät selvityksen mukaan sijaitse Stansvikinnummen asemakaavoitettavalla alueella. Asemakaavaluonnoksen maankäyttöratkaisu perustuu laadittuun lepakkoselvitykseen.

Lepakoiden elinolojen turvaamiseksi alueella on kaavaluonnoksen karttaan lisätty likimäärinen alue, joka osoittaa lepakoiden saalistusalueen. Alueelle on annettu seuraava määräys: "Alueen osa, jonka suunnittelussa tulee huomioida alueella saalistavien lepakoiden siirtymäreitit. Alueen puustoa tulee hoitaa tai uusia puita istuttaa siten, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävät puurivistöt. Alueen valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen."

Alueen luontoarvojen tutkimukset ja vaikutusten arvioinnit luonnonarvojen, luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymisen sekä ympäristönsuojelun ja ympäristöhaittojen ehkäisemisen vuoksi ovat puutteelliset. Asemakaava tulee asettaa uudestaan nähtäville, kun puutteelliset tiedot täsmentyvät. (Mi1a, Mi4a)

Nähtävillä ollut kaavaluonnosmateriaali on vielä luonnostasolla olevaa kaavan valmisteluaineistoa. Nähtävillä olleen asemakaavaluonnoksen pääasiallinen tarkoitus on ollut osoittaa rakentamisalueet, niiden pääkäyttötarkoitukset ja tehokkuudet ja järjestää sitä ja muuta selvitys- ja valmisteluaineistoa koskeva vuorovaikutus Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksytyä kaavaluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi jatketaan kaavan vaikutusten arviointia.

Asemakaavan tiedot, mahdolliset tutkimukset ja vaikutusten arvioinnit täydentyvät asemakaavatyön edetessä.

Kaava valmistellaan siten, että kaava perustuu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämään kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Suojellut luontotyytit, yksittäiset merkittävät kohteet sekä kasvi- ja eläinlajien kuten viitasammakoiden ja lepakoiden elinpiirit tulee merkitä asemakaavaan eikä niiden elinolosuhteita saa heikentää. (Mi4a)

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan asemakaava-alueella ei ole todettu esiintyvän luonnonsuojelulain piirissä olevia lajeja. Lepakkojen ja viitasammakoiden suojellut elinpiirit eivät sijaitse asemakaava-alueella.

Lepakoiden elinolojen turvaamiseksi alueella on kaavaluonnoksen karttaan lisätty likimäärinen alue, joka osoittaa lepakoiden saalistusalueen. Alueelle on annettu seuraava määräys: "Alueen osa, jonka suunnittelussa tulee huomioida alueella saalistavien lepakoiden siirtymäreitit. Alueen puustoa tulee hoitaa tai uusia puita istuttaa siten, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävät puurivistöt. Alueen valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen."

Ylempien kaavojen ohjausvaikutusta ei ole havaittavissa asemakaavaluonnoksesta. (Mi4a)

Voimassa olevan yleiskaava 2002:n virkistysalueille merkityt rakentamisalueet on poistettava ja rakentaminen tulee rajata vain öljysatamatoiminnan vuoksi aiemmin rakennetulle alueelle. (Mi1a, Mi2a, Mi3a, Mi4a, Mi5a)

Kerrosneliöitä tulisi sijoittaa tehokkaammin alueelle, jossa ei enää ole luontoarvoja. Koska kaavan eri tavoitteet voidaan toteuttaa luontoa säästävämmin, on valittava ratkaisu, joka turvaa ympäristön säilymistä paremmin kuin luonnosteltu suunnitelma tekisi. (Mi1a, Mi4a, Mi5a)

Helsingin yleiskaava 2002:ssa Stansvikinnummen länsiosa on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle / toimitilalle sekä pientalovaltaiseksi alueeksi asumiselle. Itäinen osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi ja kaupunkipuistoksi. Yleiskaava mahdollistaa Kruunuvuorenrannassa maankäyttömuotojen, niiden sijaintien ja rajausten ratkaisemisen asemakaavalla. Valmistelussa olevassa Helsingin uudessa yleiskaavassa koko suunnittelualue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi.

Asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavassa kaavoissa tehtyjä ratkaisuja yksityiskohtaisempaan suunnitteluun ja vaikutusarviointiin perustuen. Yleiskaavan yleispiirteisyys, mittakaava ja suunnittelutarkkuus ja tarkoitus laaja-laisena koko kunnan käsittävänä yleiskaavana otetaan huomioon yleiskaavan ohjausvaikutuksessa. Ohjausvaikutuksessa otetaan huomioon yleiskaavan tarkoituksen toteutuminen asemakaavan ja asemakaavojen kokonaisuudessa.

