



10.10.2012

Kaj/10

§ 319

Detaljplan för kvarteren nr 49277 - 49280 m.m. och detaljplaneändring för park- och gatuområde i Degerö (Kronbergsstranden, bl.a. ett kvarter för servicebyggnader) (nr 12080)

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för kvarteren nr 49277–49280 och sommarstuge-, park-, lekparks-, närrekreations-, badstrands-, vatten- och gatuområden och detaljplaneändring för park- och gatuområde i 49 stadsdelen (Degerö, Stansvik, Håkansvik) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12080 (A och B), daterad 29.11.2011 och ändrad 5.6.2012.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande två hemställningsklämmor:

1. Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplanen för Kronbergsstranden att townhousetomternas lämplighet för byggande i grupp utreds. (Sanna Vesikansa)
2. Vid godkännandet av förslaget förutsätter stadsfullmäktige att det i den fortsatta planeringen av den simstrand som eventuellt ska anläggas utreds om det är möjligt att bygga ut kafé- och underhållsbyggnaden till en byggnad på mer än 200 m² för att trygga mångsidiga kafé- och restaurangtjänster och eventuella andra tjänster i området. (Kimmo Helistö)

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss inte hade understötts, varvid det förföll.

Ordföranden anförde såsom redogörelse att följande två hemställningsklämmor hade framförts under diskussionen:

Ledamoten Sanna Vesikansa understödd av ledamoten Kati Peltola hade föreslagit följande hemställningskläm:



Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplanen för Kronbergsstranden att townhousetomternas lämplighet för byggande i grupp utreds.

Ledamoten Kimmo Helistö understödd av ledamoten Osmo Soininvaara hade föreslagit följande hemställningskläm:

Vid godkännandet av förslaget förutsätter stadsfullmäktige att det i den fortsatta planeringen av den simstrand som eventuellt ska anläggas utreds om det är möjligt att bygga ut kafé- och underhållsbyggnaden till en byggnad på mer än 200 m² för att trygga mångsidiga kafé- och restaurangtjänster och eventuella andra tjänster i området.

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden föreslog och fullmäktige godkände följande omröstningsförfarande: Vardera hemställningsklämman tas särskilt upp till omröstning.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Sanna Vesikansas förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

3 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplanen för Kronbergsstranden att townhousetomternas lämplighet för byggande i grupp utreds.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 80

Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Lilli Autti, Jorma Bergholm, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Jussi Halla-aho, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Rakel Hiltunen, Mari Holopainen, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Seppo Kanerva, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Heikki Karu, Mari Kiviniemi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Silvia Modig, Elina Moisio, Sole Molander, Seija Muurinen, Sari Näre, Jarmo Nieminen, Outi Ojala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Kati Peltola, Sanna Perkiö, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Tatu



Rauhämäki, Risto Rautava, Esko Riihelä, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Hanna-Kaisa Siimes, Anni Sinnemäki, Riitta Snäll, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Tuomo Valokainen, Antti Valpas, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Julia Virkkunen, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Blanka: 1
Yrjö Hakanen

Frånvarande: 4
Juha Hakola, Heli Puura, Juho Romakkaniemi, Nils Torvalds

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Sanna Vesikansas förslag till hemställningskläm.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Kimmo Helistö's förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

4 omröstningen

JA-förslag: Vid godkännandet av förslaget förutsätter stadsfullmäktige att det i den fortsatta planeringen av den simstrand som eventuellt ska anläggas utreds om det är möjligt att bygga ut kafé- och underhållsbyggnaden till en byggnad på mer än 200 m² för att trygga mångsidiga kafé- och restaurangtjänster och eventuella andra tjänster i området.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 68

Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Sirkku Ingervo, Seppo Kanerva, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Heikki Karu, Mari Kiviniemi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Silvia Modig, Elina Moisio, Sole Molander, Sari Näre, Jarmo Nieminen, Outi Ojala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Sanna Perkiö, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhämäki, Risto Rautava, Esko Riihelä, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Mirka Vainikka, Tuomo Valokainen, Antti Valpas, Olli Valtonen, Jan



10.10.2012

Kaj/10

Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Julia Virkkunen, Markku Vuorinen,
Thomas Wallgren, Ville Ylikahri, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Nej-röster: 1
Kati Peltola

Blanka: 12
Lilli Autti, Jorma Bergholm, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Rakel
Hiltunen, Nina Huru, Terhi Mäki, Seija Muurinen, Hanna-Kaisa Siimes,
Riitta Snäll, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho

Frånvarande: 4
Juha Hakola, Heli Puura, Juho Romakkaniemi, Nils Torvalds

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Kimmo Helistös förslag till
hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Pirkko Vainio, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12080 kartta,
päiväty 29.11.2011, muutettu 5.6.2012
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12080 selostus,
päiväty 29.11.2011, muutettu 5.6.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 29.11.2011, täydennetty 5.6.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Äänestyslistat

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4
Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplan för kvarteren nr 49277–49280 och sommarstuge-, park-, lekparcs-, närrekreations-, badstrands-, vatten- och gatuområden och detaljplaneändring för park- och gatuområde i 49 stadsdelen (Degerö, Stansvik, Håkansvik) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12080 (A och B), daterad 29.11.2011 och ändrad 5.6.2012.

Sammandrag

Detaljplanen omfattar västra och östra stranden i Kronbergsstranden, ett parkområde som förbinder stränderna, ett kvarter för servicebyggnader i anslutning till parkområdet, Långholmen, Kråkholmen, Kråkholmsgrundet och Katthället.

På västra stranden finns ett område för gångtrafik kantat av hus av townhousetyp och små flervåningshus i tre–fyra våningar. Mellan bostadskvarteren, vid ändan av parken, finns en högre bostads- eller (bostads)hotellbyggnad som är ansluten till en öppen plats på stranden, en vågbrytare och en hamn för sjöbussar. På en bergig udde vid den öppna platsen är ett strandkapell angivet. Strandzonen fortsätter i söder som parkområde. Där finns en stor oljecistern som ska bevaras. Cisternen har gjorts till ett ljuskonstverk jubileumsåret 2012 till ära, och konstverket syns i mörkret ända till centrum.

Västra delen av den centrala parken är avsedd för utevistelse, och östra delen är lekpark. Lekparken ansluter i norr till kvartersområdet för servicebyggnader, till vilket Kronbergsstrandens huvudskola, ett daghem, en lekparcslokal och en idrottshall förläggs.

En badstrand ska enligt vad som planerats anläggas inne i en vik med morän- och sandbotten. Där växer ståtliga tallar med skorp bark. Badstranden ansluter i öster till Stansviks gård och i väster till ett parkområde på stranden.

Södra delen av Långholmen är sommarstugeområde och norra delen område för närrekreation. Kråkholmen är sommarstugeområde och Kråkholmsgrundet och Katthället områden för närrekreation.

Området har byggrätt för sammanlagt 38 654 m² vy, varav 22 150 m² vy hänför sig till bostadskvarteren, 15 700 m² vy till kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice, 200 m² vy till badstranden och 604 m² vy till sommarstugeområdet. Området omfattar 37,8 ha.

Det kommer att finnas bostäder för ca 500 personer i området.

Föredraganden



10.10.2012

Kaj/10

Områdets läge

Området ligger i delområdet Stansvik i stadsdelen Degerö, mitt i den forna oljehamnen. Det omfattar också viken väster om Stansviksudden och dessutom Långholmen, Kråkholmen, Kråkholmsgrundet och Katthället.

Utgångspunkter

Stadsplaneringsnämnden godkände 4.6.2009 ett utkast till detaljplan för största delen av detaljplaneområdet (västra stranden, parken och kvarteret för servicebyggnader) som underlag för den fortsatta planeringen.