Rakentamisen rajaaminen ainoastaan vanhan öljysataman alueelle pienentäisi rakentamiseen varattavaa aluetta huomattavasti. Stansvikinnummen alue liittyy kiinteästi Kruunuvuorenrannan ydinalueeseen ja sen keskustakortteleihin. Stansvikinnummen rakentaminen kaavaluon-

noksen esittämässä laajuudessa tukee Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaratkaisua ja täydentää koko Kruunuvuorenrannan rakentumista eheäksi ja monipuoliseksi kaupunginosaksi.

Alueen kaakkois- ja eteläosat soveltuvat parhaiten pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Rakennustehokkuuden laskeminen pohjoisesta kohti etelää sopii alueen maisemaan ja arvoihin. Monipuolisen ja -mittakaavaisen asuntotuotannon mahdollistaminen koko Stansvikinnummen alueelle on erittäin tavoiteltavaa. Mikäli rakentaminen osoitettaisiin tehokkaasti ainoastaan alueen pohjois- ja länsiosiin, olisi Stansvikinnummen kaupunkirakenne puhtaasti kerrostalovaltainen. Tämä ei olisi alueen suunnittelutavoitteiden eikä alueelle laadittujen suunnitteluperiaatteiden mukaista.

Lähivirkistys- ja viheralueiden riittävyttä koko Kruunuvuorenrannan alueella on tutkittu jo osayleiskaavan yhteydessä ja virkistykselle on osoitettu laajat alueet sekä Kruunuvuorenrannan eteläosiin (Stansvikin kartanoalue, Varisluoto, Pitkäluoto) sekä pohjoisosaan (Kruunuvuori). Lisäksi Kruunuvuorenrantaan tullaan rakentamaan uusia puistoja sekä varmistamaan rantojen säilyminen osana Helsingin rantoja mukailevaa virkistysverkostoa. Kruunusiltojen myötä myös kantakaupungin suunnalla olevat virkistysalueet kuten Korkeasaari ja Mustikkamaa ovat luonteva osa kruunuvuorenrantalaisten virkistysalueita. Uusi maankäytöratkaisu turvaa maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden.

Stansvikin kartanon alue on säilytettävä ehjänä kokonaisuutena. Asutuksen ja kartanon väliin on jätävä riittävä suojavyöhyke. (Mi2a, Mi3a)

Stansvikinnummen asemakaavan toteutumisella ei ole sellaisia vaikutuksia Stansvikin kartanoalueen kokonaisuuteen, että sen eheys tai kulttuuriset arvot häiriintyisivät. Lähimmät asuinrakennukset ovat yli 250 metrin etäisyydellä linnuntietä itse kartanorakennuksesta ja sen puistosta.

Rakentamisen raja on määritelty perustuen alueesta laadittuihin selvityksiin, Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan kokonaisratkaisuun ja kulttuurihistoriallisiin näkökohtiin, ei Stansvikin kartanopuiston läheisyyteen. Stansvikin kulttuurihistoriallisesti arvokas kartanopuistokokonaisuus rajautuu lännessä sinne johtavaan hiekkatiehen ja sitä seurailevaan kiviaitaan. Asutuksen ja kartanon väliin esitetty metsäinen rinne rajaa asumisen ja kartanopuiston selkeästi omiksi kokonaisuuksikseen. Rinteen päälle rakennettavan asuinalueen vaikutuksia kartanopuiston näkyymiin tutkitaan lisää asemakaavatyön edetessä.

Metsäisen kallioselänteen pientalovaltaisen alueen merkitys luonnolle ja sen virkistyskäytölle on siitä saatuun hyötyyn nähden huomattavan kielteinen. Alueen arvot tuhoutuvat suunnitelman myötä ja nykyisin julkinen alue muuttuu yksityiseksi. Pientaloille voidaan hakea vaihtoehtoisia rakentamispaiikkoja muualta Laajasalosta. Metsäiselle alueelle voidaan lisätä harkiten pieniä mökkejä, jotka kevyempinä ja pienempinä kuin asuintalot voidaan sijoittaa luontoa säästävästi. (Mi4a)

Sekä yleiskaavan että alueelle laadittujen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti asemakaava-alueelle suunnitellaan monipuolisesti sekä pientalo- että kerrostalokortteleita. Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytyksiä monenlaiselle asumiselle Stansvikinnummella. Erilaisten rakennustyyppien sijoittaminen kaava-alueelle rikastuttaa koko alueen kaupunkirakennetta ja synnyttää viihtyisää kaupunkiympäristöä. Rakentamisen mittakaava on sovitettu alueen ominaispiirteisiin ja luonteeseen: pohjoisosaan on perusteltua rakentaa tehokkaita kerrostalokortteleita, kun taas eteläosan merelle avautuvat rinteet ovat luonteva alue pientalomaiseen rakentamiseen.

Pientaloalueet tukeutuvat pihakatuverkostoon, joka on kaikille avointa ja julkista kaupunkitilaa. Alueen läpi on varmistettu hyvät julkiset jalankulkuyhteydet virkistysalueille ja palveluihin. Rakentamisen myötä vaikeakulkuiset metsäpolut muuttuvat osaksi helpokulkuista virkistysreitistöä.

Kaava-alueelle osoitettava rakentaminen on luonteeltaan pysyvää ja mittakaavaltaan lain asumiselle edellyttämät vaateet ja mitoituksen huomioivaa. Kesämajoja ja siirtolapuutarhamökkejä lukuun ottamatta keveidenkin rakennusten toteuttaminen alueelle vaatisi infran rakentamista ja siten aiheuttaisi ympäristölle pientaloalueen kaltaista rakentamista. Kesämaja-alueita on Kruunuvuorenrannassa kaavoitettu kolmelle luonteeltaan kesämajailuun hyvin soveltuvalla alueella: Varisluodolle, Pitkäluodolle sekä Vanhakylään.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että alueidenkäytön suunnittelussa otetaan huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota. (Mi1a)

Stansvikin kartanoalue liittyy suoraan laajaan yhtenäiseen ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävään luonnonalueeseen. Tämä Tullisaaresta Laajasalon etelärannalle ulottuva viher- ja virkistysaluekokonaisuus säilyttää asemansa asemakaavan toteuttamisen jälkeenkin.

Maankäyttöratkaisu takaa myös seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden toteutumisen alueella. Stansvikinnummen virkistyskäyttö keskittyy lähinnä sen eteläosassa sijaitsevaan mökkikylään.

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty uusi puisto asuinalueen keskelle. Uusi puisto liitetään osaksi Kruunuvuorenrannan viheralueiden ja puistojen verkostoa.

Asemakaavaluonnos ei osoita pyrkimystä alueen arvojen ja ominaisuuksien säilyttämiseen kuten laki edellyttää. Luonnoksen mukainen viheralueen muuttaminen asuntoalueeksi heikentää sekä kasvien että eläinlajien elinpiiriä. Stansvikinnummen monimuotoiset luontoarvot tulee yleisen ja julkisen edun vuoksi säästää. (Mi1a, Mi4a)

Stansvikinnummen alueelta ei ole laadittujen luontoselvitysten perusteella löytynyt sellaisia erityisiä luonto-, virkistys- tai muita arvoja, joiden vuoksi alueen maankäytön muutos ei olisi mahdollinen. Kortteleiden, katujen ja puistojen sijoittamisella ja suunnittelulla pyritään kunnioittamaan ympäristön maisemallisia ja geologisia arvoja ja säilyttämään osa alueesta mahdollisimman luonnonmukaisena (Stansvikinkallio, itäreunan virkistysalueet). Kaavaluonnoksessa on määräys, joka huomioi alueella todettujen lepakoiden saalistusalueen. Lisäksi on kaavamääräyksellä kielletty rakennusalojen ulkopuolella olevien puiden ja avokalioiden vahingoittaminen.

Hiljaisesta alueesta on tulossa melualue, jonne muuttaville suojaa haetaan umpikortteleilla. Luontoalue tulee säilyttää hiljaisena alueena ja yleiskaavassa rajattu hiljainen alue tulee asemakaavassa merkitä suojelumääräyksillä. (Mi4a)

Helsingin Yleiskaava 2002 vaikutusten arviointi, Liikennemelun ulottuvuus Helsingissä 2020 on kartoitettu yleiskaavan hiljaiset sekä alle 55 dB(A) viheralueet. Hiljaisempia aluekokonaisuuksia on 11 kpl, joista Laajasalon Tahvonlahti-Hevossalmi on yksi hiljainen aluekokonaisuus. Samassa yhteydessä on maininta siitä, että "Laajasaloon on merkitty öljysatamalta vapautuvalle alueelle asuntopainotteinen kaupunginosa metroyhteyksineen, joka tuo lisää liikennettä alueelle."

Laajasalon Tahvonlahti - Hevossalmi viheraluekokonaisuus säilyy virkistysalueena.