Läge i fråga om panläggningen

Området är i Generalplan 2002 för Helsingfors betecknat som område dominerat av flervåningshus och småhus. I mitten finns ett område för centrumfunktioner och ett smalt rekreativsområde som förbinder västra och östra stranden. Bostadsområdet sträcker sig till norra delen av Långholmen och Kråkholmen. I övrigt är dessa liksom också Kråkholmsgrundet, Katthället och östra delen av området rekreativsområden. En metrolinje från Skatudden till Kronbergsstranden och vidare via Uppby mot Hästnässund är dragen genom området.

I delgeneralplanen för Kronbergsstranden finns det på västra stranden ett område för gångtrafik, områden för service och förvaltning och bostadsområden. Ett parkområde mellan bostadsområdena dominerade av flervåningshus sträcker sig från västra stranden till östra stranden. Nordost om parken finns ett område för offentlig service och för förvaltning. I östra strandzonen finns en badstrand och parkområde. Långholmen, Kråkholmen, Kråkholmsgrundet och Katthället är rekreativsområden.

Högsta förvaltningsdomstolen har fastställt Helsingfors förvaltningsdomstols beslut att upphäva stadsfullmäktiges delgeneralplanebeslut i fråga om bostadsområdet Stansviksheden (A) i östra delen av och öster om oljehamnsområdet. Det aktuella detaljplaneområdet omfattar i någon mån Stansviksheden.

Området saknar detaljplan.

Ägandeförhållanden

Området är i stadens ägo.

Allmän områdesbeskrivning

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Västra stranden och mellersta delen av området är gammalt oljehamnsområde där det förekommit schaktning och bearbetning. Stränderna har också bearbetats kraftigt. Det finns knappt alls någon naturmiljö bevarad i oljehamnsområdet. På västra stranden finns strandklippor bevarade.

En stor lastbrygga och en oljecistern i södra delen av området ska bevaras. Byggnaderna och de övriga konstruktionerna i området har rivits, och största delen av marken har sanerats.

Nära östra stranden ligger Grötfatet, som en gång i tiden varit en havsvik och sedan snörts av från havet till ett träsk. Nära Grötfatet finns bergiga uddar och kobbar. Viken väster om Stansviksudden har sand- och grusgrund, och där växer tallar med skorpbark. I anslutning till Stansviks gård finns ett sommarstugeområde, och sydligaste delen av det ingår i detaljplaneområdet. Räddningsverkets personalförening har en stugby på Långholmen och Kråkholmen. På Katthället finns en villa och en bastu.

Skyddsobjekt

Bostadshuset på Kråkholmen har bebotts av fiskare och hör sannolikt till Stansviks gård. Det är från slutet av 1800-talet. Till bostadshuset hör en nätbod, och båda är kulturhistoriskt värdefulla.

På västra stranden i oljehamnen står en stor oljecistern som syns långt bort. Den har i delgeneralplanen beteckningen för byggnad eller konstruktion som är värdefull med tanke på områdets historia och som ska bevaras.

Kråkholmsgrundet är ett värdefullt fågelområde, värdeklass III enligt miljöcentralens klassificering 2005. Rundhällen (den bergiga udden) vid Grötfatet är geologiskt eller geomorfologiskt värdefull. Enligt miljöcentralens klassificering är den relativt värdefull (värdeklass 2).

Mark; byggbarhet och renhet

Området består nästan helt av kalt berg. Strandlinjen är utfylld med sprängsten. Den lösa jorden på berget i oljeförsörjningsområdena har bytts ut i samband med sanering föranledd av föroreningar. Markområdet norr om Kråkholmsviken har ett par meter tjockt skikt av naturlig friktionsjord, sand och morän på berget.

Marken och havsbotten är bra vad den geotekniska byggbarheten beträffar, dock inte på ställen som planlöst fyllts ut med sprängsten ovanpå kohesionsjord (särskilt kring sedimenteringsbassängerna) eller mitt i Håkansviken.



Största delen av marken sanerades då oljeförsörjningsfunktionerna upphörde. Skadliga ämnen som fanns i marken var främst oljekolväten och tungmetaller. Halter av skadliga ämnen som överskred kriterienivåerna i miljöministeriets muddrings- och lagringsanvisningar upptäcktes i sedimenten i detaljplaneområdet. På alla undersökningsställen i Håkansviken kom det fram att halterna av olje-, PAH- och PCB-föreningar överskred kriterienivå 2. Proverna från Kråkholmsviken var betydligt renare.

Miljöstörningar och kemikaliesäkerhet

Det är nu mycket tyst i planeringsområdet med tanke på att det ligger i Helsingfors. Tidvis hörs skott- och sprängljud från Sandhamn. Hur starkt ljudet är beror bl.a. på ljudkällan och väderförhållandena. Holmarna i Kråkholmsviken hör till det område som är bullerområde på grund av närheten till Sandhamn. Buller som understiger riktvärdena orsakas av att gränsbevakningsväsendet flyger med helikopter från Malms flygplats mot havet.

Området ligger vid havet, långt från stora trafikleder, och har därför bra luftkvalitet i förhållande till huvudstadsregionen som helhet.

De skadliga ämnen som finns i marken på grund av oljeförsörjningsverksamhet är främst oljekolväten och tungmetaller. Största delen av marken i detaljplaneområdet har sanerats.

Oy Shell ab:s bränslelager och St1 Oy:s centrallager i Helsingfors är utifrån de mängder bränsle som får lagras enligt de gällande kemikalietillstånden klassificerade som anläggningar som orsakar risker för storolyckor. De konsulteringszoner som tillämpas då markanvändningen kring anläggningar planeras är 0,5 km i fråga om lagret i oy Shell ab:s område och 1,5 km i fråga om lagret i St1 Oy:s område. Avståndet från detaljplaneområdet till oy Shell ab:s lager på Kronberget är som kortast ca 100 m och till St1 Oy:s lager på Hundholmen som kortast ca 250 m.

Detaljplaneinnehåll

Målsättning

Målet med detaljplanen är i enlighet med delgeneralplanen för Kronbergsstranden att västra stranden ska bli en högklassig urban strandzon med offentliga områden, bostadskvarter och serviceställen. Det är meningen att området ska få en central park för utevistelse och lek som förbinder västra och östra stranden. Ett kvarter för byggnader för offentlig service är förlagt i anslutning till parkområdet. Läget för kvarteret har valts utifrån att den offentliga servicen i detta ska vara lättillgänglig för dem som bor i Kronbergsstranden och omgivande



områden. Östra stranden ska enligt vad som planerats få en högklassig badstrand som ansluter till rekreatiomsområdena. Holmarna hör till rekreatiomsområdena, och stugbyarna på dem får vara kvar.

Kvartersområden för bostadshus (A, AK-1)

På västra stranden finns två smala kvartersområden för bostadshus. Kvartersområdena omfattar två husrader i fem delar med var sin gårdsplan. Husraden mot stranden består av hus av townhousetyp i tre våningar. Översta våningen ska vara mindre än de andra. I raden mot Skärgårdsflottsgatan får ingå delar som för tanken till småhus respektive flervåningshus. Tre–fyra våningar får byggas. Varje bostad ska ha ett eget uterum: gårdsplan, terrass, vinterträdgård, glasveranda eller inglasad balkong. Townhousebostäderna mot stranden ska ha en terrass på minst 20 m² i översta våningen.