Aluetta tulee kehittää selkeiden luonnonmukaisten kulkureittien avulla tulevien ja nykyisten käyttäjien sekä kaikkien kaupunkilaisten käyttöön. Asemakaavassa tulee osoittaa virkistysalueelle selkeä ja mielellään esteetön luontopolkuverkosto, jolloin turvataan luonto liialta kulumiselta ja luonnosta voi nauttia myös erityisryhmät. (Mi1a, Mi4a)

Kaavaluonnokseen on merkitty virkistysalueita yhdistävät polkuverkot. Ne suunnitellaan esteettöminä ympäristön niin mahdollistaessa. Täysin esteettömän luontopolkuverkon rakentaminen maastonmuodoiltaan jyrkkään kalliomaastoon on mahdotonta.

Alueella sijaitseva mökkikylä on osa ekologista kokonaisuutta ja sen poistaminen heikentää alueen käyttäjien elinympäristön laadua. Uusikylän mökkikylä on säästettävä. (Mi4a, Mi5a)

MRL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Kaavoituksen keskeisenä tehtävänä on sovittaa yhteen eri näkökulmia ja tavoitteita.

Asemakaavaa on valmisteltu kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaavaratkaisu on kestävä kehityksen mukainen ja toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita; kaavaa laaditaan alueelle, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua ja joka on hyvin saavutettavissa joukko- ja raideliikenteellä. Alueen kaavoittaminen tehokkaasti parantaa koko alueen asemakaavan toteuttamiskelpoisuutta ja hyödyntää tiiviin kaupunkirakentamisen etuja.

Mökkikylän muuttuminen osaksi Stansvikinnummen asuinalue on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan periaatteiden mukainen suunniteluratkaisu. Kruunuvuorenrannan mökkikyläalueet on keskitetty kolmelle jo olemassa olevalle ja luonteeltaan kesämajailuun hyvin soveltuvalle alueelle: Varisluodolle, Pitkäluodolle sekä Vanhakylään. Näillä alueilla on nykyisiä kesämajoja 43. Mikäli Stansvikin asemakaava saa lainvoiman, mahdollistavat alueille laaditut asemakaavat yhteensä 45 uuden kesämajan rakentamisen. Uusikylän mökeille on osoitettu korvaavat sijaintipaikat Vanhakylän alueelta.

Uusikylän mökkikylä on viehättävä osa Stansvikin kartanon virkistyskäyttöä. Kruunuvuorenrannan muuttuminen osaksi rakennettua kaupunkia ja erityisesti jo lainvoimaisen asemakaavan mahdollistaman uimarannan rakentaminen muuttaa koko ranta-alueen kaupunkipuistoksi. Avoimesta luonteestaan huolimatta mökkikylä yksityistää suuren osan rantapuistoa mökkiläisten pihoiksi ja oleskelualueiksi ja sen säilyminen osana kaupunkirakenteen reunan virkistysaluetta olisi ristiriidassa puistolle asetettujen tavoitteiden kanssa. Kesämajoilla ei ole katsottu olevan niin suurta kulttuurihistoriallista arvoa, että niiden säilyttäminen osana virkistysalueita olisi kaupungin tavoitteiden mukaista. Uusikylän mökkien säilyttäminen ja niiden suoja alueen jättäminen rakentamatta pienentäisi rakentamiseen varattavaa aluetta huomattavasti.

Alue tulee liittää kansalliseen kaupunkipuisto-verkoston, luonnonsuojeluohjelmaan tai suojeltavaan metsäverkostoon. (Mi4)

Kansallinen kaupunkipuisto käsittää hyvin laajan aluekokonaisuuden ja aloitteen kansallisesta kaupunkipuistosta tekee kaupunginhallitus.

Helsingin luonnonsuojeluohjelmasta ja suojeltavasta metsäverkostosta päättää ympäristölautakunta. Ympäristölautakunta päätti 29.9.2015 hyväksyä Helsingin luonnonsuojeluohjelman vuosille 2015–24 ja merkitä tiedokseen metsäverkostaselvityksen. Stansvikinnummen aluetta ei ole merkitty suojeltavaksi.