Det är tänkt att området ska ge ett intryck av småskalighet och omväxling. Husraden mot stranden ska indelas i enbostadsdelar genom fördelning av byggnadsmassorna, fasadindelning och/eller materialval. Bilplatserna ska förläggas till en parkeringsanläggning under ett gårdsdäck. Infarten sker från Skärgårdsflottsgatan.

Det planerade baserar sig på bidraget Monelle (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy), som vann tredje pris i en tävling om hus av townhousetyp lämpliga i Helsingfors. Bidraget har utvecklats till referensplan i samband med planläggningen.

Mitt i området finns ett kvartersområde för flervåningshus där också ett hotell är möjligt (AK-1). Avsikten är att det mitt i strandzonen, på en av de bästa platserna i Kronbergsstranden, ska uppföras en ståtlig byggnad som är personlig både funktionsmässigt och utseendemässigt. Byggnaden uppförs i en sluttning, och de två nedersta våningarna kommer att inrymma lokaler där allmänheten betjänas, såsom affärs-, butiks-, service- eller utställningslokaler, och de översta våningarna bostäder eller ett bostadshotell/hotellrum. Utseendet baserar sig på en stor sluttande takyta som börjar på sjunde våningen vid Skärgårdsflottsgatan och slutar på tredje våningen vid Wiiriplatsen. Parkeringen är förlagd till två plan under ett gårdsdäck och till källaren. Det planerade baserar sig på en referensplan utarbetad av arkitektgruppen Huttunen–Hirvonen–Pakkala. Hur tomten ska överlåtas har preliminärt diskuterats med fastighetskontoret. Överlåtelsen kan exempelvis göras utifrån en kvalitetstävling som baserar sig på referensplanen och omfattar både arkitekturen och ett verksamhetskoncept för byggnaden. Ett fast pris bör då tillämpas. Vid behov utarbetas en detaljplaneändring med anledning av tävlingsresultatet.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL)



Kvarteret för byggnader för offentlig närservice ansluter i norr till Kronbergsstrandens framtida kommersiella centrum och i söder till den centrala parken. Där genomförs ett samprojekt som omfattar en låg- och högstadiebyggnad (10 000 m² vy), en daghemsbyggnad (1 400 m² vy) och en lekparklokal (250 m² vy). Dessutom får kvarteret en idrottshall (4 000 m² vy), och den är också avsedd för skolan. Utöver skol- och daghemsgårdarna anläggs det utomhus en gräs- eller konstgräsplan på 60 × 40 m.

Parker, lekpark (VP, VK)

Det har planerats att västra delen av den centrala parken i Kronbergsstranden, Håkansviksparken, ska vara park för utevistelse och östra delen lekpark. Den centrala delen av parken bevaras som öppet gräsområde med utsikt över havet. De stora lekredskapen placeras i den del av lekparken som gränsar till kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice, och platserna för aktiva lekar förläggs till samma område. Skärgårdsflottsgatan, Håkansviksgatan och Stansviks strandgata stenläggs vid parken som ett slags öppna platser i ett plan. Detta är en signal till bilisterna att antalet fotgängare ökar.

I Iloparken på västra stranden finns en stor oljecistern som ska bevaras. Cisternen har gjorts till ett ljuskonstverk som syns till centrum och lyfter upp det nya bostadsområdet. Skalet har fått öppningar, vilket gör att utrymmet inne i cisternen är skyddat och vädrar sig självt. Belysningen i cisternen hör till konstverket. Utrymmet kan också användas för olika evenemang.

Områden för närrekreation (VL)

Norra delen av Långholmen och hela Katthället, Kråkholmsgrundet, Grötfatsparken och det skogbevuxna området i anslutning till Stansviks gård är betecknade som rekreationsområden. Grötfatsparken omfattar den strandzon som i öster ansluter till badstranden. I rekreationsområdena växer tallar med skorpbark som ska stå kvar. Enligt en detaljplanebestämmelse ska en överenskommelse alltid träffas med miljöcentralen innan åtgärder vidtas i området.

Långholmen förbinds med fastlandet genom en smal gångbro av lätt konstruktion. Höjden under bron ska vara minst 1,5 m för att roddbåtar och kanoter ska kunna passera. Enligt detaljplanen får stråk inte dras eller andra åtgärder som kräver utfyllnad vidtas i områdena med kallt berg. Byggnadsytor har införts för villan och bastun på Katthället och bastun på Långholmen.

Badstrand (VV)



Badstranden är belägen i en vik med sand- och grusbotten. Avsikten är att stranden ska fyllas ut så att största delen av den egentliga sandstranden ligger inom nuvarande vattenområde, på den plats vid havet där det växer tallar med skorpark. För området med sådana tallar gäller en detaljplanebestämmelse enligt vilken en överenskommelse alltid ska träffas med miljöcentralen innan åtgärder vidtas där. En plats för en service- och kiosk/kafébyggnad för badstranden är reserverad vid Stansviks strandgata. Byggrätten omfattar 200 m² vy. Enligt en bestämmelse får mindre konstruktioner och friluftstråk som behövs för badstranden dessutom förläggas till området.

Sommarstugeområden (R-1)

Södra delen av Långholmen och hela Kråkholmen är betecknade som sommarstugeområden. Byggnadsytor har införts för de befintliga fjorton stugorna och fjorton nya stugor på Långholmen och för de sex befintliga stugorna på Kråkholmen. I byggrätten, som omfattar 16 m² vy per stuga, ingår också ett förråd, en öppen veranda och/eller en glasveranda. En bastu/ekonomibygnad på 60 m² vy får dessutom uppföras på södra delen av Långholmen.

Den gamla fiskarstugan och nätboden på Kråkholmen har fått skyddsbeteckningen sr-2.

Vattenområden (W)

Havsområdena är betecknade som vattenområden. Västra stranden har fått byggnadsytor för en vågbrytare och för den brygga som ska bevaras. Vid vågbrytaren finns ett område reserverat för en hamn för sjöbusstrafik. Bryggor får byggas i anslutning till badstranden, likaså trädäck o.d. för badstrandsverksamheten.

Trafik

Kollektivtrafiken i området planeras utifrån ett stadsfullmäktigebeslut 12.11.2008 som går ut på att den fortsatta beredningen av en spårlösning för kollektivtrafiken till Degerö ska basera sig på ett spårvägs- och broalternativ. Utöver den planerade spårvägen mot centrum, som löper på Håkansviksgatan, betjänar busstrafik mot Hertonäs området. Busshållplatser har planerats vid norra ändan av Skärgårdsflottsgatan och vid Astridsgatan och ändhållplatsen vid östra ändan av Stansviks strandgata. Hållplatsen vid Håkansviksgatan, intill skolan, planeras för både spårvagnar och bussar. Alla tomter i detaljplaneområdet ligger mindre än 300 m från en spårvagns- eller busshållplats.



Cyklisterna får enkelriktade cykelbanor eller -fält på Skärgårdsflottsgatan, Håkansviksgatan och Astridsgatan. Det planerade stråket för gång- och cykeltrafik i Håkansviksparken förbinder huvudfriluftsstråken utmed stränderna. Stråket, som löper i norra delen av parken, är också räddningsväg för kvarteret vid norra tomtgränsen.

Det finns två lokala matargator i området, Skärgårdsflottsgatan och Håkansviksgatan, och de förbinder området med Hundholmsvägen. Området kantas dessutom av två gator med lägre gatuklass, Kråkholmshusetgatan och Stansviks strandgata. Då Kronbergsstranden byggts ut beräknas det att norra ändan av Skärgårdsflottsgatan trafikeras av maximalt ca 4 000 fordon per dygn och avsnittet av Håkansviksgatan vid skolan av ca 3 000–3 500 fordon per dygn. De andra gatorna får betydligt mindre trafik.