Laajasalon tasapainoisen kehityksen vuoksi pientaloasutuksen toteutumisesta Kruunuvuorenrannassa on pidettävä erityistä huolta. Kaikki kerrostalot on poistettava kaavaluonnoksesta ja kaava-alue tulee merkitä kokonaan pientaloalueeksi, jotta voimassa olevan yleiskaavan mukainen 50 % -pientaloasutus Kruunuvuorenrannassa toteutuu. Yleiskaavaa on noudatettava ja kerrostalovaltainen kaavaluonnos on hylättävä. (Mi2a, Mi3a)

Pientalojen rakentaminen Kruunuvuorenrantaan on ollut yksi osayleiskaavan tavoitteista. Tavoitteen toteutuminen laajassa mittakaavassa on ollut asemakaavojen toteuttamiskelpoisuutta ja kerrostalotavoitteita tarkasteltaessa haastavaa. Pientaloja on pyritty asemakaavoittamaan Kruunuvuorenrannassa ominaisuuksiltaan pientalorakentamiseen soveltuville alueille, jossa ne ovat tarkoituksenmukaisia eivätkä lisää asemakaavojen toteuttamiskustannuksia huomattavasti.

Pientalojen ja kerrostalojen määrän suhteesta tullaan tekemään esitys kaupunkisuunnittelulautakunnalle esiteltävässä kaavaluonnoksessa.

Päättyessään kaavaluonnoksesta kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myös alueen korttelitehokkuuksista sekä alueelle osoitettavan rakentamisen mittakaavasta.

Kaava-alueen länsireunassa on voimassa Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, jonka mukaan alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta sekä keskustatoimintojen aluetta / kerrostalovaltaista asuntoaluetta. Myös osayleiskaavasta rajatun A-alueen pohjoisosa on tarkoituksenmukaista suunnitella tehokkaiksi kerrostalokortteleiksi, joissa maastonmuodot ja korkeuserot voidaan hyödyntää mm. pysäköintiratkaisuissa. Lisäksi Koirasaarentien ja Haakoninlahden joukkoliikenneyhteydet puoltavat alueen pohjoisosan tehokasta rakentamista. Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon myös Helsingin asuntotuotantotavoitteet ja kaupunginvaltuuston hyväksymä asumisen- ja maankäytön ohjelma. Kaavoittamalla pientaloja ei voida taata tonttimaata myös tuettuun asuntotuotantoon eikä saavuttaa Helsingin kasvun edellyttämää asuntojen määrää.

Alue on Suomenlinnan suojavyöhykkeellä ja rakentamisella on vaikutuksia suurmaisemaan vaikka ne luonnoksen mukaan eivät ole huomattavia. Suojavyöhyke tulee ottaa huomioon asemakaavasuunnittelussa ja se tulee merkitään asemakaavaan. (Mi4a)

Rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu osayleiskaavoituksen yhteydessä ja vaikutusten arviointia jatketaan asemakaavatyön edetessä mm. havainnollistavan kuvamateriaalin avulla. Kruunuvuorenrannan rakentamisen aiheuttama maisemanmuutos on merilinnon kannalta samaa taustakuvaa kuin eteläinen kantakaupunki. Maisema on Suomenlinnan rakentamisen jälkeen ollut jatkuvassa muutoksessa, kun alueelle on rakennettu kaupunkia kirkkoineen, kerrostaloineen ja piippuineen.

Suomenlinnan yleismaailmallisen arvon (OUV) määritelmässä on todettu, että: "Suomenlinnaa ympäröivät alueet ovat joko avointa vesialuetta, puolustusvoimien käytössä olevia saaria, luonnonsuojelualuetta tai saaria, joille voimassa oleva kaava on osoittanut vain vähän rakentamista. Ympäröivillä alueilla ei ole näköpiirissä muutoksia, jotka muodostaisivat uhan kohteen arvojen säilymiselle. Nimeämisen yhteydessä kohteelle määriteltiin suojavyöhyke, joka pohjoisessa rajautui Helsingin kantakaupunkiin, idässä ja etelässä sotilaspiiriin. Kaupunkirakenteen kehittäminen ja liikenne eivät uhkaa saarella sijaitsevaa linnoitusta."

Suomenlinnan puskurivyöhykkeeseen liittyen asianomaisilla viranomaisilla (Museovirasto ja kaupunginmuseo) ei ole ollut asiaan huomauttamista.

Mielipiteen antajien aikaisemmin esittämiä näkökulmia ole lainkaan huomioitu asemakaavaluonnoksessa. (Mi4a)

Mielipiteet on huomioitu ja niihin on annettu vastineet tässä vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaluonnos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin strategiaohjelman mukaisesti. Mielipiteen antajien näkökulmat ovat osittain ristiriidassa alueen suunnittelulle asettamiin tavoitteisiin nähden ja siten kaikkien esitettyjen mielipiteiden huomioiminen sellaisenaan ei ole ollut mahdollista.