Parkeringen för de boende är förlagd till underjordiska garage på tomterna. De anvisningar om antalet bilplatser för bostadstomter som stadsplaneringsnämnden godkände 7.2.2012 gäller för A-kvarteren: i fråga om flervåningshus minst 1 bp/120 m² vy eller 0,6 bp/bostad, varvid det större talet ska tillämpas, i fråga om småhus med fler än två bostäder minst 1 bp/100 m² vy eller 1 bp/bostad, varvid det större talet ska tillämpas, och i fråga om småhus av townhousetyp (kopplade småhus med varje bostad/fastighet på egen tomt) minst 1 bp/bostad.

Med avvikelse från anvisningarna om antalet bilplatser från år 2007 ska det finnas 1 bp/100 m² vy i fråga om affärslokaler i kvarteret med beteckningen AK-1. Avvikelsen motiveras med att kollektivtrafikförbindelserna är goda och det finns gatuparkeringsplatser i närheten. För skolan, daghemmet och idrottshallen finns det bilplatser i södra delen av YL-kvarteret. Besökare får tillgång till gatuparkeringsplatser.

Skyddsobjekt

Bostadshuset på Kråkholmen, som har bebotts av fiskare och är från slutet av 1800-talet, har fått skyddsbeteckningen sr-2. Detsamma gäller för nätboden i anslutning till bostadshuset.

Den stora oljecisternen på västra stranden i oljehamnen syns långt bort och har fått beteckningen för byggnad eller konstruktion som är värdefull med tanke på områdets historia och som ska bevaras.

Rundhällen vid Grötfatet har fått beteckningen parkområde med geologiska värden som ska bevaras.

Samhällsteknisk försörjning och torrläggning



Området får ett normalt nät av anordningar för den samhällstekniska försörjningen. Ett bolag med uppgift att sköta ett sopsugsystem är under bildande.

Grundläggning och marksanering

Strandlinjen breddas så att den sträcker sig in i vattenområdet i södra och norra delen av Håkansviken för den nya markanvändningens och kvartersstrukturens skull. Vågbrytaren för hamnen för sjöbussar byggs genom utfyllnad mot Håkansviken. Stränderna stötts med konstruktioner och får högklassig beläggning med anledning av hur stranden av Håkansviken och vattenområdet ska användas.

De förhöjda halterna av skadliga ämnen i sedimenten i Håkansviken innebär att muddringsmassorna måste kunna deponeras någon annanstans än i ett lagringsområde i havet. De skadliga ämnena i sedimenten måste beaktas i tillståndprocesserna. Halterna i sedimenten i Kråkholmsviken tyder inte på någon större förorening. Det är med tanke på badstrandsverksamheten nödvändigt att beakta eventuella skadliga ämnena i sedimenten under den fortsatta planeringen och vid genomförandet.

Husen på västra stranden av Håkansviken kan grundläggas direkt på fast botten efter utbyte, utfyllnad eller schaktning. Husen i västra ändan av kvarteret 49279 måste troligen grundläggas med pålar på den hårda botten.

På basis av planeringsanvisningarna i stadens översvämningsstrategi är den lägsta rekommenderade byggnivån 3,1 m vid Wiirikajen och Wiiriplatsen och 2,6 m vid Håkansvikskajen och havsområdena. De ungefärliga nivåerna för dessa gatuområden är angivna i detaljplanen.

Marken i området ska före byggstarten saneras enligt de krav som hänför sig till användningen. Detaljplanen har en bestämmelse om detta.

Miljöstörningar

Motorfordons- och spårvagnstrafiken på gatorna orsakar i någon mån buller i detaljplaneområdet. Den prognostiserade trafikvolymen är på Skärgårdsflottsgatan 1 100–3 200 fordon per dygn och på Håkansviksgatan 3 000 fordon per dygn. Bullernivåerna vid fasaderna på dagen har fått fram genom punktberäkningar baserade på en nordisk modell för beräkning av hur vägtrafikbuller sprider sig. De högsta ekvivalenta ljudnivåerna på dagen är 58–62 dB vid Skärgårdsflottsgatan och ca 60 dB på YL-tomten vid Håkansviksgatan.



De bullertoppar som hänför sig till spårvagns- och busstrafiken på Håkansviksgatan och busstrafiken på norra delen av Skärgårdsflottsgatan har föranlett bestämmelser i detaljplanen om ljudreduktion i konstruktionerna i byggnaderna vid dessa gator. Dessutom finns det med tanke på trafikbullret en bestämmelse om balkonginglasning på gatsidan i bostadshuset vid Skärgårdsflottsgatan.

Kråkholmen och Långholmen hör till det område som är bullerområde på grund av närheten till Sandhamn. Holmarna är annars mycket lämpliga som sommarstugeområden, och fler stugor för sommarbruk får därför byggas.

Utgångspunkt för detaljplaneläggningen är att oljeförsörjningsfunktionerna ska upphöra i Degerö. Eftersom verksamheten i de områden som ägs av oljebolag ännu inte lagts ned helt har detaljplanen en bestämmelse om att bygglov inte får beviljas förrän den omfattande bränslelagringen i Degerö oljehamn har upphört.

Namn

Namnkommittén beslutade 13.5.2009 och 19.10.2011 föreslå att följande namn skulle införas i området: Kråkholmmsgatan, Stansviks strandgata, Iloparken och Grötfatsparken.

Konsekvenser av detaljplanen

Konsekvenser för samhällsstrukturen, den bebyggda miljön och stadsbilden

Byggandet i Kronbergsstranden kompletterar Helsingfors stadsstruktur. Kronbergsstranden är ett av 2010-talets mest betydande bostadsproduktionsobjekt i Helsingfors. Området baserar sig på kollektivtrafik då det sammanbinds direkt med centrum genom broar för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Utbyggnaden av området bidrar till att Degerö utvecklas.

Landskaps- och stadsbilden på Kronbergsfjärdens östra strand förändras då Kronbergsstranden byggs ut. Oljehamnen ersätts med ett nytt havsnära bostadsområde. Områdets karaktär förändras så att området inte längre är ett slutet okänt industriområde utan en öppen intressant stadsmiljö.

Konsekvenser för naturen och landskapet

Terrängen och strandlinjen har bearbetats genom utfyllnad och skärning i den del av området som varit oljehamnsområde. Ursprunglig terräng och växtlighet har knappt alls bevarats. Ställvis i oljehamnsområdet finns det strandklippor och kobbar längs strandlinjen.



Naturutredningar har gjorts i form av separata konsultarbeten (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2005, 2011) för de områden som inte hört till oljehamnen, närmare bestämt för västra och östra stranden, området längst inne i viken väster om Stansviksudden, Långholmen och Kråkholmen. Naturutredningen från hösten 2011 omfattar också hela Stansviksheden.

Strandklippor finns bevarade på norra och mellersta delen av västra stranden. Klipporna har inventerats med tanke på naturvärden, men naturtyper som är skyddade i naturvårdslagen eller småvatten som är skyddade i vattenlagen har inte hittats. Enligt naturutredningen finns där inga hotade arter eller livsmiljöer lämpliga för sådana.

Enligt naturutredningen för östra stranden, området längst inne i viken väster om Stansviksudden, Långholmen och Kråkholmen finns det inga värdefulla naturobjekt i området. Det gamla tallbeståndet är värt att bevaras främst av landskapsmässiga skäl. Sandstrandsavsnittet fylls huvudsakligen ut i havet, och tack vare att fyllnadssanden inte når till den plats där tallarna med skorpbark växer har tallarna bättre förutsättningar att överleva. Tallarna är till största delen bevarade i detaljplanen. Den nordligaste delen av beståndet kommer att fällas för att bostäder och gator ska kunna byggas.

Kråkholmsgrundet är ett värdefullt fågelområde (miljöcentralen 2005). Badstranden börjar först väster om Kråkholmsgrundet.

Rundhällen vid Grötfatet bevaras som en del av parkområdena och har fått beteckningen område med geologiska värden som ska bevaras. För parkområdena och områdena för närrökreation gäller en bestämmelse om att stråk inte får dras eller andra åtgärder som kräver utfyllnad vidtas i områdena med kalt berg.

Inga värdefulla naturobjekt hittades då Långholmen och Kråkholmen inventerades. En liten bergsäng i norra ändan av Långholmen är det mest värdefulla objektet på holmarna, men också den kan anses ha enbart lokalt värde.

Området väster om rundhällen vid Grötfatet, till vilket också Grötfatet hör, saknar enligt en utredning värdefulla naturobjekt.

Små områden (sammanlagt ca 0,5 ha) i sydöstra och sydvästra hörnet av Stansviksheden ingår i detaljplaneområdet. Beslutet om delgeneralplanen har blivit upphävt i fråga om Stansviksheden.

Stansviksheden omfattas av de utredningar om naturobjekt som staden låtit göra och som nu ingår i stadens naturdatasystem. Oljehamnsområdet har inte blivit föremål för naturutredningar i samma utsträckning som Helsingfors i övrigt. Den naturutredning över



10.10.2012

Kaj/10

Kronbergsstranden som Ympäristösuunnittelu Enviro Oy gjorde år 2005 täcker en del av Stansviksheden. Utredningen kompletterades år 2011 och omfattar nu hela området.

Naturtyper som är skyddade i naturvårdslagen eller småvatten som är skyddade i vattenlagen har inte hittats i Stansviksheden.

Konsekvenser för rekreationsområdena och rekreationsmöjligheterna

Största delen av området har varit oljehamnsområde stängt för utomstående. I och med att Kronbergsstranden byggs ut får invånarna i omgivningen tillgång till de fina strandområdena med stråk och till nya parker och en badstrand.

Konsekvenser för trafiken och den tekniska försörjningen

Enligt prognosen ökar trafikvolymen i Degerö med ca 15 000 fordon per dygn då Kronbergsstranden (området i delgeneralplanen och området i markanvändningsplanen) byggs ut. Den ökande trafiken från Österleden till Kronbergsstranden löper på Borgbyggarvägen, Degerövägen och Hundholmsvägen. Det är meningen att korsningen Österleden/Borgbyggarvägen ska fungera trots att trafiken ökar. Stadsfullmäktige godkände 12.11.2008 trafikomläggning i denna korsning enligt ett förslag från stadsplaneringskontorets trafikplaneringsavdelning.

Förbindelserna för kollektiv- och cykeltrafik förbättras i detaljplaneområdet, särskilt om det blir en direkt spårvagns- och cykelförbindelse till centrum. Alla tomter i detaljplaneområdet ligger mindre än 300 m från en spårvagns- eller busshållplats.

Detaljplanen skapar förutsättningar för högklassiga tjänster inom den tekniska försörjningen.

Konsekvenser för hälsan, räddningssäkerheten, de sociala förhållandena, levnadsförhållandena, trivseln och servicen

Detaljplanen skapar förutsättningar för en fortsatt planering och för ett genomförande där rikt- och gränsvärdena inte överskrids när det gäller buller, luftkvalitet och föroreningar i marken och där bestämmelserna om räddningssäkerhet uppfylls. Detaljplanen skapar också förutsättningar för en fortsatt planering där anvisningarna om skydd mot högt havsvattenstånd beaktas. Att området inte tas i bruk förrän den omfattande bränslelagringen i Degerö har upphört säkras genom en detaljplanebestämmelse. Långholmen och Kråkholmen hör till det område som är bullerområde på grund av skjutverksamheten i Sandhamn.



Rekreatiomsområdena och stråken för gång- och cykeltrafik på stränderna gör att invånarna i och kring området har tillgång till friluft- och rekreatiomsmiljöer som är allt från urbana till naturnära.

Strandkvarteren ger dem som flyttar dit en havsnära boendemiljö där det finns hus av småhustyp med olika slags bostäder. Skolan, daghemmet och idrottshallen i kvartersområdet för byggnader för närservice ligger centralt i Kronbergsstranden och är lätta att nå också för dem som inte bor i området.

En liten del av sommarstugeområdet Nyby i anslutning till Stansviks gård hör till detaljplaneområdet. I övrigt ingår området i detaljplanen för Stansviksheden. Denna detaljplan blir färdig år 2016. Byggnandet i Stansviksheden ska enligt programmet inledas på 2010-talet, då det blir aktuellt att anlägga Stansviks strandgata i dess helhet. Det är tänkt att västra delen av badstranden, som ligger längre från Nyby, ska anläggas först och östra delen senare. De boende i Nyby får nya sommarstugeplatser i Gammelby i Stansvik. De kan flytta till Gammelby så småningom under det innevarande decenniet.

Stadsplaneringsekonomi

Det blir följande byggkostnader för staden då detaljplanen genomförs (exklusive moms):

Gatuområden	5 mn euro
Parker	2 mn euro
Vattenområde i hamnarna	5 mn euro
Badstrand	2–6 mn euro
Vattentjänster	1 mn euro
Ljuskonstverk inklusive arbeten i området	2 mn euro
Skolbyggnad, daghemsbyggnad, idrottshall	39 mn euro
Sammanlagt	55–60 mn euro

Kostnaderna för genomförandet är höga i förhållande till våningsytan. De offentliga tjänster som byggandet möjliggör i området är emellertid avsedda för hela Kronbergsstranden. Skolbyggnaden, daghemsbyggnaden och idrottshallen bildar en helhet men kan uppföras i bitar under en lång tid.

Byggkostnaderna för de delar av nätet av anordningar för den tekniska försörjningen som ligger i detaljplaneområdet uppgår sammanlagt till ca



2 mn euro. Nätet finansieras genom avgifter som tas ut hos förbrukarna.

Byggandet på tomterna för hus av townhousetyp och små flervåninghus är mycket krävande konstruktions- och produktionstekniskt sett. Strandkonstruktionerna är krävande av samma orsak. I och med att förhållandena och byggsättet, såsom grundförhållandena och byggandet inom vattenområde, också höjer byggkostnaderna avsevärt kan kostnadsnivån för byggandet betraktas som hög. Möjligheten till byggande i etapper bör beaktas också i fråga om t.ex. garage och strandkonstruktioner.

Flervåningshuset vid Wiiriplatsen är ett krävande och dyrt objekt på grund av sin mångsidiga användbarhet, sin form och sina fasader och med tanke på att det eventuellt blir parkering i två källarplan.

Det skulle vara lättare att bebygga kvarteren och anlägga de allmänna områdena i västra strandzonen i etapper, och slutresultatet skulle bli bättre, om grundläggningen och vattenbyggandet skedde områdesvis. Kostnaderna för att göra området byggbart och användbart fördelar sig på följande sätt:

Gatuområden	3 mn euro
Parker	1 mn euro
Vattenområde i hamnarna	5 mn euro
Tomter	1 mn euro
Sammanlagt	10 mn euro

Kostnaderna för grundberedning i tomtområdena kan inkluderas i försäljningspriset eller arrendet för tomterna.

Det kostar 1–5 mn euro att göra det vattenområde som hör till badstranden användbart. I vilken omfattning förorenade sediment måste saneras klarnar genom exaktare undersökningar, och kostnaderna beror på detta.