Stansvikin rantakatu tulee rajata päättyväksi koulukorttelin kohdalle. (Mi5a)

Kaavaluonnoksessa Stansvikin rantakadun pohjoispuolelle on osoitettu asuinkortteleita, jotka edellyttävät katuyhteyttä. Lisäksi kaava-alueen eteläpuolelle suunnitellun uimarannan saavutettavuus paranee huomattavasti ja sen vieraspysäköintipaikkoja voidaan osoittaa helpommin ja kaupunkikuvallisesti kestävämmiin, mikäli rantakatu toteutetaan kaavaluonnoksen mukaisena.

Stansvikin rantakatu on vihreä katu ja sen katuympäristön suunnitteluun tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Kadun liikennenopeuksia on mahdollista rajoittaa tarvittaessa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.11.– 20.12.2019

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 21.11 – 20.12.2019 Internet-sivulla www.hel.fi/kaavakuulutukset ja siihen pystyi tutustua myös osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmat.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuollon liitekarttaan, kierrätyspisteisiin, sähkömuuntamoon, yhteiskäyttöisten joukkoliikennepysäkkien toimivuuden varmistamiseen, melumääräyksiin ja kaavan ulottumiseen viereiselle valitusprosessissa olevalle kaava-alueelle.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Lisäksi Helen Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä lausuu, että vesihuollon liitekartta tulee lisätä selostukseen.

Kruunuvuorenrannassa jätehuolto toteutetaan putkikeräysjärjestelmällä. Alueelle tulisi järjestää putkikeräysjärjestelmän lisäksi myös korttelikohtaiset kierrätyspisteet siten, että kierrätyspisteiden suunnittelussa on huomioitu jätehuoltomääräysten asettamat vaatimukset jätteen keräilyjärjestämiseksi."

Vastine

Vesihuollon liitekartta on lisätty selostukseen. Kaikkien tonttien on mahdollista liittyä Haakoninlahdenkadulle rakennettuihin ja Pitkäluodonkadulle rakennettaviin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Yhdyskuntateknisen huollon verkosto täydentyy aikanaan tarvittavilta osin Pitkä- ja Varisluodonkaduille ja se suunnitellaan katusuunnittelun yhteydessä. Tarvittavat operaattorit ovat mukana katusuunnittelun ohjausryhmässä ohjaamassa osaltaan tarvittavan yhdyskuntateknisen huollonverkon suunnitteluratkaisuja.

Asemakaavamääräyksissä on määrätty:

"Kortteleihin tulee rakentaa yhteinen kierrätyshuone jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön. Kierrätyshuone tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin."

Helen Sähköverkko Oy lausuu, että keskuskorttelin kaavaratkaisu tulee vaatimaan muutosalueelle jakelumuuntamotilan. Asemakaavaan tulisi lisätä muuntamo koskeva kaavamääräys: AL-kortteliin 49331 on suunniteltava ja rakennettava verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamotila.

Vastine

Asemakaavaan on lisätty määräys jakelumuuntamotilasta kortteliin 49331.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä lausuu, että se kannattaa asemakaavamuutoksen mukaisen tiiviin keskustakorttelialueen rakentamista alueelle.

Suunnittelualuetta palvelevat keskeisimmin Haakoninlahdenkadulla sijaitsevat raitiovaunu- sekä bussiliikenteen pysäkit. Nämä pysäkit ovat myös koko Kruunuvuorenrannan alueen joukkoliikennepalveluiden kannalta yhdet tärkeimmistä. Tämän vuoksi joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin on pysäkkien osalta kiinnitettävä erityistä huomiota. Mikäli pysäkit toteutetaan raitiovaunuliikenteen sekä bussiliikenteen yhteiskäyttöpysäkkeinä, on niiden toimivuus varmistettava molemmat liikennemuodot huomioiden. Raitioliikenteen ja linja-autojen yhteiskäyttöiset pysäkit vaativat erityisiä infraratkaisuja, jotta pysäkin toimivuus voidaan turvata molempien, toisistaan mitoitukseltaan eroavien liikennemuotojen näkökulmasta. HSL haluaa olla mukana alueen pysäkkijärjestelyjen jatkosuunnittelussa.

Vastine

Suunnittelualueen viereisen Haakoninlahdenkadun yhteiskäyttöisen raitiovaunu- ja bussiliikenteen pysäkin toimintaedellytykset ja hyvät jalkakäytävät on varmistettu liikennesuunnitelmassa sekä Haakoninlahdenkadun katusuunnitelmissa. HSL:n kanssa on järjestetty yhteistyökokouksia alueen pysäkkijärjestelyjen jatkosuunnittelun yhteydessä ja niitä tullaan järjestämään tarvittaessa lisää.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausuu, että Melun osalta kaavamääräyksessä on viitattu rakennusluvan yhteydessä laadittaviin meluselvityksiin. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavoituksen yhteydessä laadittavat ja asemakaavasuunnittelussa ratkaisuihin huomioidut selvitykset tarvitaan, jotta voidaan varmistua asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisestä. Haakoninlahdenkadun toisella puolella olevissa kortteleissa (49273 ja 49274) on annettu erikseen julkisivujen eristävydestä määräykset. Kruunuvuorenrannan keskuskortteleissa tulee soveltaa samaa määräystapaa.