Genomförande

Detaljplanen genomförs som en del av områdesbyggnadsprojektet Kronbergsstranden. Det är meningen att de kommunaltekniska arbetena ska inledas år 2014 och bostadsbyggandet åren 2016–2017.

Planeringsfaser och växelverkan

Frågan om en detaljplan och en detaljplaneändring väckt, program för deltagande och bedömning, växelverkan



Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av staden själv.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplan och en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 9.5.2011). Att frågan om en detaljplan och en detaljplaneändring blivit väckt framgår också av planläggningsöversikten för år 2011.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneutkastet hölls framlagt på stadsplaneringskontoret och Degerö bibliotek 17.10–4.11.2011. Det var samtidigt uppsatt på stadens anslagstavla i stadshuset. Dessutom har det varit utlagt på stadsplaneringskontorets internetsidor.

Stadsplaneringsnämnden godkände 4.6.2009 ett utkast till detaljplan för Håkansvik 1 som underlag för den fortsatta planeringen. Västra stranden och kvartersområdet för byggnader för närservice i det aktuella detaljplaneområdet ingår i utkastet.

Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med fastighetskontoret, utbildningsverket, socialverket, idrottsverket, byggnadskontoret och miljöcentralen.

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning fick under detaljplaneberedningen skriftliga ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning från miljöcentralen, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, stadsmuseet, Museiverket och Säkerhets- och kemikalieverket. Ställningstaganden om detaljplaneutkastet kom från samkommunen Helsingforsregionens trafik, miljöcentralen, hälsovårdscentralens förvaltnings- och servicecentral, byggnadskontoret och affärsverket trafikverket (HST). Idrottsverket och bostadsproduktionsbyrån hade ingenting att säga om detaljplaneutkastet.

Ställningstagandena går ut på följande: Konsekvensbedömningarna från delgeneralplanefasen bör justeras så att de är i överensstämmelse med detaljplanläggningen. En rapport om ytterligare naturutredningar bör ingå i detaljplanebeskrivningen. En konsekvensbedömning bör göras med anledning av att det bullerområde med en bullernivå på mer än 55 dB som hänför sig till skjutbanorna i Sandhamn sträcker sig till södra delen av Kronbergsstranden. En utredning om trafikbuller bör fogas till detaljplanebeskrivningen. Rundhällen vid Grötfatet bör betecknas som område med geologiska värden som ska bevaras.



Områdets landskapsmässiga värden, såsom strandklipporna, tallarna med skorp bark och kobbarna i naturtillstånd, bör beaktas och säkras vid planläggningen. De två byggnaderna på Kråkholmen bör skyddas. En 300 m bred skyddszon bör finnas mellan nya bebodda hus och oljecisterner som fortfarande används. De klimateffekter som byggandet i området har och eventuella konsekvenser av klimatförändringen bör beaktas. Utöver broalternativet bör sjötrafikalternativet och linbanealternativet beaktas vid planläggningen. Stadens riktlinjer för tillgänglighet bör beaktas. Alltför ingående detaljplanebestämmelser för park- och gatuområden bör undvikas. Detaljplanegränserna för rekreationsområden bör justeras. De områden där det växer tallar med skorp bark bör få beteckningen VL. Parkeringen för badstranden bör omprövas. Bestämmelsen om bron till Långholmen bör vara lindrigare. Konsekvenserna av en spårväg bör beaktas i detaljplanen.

Ställningstagandena beaktades då detaljplaneförslaget bereddes. Konsekvensbedömningarna är justerade så att de är i överensstämmelse med detaljplanläggningen. En rapport om ytterligare naturutredningar ingår i detaljplanebeskrivningen, likaså bullerutredningar. De landskapsmässiga värdena är beaktade på så sätt att de värdefulla områdena huvudsakligen förblir obebyggda. Byggnaderna på Kråkholmen har skyddsbezeichnung. En skyddszon mot oljecisternerna är beaktad i detaljplanebestämmelserna. Detsamma gäller för klimatförändringen. Andra alternativ för kollektivtrafiken beaktas då detaljplaneområden som påverkas är aktuella. Stadens riktlinjer för tillgänglighet är beaktade i detaljplanen, likaså konsekvenserna av en spårväg. Detaljplanegränserna för rekreationsområden är justerade.

Åsikter

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning fick under detaljplaneberedningen fyra skrivelser med åsikter om programmet för deltagande och bedömning och två med åsikter om detaljplaneutkastet.

Skrivelserna med åsikter går ut på följande: Strandklipporna bör inventeras, naturstränderna bevaras, träsket Grötfatet bli en del av parken och havet inte fyllas ut. Det är inte bra att området i delgeneralplanen detaljplanläggs i små bitar och inte heller att detaljplanområdet omfattar område i Stansviksheden, som inte längre ingår i delgeneralplanen. Det är skäl att vänta på naturutredningarna för Stansviksheden. Någon bro bör inte byggas mellan fastlandet och Långholmen. Tidpunkten för när badstranden ska planläggas och byggas bör omprövas, likaså läget och storleken. Sommarstugeområdet Nyby bör bevaras. Missnöje med bedömningarna i anslutning till projektet METSO uttrycks. Närheten till



havet och de tekniska lösningar som klimatet kräver bör beaktas i detaljplanen.

Enligt en skrivelse med åsikter kan det bli svårt att låta Kronbergsträskets avrinningsområde vara obebyggt om detaljplaneområdet inte blir tillräckligt högt exploaterat. Dessutom bör detaljplaner inte utarbetas eftersom det är osäkert om bron för kollektivtrafik till centrum blir byggd.

Åsikterna har beaktats på följande sätt under planläggningsarbetet: Naturutredningarna har kompletterats i fråga om bl.a. Stansviksheden och strandklipporna på västra stranden. Naturstränderna har bevarats. Närheten till havet och de tekniska lösningar som klimatet kräver är i behövlig utsträckning beaktade i detaljplaneförslaget.

Myndigheternas ställningstaganden och åsikterna, likaså genmälena till dem, relateras närmare i rapporten över växelverkan.

Förslaget framlagt, anmärkningar och utlåtanden

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 5.1–6.2.2012 i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Tre anmärkningar framställdes.

Utlåtanden om förslaget gavs av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), miljönämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, utbildningsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och räddningsnämnden. Diskussioner fördes med Helsingfors kyrkliga samfällighet, och denna skickade ett e-postmeddelande som svar på begäran om utlåtande.

Anmärkningar

Anmärkningarna går ut på följande: Det är inte bra att området för det avsnitt av Stansviks strandgata som ligger öster om Kråkholmmsgatan planläggs genom denna detaljplan. Naturutredningarna är bristfälliga och strider mot de utredningar som hänför sig till projektet METSO. Storleken på och läget för badstranden är inte bra. Badstranden bör inte planläggas före Stansviksheden. Badstranden är revir för fladdermöss. Detaljplanen har en negativ inverkan på det område i Stansvik som är tyst område i Generalplan 2002.

Anmärkningarna har beaktats på så sätt att det avsnitt av Stansviks strandgata som ligger öster om Kråkholmmsgatan inte längre ingår i detaljplaneförslaget. Området planläggs i samband med Stansviksheden.

Utlåtanden



Räddningsnämnden, idrottsnämnden, socialnämnden och utbildningsnämnden har ingenting att invända mot förslaget. Idrottsnämnden påpekar att det finns ett anslag för badstranden för år 2016 i det av stadsfullmäktige godkända byggnadsprogrammet för idrottsplatser för åren 2012–2016.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslår att det avsnitt av Stansviks strandgata som ligger öster om YL-kvarteret inte ska ingå i detaljplanen, att Kråkholmen ska få beteckningen SL och att bestämmelsen för en byggnadsyta i YL-kvarteret ska justeras.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster föreslår att referensplanen för vattentjänster ska justeras. Affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab föreslår att platser för transformatorstationer ska reserveras i eller nära kvarteret 47277 och vid södra ändan av Skärgårdsflottsgatan. Miljönämnden anser att idrottsverket bör informera dem som kommer till badstranden att det är förbjudet att simma till eller nära Kråkholmsgrundet under häckningstiden.