Kaava-alueen itäinen osa pitää sisällään alueita valituksenalaisesta Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion asemakaavasta (12410). Helsingin hallinto-oikeus kumosi 13.6.2019 kaupunginvaltuuston päätöksen (14.3.2018) hyväksyä Stansvikinkallion asemakaavan ja lähivirkistysaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen. Helsingin kaupunki on heinäkuussa 2019 hakenut valituslupaa päätöksestä korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Edellä mainitusta syystä Uudenmaan ELY-

keskus katsoo, että valituksenalainen osa asemakaava-alueetta tulee rajata kaavatyön ulkopuolelle.

Vastine

Kaava-alueen mitoittavaa ennustemelutilannetta on arvioitu hyödyn-tään Kruunusillat-hankkeen suunnittelun yhteydessä tehtyjä liikenne-meluselvityksiä, joissa on otettu huomioon katu- ja raideliikenne sekä alueelle suunniteltu uusi maankäyttö. Näiden meluselvitysten perus-teella kaavaratkaisun on arvioitu olevan toteuttamiskelpoinen siten, että maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät vaatimukset ovat täytettä-vissä. Annetut kaavamääräykset ohjaavat jatkosuunnittelua siten, että asunnoissa ja myös Y-korttelialueella tulee saavuttaa melutason oh-jearovot sekä enimmäisäänitaso suositusarvo. Myös oleskeluparvek-keille sekä leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuille piha-alueille on kohdis-tettu kaavamääräys, jonka mukaan niillä tulee saavuttaa melutason oh-jearovot. Asemakaavassa annetaan useimmiten julkisivuille merkinnällä äänitasoerovaatimus, jonka mukaan ääneneristyksen tarkempi mitoitus jatkosuunnittelussa tehdään. Tässä tapauksessa kaavamerkintä ja nu-meerinen lukuarvo on korvattu sanallisella määräyksellä, jonka ohjaus-vaikutus voidaan katsoa yhtä tehokkaaksi. Kaavaratkaisu velvoittavine meluntorjuntaa koskevine määräyksineen luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisän asuin- ja elinympäristön jatkosuunnittelulle.

Korkein hallinto-oikeus on antamassa päätöksen Stansvikinkallion ase-makaavasta ennakkotietojen mukaan syksyllä 2020. Tarkoitus on viedä Kruunuvuorenrannan keskuskortteleiden asemakaava- ja asemakaa-vanmuutos kaupungin valtuustoon vasta tämän päätöksen jälkeen, vaikka päätös ei vaikuta suunniteltuun maankäyttöratkaisuun. Kaavojen päällekkäinen osa (Varisluodonkatu) on molemmissa vastaavanlainen katualue. Varisluodonkadun katualue on otettu mukaan Kruunuvuoren-rannan keskuskortteleiden asemakaavaan ja asemakaavan muutok-seen, jotta viereisen Kruunuvuorenrannan palvelujen kannalta merkittä-vän korttelin rakentaminen on mahdollista riittävän aikaisessa vai-heessa. Korttelin toteuttaminen edellyttää asemakaavan Varisluodon-kadulle.

Helsingin kaupunginmuseo lausuu, että kaava-aineiston perusteella hankkeen kulttuuriympäristön vaaliminen on asianmukaista, eikä tämän johdosta Helsingin kaupunginmuseolla ole asemakaava- ja asemakaa-van muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamiseen luonnontilaiselle alueelle, ympäristövaikutusten puutteellisuuteen, Stansvik-Tullisaari –viheryhteyteen, ylempien kaavojen ja viereisten asemakaavojen huomioimiseen sekä osallisten puutteelliseen kuulemiseen.

Mi4b esittää mielipiteenään, että rakentaminen luonnontilaiselle alueelle ei ole hyväksyttävää. Ympäristövaikutusten arviointi on puutteellista. Lähialueiden ja Stansvik-Tullisaari – viheryhteyden hankkeet tulee arvioida kokonaisuutena. Asemakaavassa ei ole huomioitu ylempiä kaavoja eikä viereistä Stansvikinkallion asemakaavaa. Osallisten kuuleminen on ollut puutteellista.