Fastighetsnämnden påpekar att mängden affärslokaler är stor i kvarteret 49278 och anser att mängden bör tillåtas och inte krävas. De byggnader som ska bevaras bör i detaljplanen separeras från utrustning i offentliga rum, konstruktioner o.d. Frågan om fortsatt fritidsboende på Kråkholmen och Långholmen bör omprövas.

Nämnden för allmänna arbeten föreslår att det avsnitt av Stansviks strandgata som ligger öster om YL-kvarteret inte ska ingå i detaljplanen, att gränser och beteckningar ska justeras i fråga om VL-, VP- och VV-områden, att en service- och räddningsväg ska anges för den oljecistern som ska bevaras och att bestämmelserna om en gångbro till Långholmen ska justeras.

Helsingfors kyrkliga samfällighet framhåller att ett bättre alternativ för samfälligheten än ett fristående havskapell är en bostadstomt norr om kapellplatsen, på stranden av Håkansviken. Ett kapell kan då förläggas till bottenvåningen eller eventuellt till taket. (Samfälligheten hänvisar till detaljplaneområdet Håkansvik 1.)

Genmäle till utlåtandena

Utlåtandena har beaktats på så sätt att det avsnitt av Stansviks strandgata som ligger öster om Kråkholmsgatan inte längre ingår i detaljplaneförslaget. Området planläggs i samband med Stansviksheden.

Bestämmelsen för den byggnadsyta i YL-kvarteret 49281 (nytt nummer 49280) som är belägen vid Håkansviksgatan har fått ett tillägg om att byggnaden och de murar som eventuellt kompletterar den ska bilda en



sammanhängande konstruktion som hindrar att bullret på Håkansviksgatan sprider sig till kvarteret. Detaljplanen har fått en bestämmelse om att en transformatorstation med medelspänning får förläggas till A-tomterna med tanke på det lokala behovet. HRM:s förslag om en transformatorstation i parken, bredvid pumpstationen för avloppsvatten, har av landskapsmässiga skäl inte ansetts vara genomförbart. Våningsytan för lokaler där allmänheten betjänas, såsom affärs-, butiks-, service- eller utställningslokaler, i kvarteret 49278 har minskats med 300 m² till 700 m². I gengäld har våningsytan för bostäder ökat med 300 m². Beteckningen för Gröftatsparken har ändrats från VP (park) till VL (område för närrekreation). En service- och räddningsväg med normativt läge har införts för den oljecistern som ska bevaras. Byggnadsytan för en gångbro till Långholmen har blivit ungefärlig och förlängts. Referensplanen för vattentjänster har justerats i enlighet med utlåtandet från HRM.

YK-kvartersområdet och LPA-kvartersområdet för detta är, såsom Helsingfors kyrkliga samfällighet önskat, strukna i detaljplanen. YK-kvartersområdet har fogats till det intilliggande parkområdet Wiiriberget (VP) och LPA-kvartersområdet till det intilliggande gatuområdet.

Anmärkningarna och utlåtandena i sammandrag och genmälena i sin helhet ingår i rapporten över växelverkan.

Övriga ändringar

Detaljplaneområdet har förstörats något vid Iloparken med anledning av att sträckningen på en gata som hör till det intilliggande detaljplaneområdet har justerats. Kråkholmsgatan har breddats, och detaljplaneområdet har samtidigt blivit något större. Håkansviksgatan har gjorts smalare, vilket lett till att detaljplaneområdet blivit något större i sydost och något mindre i sydväst. Sträckningen på västra delen av Stansviks strandgata har justerats. Ett område för en underjordisk ledning har införts på vardera sidan om Håkansviksgatan, i parken.

Bestämmelserna om minimiantalet bilplatser har i fråga om bostadskvarteren justerats enligt de nya anvisningar i saken som stadsplaneringsnämnden godkände 7.2.2012. Bestämmelsen i anslutning till beteckningen III½ på byggnadsytorna med beteckningen ap i A-kvarteren har justerats på så sätt att största delen av översta våningen ska vara indragen från fasadlinjen endast vid Håkansvikskajen och Wiirikajen. Höjden på byggnaden i kvarteret 49278 har ökat så att den översta icke-helstora våningen under det sluttande taket kan vara åttonde våningen. I den föregående fasen angavs antalet våningar som sju trots att antalet enligt referensplanen är åtta.



Referensplanen för vattentjänster har justerats. Dessutom har justeringar av teknisk natur gjorts i detaljplanen.

Detaljplaneområdet har blivit bara lite större. Tillskottet är 1 061 m² och beror på justeringar i gatuplaner. Förändringarna har diskuterats med byggnadskontoret.

Ändringar i detaljplaneförslaget

Detaljplaneförslaget har ändrats på nedanstående sätt.

Ändring med anledning av anmärkningar och utlåtanden

- Det avsnitt av Stansviks strandgata som ligger öster om Kråkholmsgatan ingår inte längre i detaljplanen.

Ändringar med anledning av utlåtanden

- Bestämmelsen för den byggnadsyta i YL-kvarteret 49281 (nytt nummer 49280) som är belägen vid Håkansviksgatan har fått ett tillägg om att byggnaden och de murar som eventuellt kompletterar den ska bilda en sammanhängande konstruktion som hindrar att bullret på Håkansviksgatan sprider sig till kvarteret. Före kompletteringen hade bestämmelsen bara det innehållet att pilar anger den del av byggnadsytan där byggnaden huvudsakligen ska uppföras intill gränsen.
- Referensplanen för vattentjänster har justerats i enlighet med utlåtandet från samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster.
- Detaljplanen har fått en bestämmelse om att en transformatorstation med medelspänning får förläggas till A-tomterna med tanke på det lokala behovet.
- Våningsytan för lokaler där allmänheten betjänas, såsom affärs-, butiks-, service- eller utställningslokaler, i kvarteret 49278 har minskats med 300 m² till 700 m². I gengäld har våningsytan för bostäder ökat med 300 m².
- Beteckningen för Gröftatsparken har ändrats från VP (park) till VL (område för närrekreation).
- En service- och räddningsväg med normativt läge har införts för den oljecistern som ska bevaras. Samtidigt har andra leder för gång- och cykeltrafik kring cisternen justerats i parken.



- Byggnadsytan för en gångbro till Långholmen har blivit ungefärlig och förlängts.
- Kvartersområdet för kyrkor och andra församlingsbyggnader 49282 (YK) har ändrats till park och kvartersområdet för bilplatser 49280 (LPA) till gatuområde.