Vastine

Ympäristövaikutusten arviointi

Alueen luontoarvoja on selvitetty laajasti ja tietoja on täydennetty lisäselvitystarpeiden ja uusien havaintojen mukaan. Kruunuvuorenrannan ympäristöarvoja on tutkittu alueen osayleiskaavoituksen yhteydessä ja tutkimuksia on täydennetty erityisesti Stansvikinkallion osalta vuonna 2011 (Kruunuvuorenrannan luontoselvitysten täydennys, Enviro, Esa Lammi, 2.11.2011). Maastoinventoinneissa tarkasteltiin kasvillisuutta ja luontotyyppejä. Tehtyjen selvitysten mukaan Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmään kootussa aineistossa ei ollut merkittäviä aluetta koskevia puutteita. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelukohteita. Keskuskortteleiden alueelta ei ole laadittujen luontoselvitysten perusteella löytynyt sellaisia erityisiä luonto-, virkistys- tai muita arvoja, joiden vuoksi alueen maankäytön muutos ei olisi mahdollinen. Kaava-alueella on riittävällä tarkkuudella tiedossa, millaisia luontoarvoja menetetään kaavaa toteutettaessa.

Stansvik-Tullisaari – viheryhteyden hankkeiden kokonaisarviointi

Pääosa kaava-alueesta on ollut öljysatama-alueita, jossa on sijainnut sen toimintaan liittyviä huolto-, varasto-, toimisto- ja tehdasrakennuksia. Kaava-alueen maisema on voimakkaasti muuntunutta, lähinnä sora- ja louhekenttää.

Alueen koillisnurkka on metsäistä ja korkeuseroiltaan vaihtelevaa kalliomaastoa. Kallioisilla alueilla kasvaa sammalta ja jäkälää ja niiden vähäinen puusto on pääosin kuivaa kalliomännikköä. Eteläosassa on kapea metsäinen vyöhyke, josta noin kymmenen metrin kaistale kuuluu tähän asemakaava-alueeseen.

Helsingin luontotietojärjestelmässä asemakaava-alue kuuluu osittain arvokkaaseen metsäkohteeseen nimeltä Laajasalo Stansvik-Tullisaari (98,73 ha, tämän kaava-alueen alueella n. 1,2 ha). Asemakaava-alueella ei ole metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, eikä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyypppejä. Alueella on kolme metsäkuviota, jotka ovat kaikki elinympäristötyypiltään ”Muut monimuotoisuudelle merkittävät metsäiset kalliot, jyrkänteet ja louhikot” ja luokiteltu I luokan Metso-kohteeksi. Kyseinen metsäkohde on laajemman metsäalueen uloke ja entisen öljysatama-alueen ympäröimä etelä- ja pohjoislaidoiltaan, minkä vuoksi metsä on huonosti kytkeytynyt laajempiin metsäalueisiin.

Uusi maankäyttöratkaisu turvaa maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden sekä Helsingin yleiskaava 2016:n mukaiset virkistys- ja viheralueet sekä viherverkostot.

Yleiskaava ja osayleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on lähes kokonaan lähikeskusta C3-alueita. Etelä- ja itäosassa alue on pieniltä osin asuntovaltaista aluetta A3. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen länsi- ja keskiosassa on voimassa Kruunuvuorenrannan osayleiskaava. Osayleiskaavassa pohjoinen korttelialue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi sekä kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Eteläinen korttelialue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnonalueeksi. Itä- ja lounaisosa tätä kaava-alueita on merkitty osittain puistoksi, mikä tulee sijaitsemaan tämän kaava alueen vieressä. Eteläinen osa on vähäisiltä osin merkitty uimaranta-alueeksi, mikä tulee sijaitsemaan kokonaisuudessa tämän kaava-alueen eteläpuolella. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukainen.

Osallisten kuuleminen

Osallisia on kuultu kaavoituksen aikana normaalin kaavaprosessin mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat suunnitteluperiaatteet olivat nähtävillä 18.5.– 5.6.2015. Kaavaluonnos oli nähtävillä

villä 14.9.– 2.10.2015 ja asemakaavaehdotus 21.11.– 20.12.2019. Lisäksi asemakaavoittaja on ollut tavattavissa vuosittain Laajasalo-päivien yhteydessä tähän asemakaavaan liittyen vuodesta 2015 alkaen sekä puolivuositain koko alueen toteutuksesta informoivista Kruunuvooren rannan asukastilaisuuksissa, joita on järjestetty vuodesta 2017 alkaen.