Övriga ändringar

- Sträckningen på västra delen av Stansviks strandgata har justerats.
- Håkansviksgatan har gjorts smalare vid Håkansviksparken, och ett område för en underjordisk ledning har införts på vardera sidan om gatan. Att gatan blivit smalare har lett till att detaljplaneområdet blivit något större i nordost och något mindre i sydväst.
- Kråkholmogatan har breddats, och detaljplaneområdet har samtidigt blivit något större.
- Detaljplaneområdet har förstörats något vid Iloparken med anledning av att sträckningen på en gata i det intilliggande planeringsområdet har ändrats.
- Beteckningen III½ har justerats på så sätt att största delen av översta våningen ska vara indragen från fasadlinjen åtminstone vid Håkansvikskajen och Wiirikajen. (Tidigare gällde kravet på indragning också fasadlinjen på gårdssidan.)
- Höjden på byggnaden i kvarteret 49278 har ökats så att den översta icke-helstora våningen under det sluttande taket kan vara åttonde våningen i stället för sjunde.
- Minimiantalet bilplatser har i fråga om bostadskvarteren justerats så att det är följande:
 - o i fråga om flervåningshus minst 1 bp/120 m² vy eller 0,6 bp/bostad, varvid det större talet ska tillämpas
 - o i fråga om småhus med fler än två bostäder minst 1 bp/100 m² vy eller 1 bp/bostad, varvid det större talet ska tillämpas
 - o i fråga om småhus av townhousetyp minst 1 bp/bostad



- Rubriken på detaljplanen har ändrats. Detaljplanen omfattar i någon mån område som ingår i detaljplanen för Håkansvik 1, nr 12010. Detaljplanen för Håkansvik 1 trädde i kraft 5.1.2012.

Dessutom har justeringar av teknisk natur gjorts i detaljplanen.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Pirkko Vainio, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12080 kartta, päivätty 29.11.2011, muutettu 5.6.2012
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12080 selostus, päivätty 29.11.2011, muutettu 5.6.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 29.11.2011, täydennetty 5.6.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4
Bilaga 5

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta



Helsingin Energia -liikelaitos
Liikuntalautakunta
Opetuslautakunta
Pelastuslautakunta
Sosiaalilautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 01.10.2012 § 1076

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti, Haakoninlahti) kortteleiden nro 49277–49280 sekä kesämaja-, puisto-, leikkipuisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, vesi- ja katualueiden asemakaavan ja puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 29.11.2011 päivätyn ja 5.6.2012 muutetun piirustuksen nro 12080 (A ja B) mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2012 § 225

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Ksv 1663_1, karttaruudut J3/P1,R1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 29.11.2011 päivätyn ja 5.6.2012 muutetun 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti, Kruunuvuorenranta) kortteileita 49277–49280 sekä kesämaja-, puisto-, leikkipuisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, vesi- ja katualueita koskevan asemakaavaehdotuksen ja 49. kaupunginosan (Laajasalo,



Haakoninlahti, Kruunuvuorenranta) puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12080 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavaehdotusta seuraavasti:

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehty muutos

- Stansvikin rantakadun osuus Varisluodonkadusta itään on poistettu kaavasta.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- YL-korttelissa 49281 (uusi numero 49280) Haakoninlahdenkadun varren rakennusala koskevaa määräystä "Nuoli osoittaa rakennusalan osan, johon rakennus on rakennettava pääosin kiinni" on täydennetty lisäyksellä "rakennuksen ja sitä mahdollisesti täydentävien muurien tulee muodostaa yhtenäinen, melun leviämistä estävä rakenne Haakoninlahdenkatua vastaan".
- Vesihuollon viitesuunnitelmaa on tarkistettu HSY:n esittämällä tavalla.
- Kaavaan on lisätty määräys: A-tonteille saa sijoittaa alueellista tarvetta palvelevan keskijännitemuuntamon.
- liike-, myymälä-, palvelu-, näyttely- tai muun asiakastilan määrää korttelissa 49278 on pienennetty 300 k-m²:llä siten, että se on 700 k-m², ja asuintilojen määrää on vastaavasti kasvatettu 300 k-m²:llä.
- Huttuvadinpuiston merkintä on muutettu puistosta (VP) lähivirkistysalueeksi (VL).
- Säilytettävän öljysäiliön huolto- ja pelastusreitti on merkitty sijainniltaan ohjeellisena asemakaavaan, samalla on tarkistettu myös muita säiliön ympäristön kevyen liikenteen yhteyksiä puistossa.
- Pitkäluodolle johtavan jalankulkusillan rakennusala on muutettu likimääräiseksi ja rakennusala on pidennetty.
- Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue 49282 (YK) on muutettu puistoksi ja autopaikkojen korttelialue 49280 (LPA) katualueeksi.

Muut muutokset

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

F10680001200062637

Moms nr

F102012566



- Stansvikin rantakadun linjausta on tarkistettu kadun länsipäässä.
- Haakoninlahdenkatua on kavennettu Haakoninlahdenpuiston kohdalla ja kadun molemmille puolille on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Kadun kavennuksen vuoksi kaava-alue on laajennettu hieman koillisessa ja pienennetty lounaassa.
- Varisluodonkatua on levennetty, jolloin kaava-alue on hieman kasvanut.
- Kaava-alue on hieman laajennettu Ilonpuiston kohdalla viereisellä suunnittelualueella tehdyn katulinjauksen muutoksen johdosta.
- Merkintää III1/2 on tarkistettu siltä osin, että ylin kerros tulee pääosin vetää sisään julkisivulinjasta ainakin Haakoninlahdenlaiturin ja Wiirinlaiturin puoleisesta julkisivulinjasta (aiemmin myös pihanpuoleisesta julkisivulinjasta).
- Korttelissa 49279 rakennuksen korkeutta on nostettu siten, että viiston katon alainen ylin vajaa kerros voi nousta seitsemän kerroksen sijasta kahdeksaan kerrokseen.
- Autopaikkojen vähimmäismäärää koskevia määräyksiä on tarkistettu asuinkorttelien osalta seuraavasti:
 - o asuinkerrostalot: vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto
 - o pientalot: joissa on enemmän kuin kaksi asuntoa, vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto
 - o townhouse-pientalot: vähintään 1 ap/asunto.
- Asemakaavan otsikkoa on muutettu. Asemakaava ulottuu vähäisessä määrin Haakoninlahti 1:n asemakaavan nro 12010 alueelle. Haakoninlahti 1:n asemakaava on tullut voimaan 5.1.2012.

Lisäksi kaavaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaava- ja kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Päätöksen jakelu:



10.10.2012

Kaj/10

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****

Käsittely

05.06.2012 Ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että Enviro Oy oli toimittanut asemakaavan selostuksen liiteraportista "Kruunuvuorenrannan luontoselvityksen täydennys" 5.6.2012 päivätyn version. Raportissa oli korjattu sivun 15 viimeisen lauseen kirjoitusvirhe seuraavasti :

"Loppukesällä 2011 tehdyt inventoinnit eivät paljastaneet, että Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmään kootuissa aineistoissa olisi merkittäviä Stansvikinummea tai öljysataman aluetta koskevia puutteita."

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

29.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Riitta Jalkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
riitta.jalkanen(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Heikki Palomäki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37312
heikki.palomaki(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 08.03.2012 § 141

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Kiinteistökartta J3 P1 P2 R1, J2 P4 R4, Haakoninlahdenlaituri, Saaristolaivastonkatu, Wiirinlaituri

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Laajasalon Kruunuvuorenrannan alueen asemakaavaehdotuksesta nro 12080 seuraavan lausunnon:

Kaavaehdotuksesta yleisesti

Kaava-alue käsittää Kruunuvuorenrannan länsi- ja itärannan, puistoalueen, joka yhdistää rannat toisiinsa, puistoalueeseen liittyvän palvelukorttelin sekä Pitkäluodon, Varisluodon, Varisluodonkarin ja Katinpaaden.

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on asuinkortteleiden osalta 22 150 k-m², julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella 15 700 k-m², kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueella 500 k-m², uimarannan osalta 200 k-m² ja kesämaja-alueella 604 k-m².

Maanomistus ja -hallinta

Kaavaehdotus käsittää yhteensä noin 38,2789 hehtaarin suuruisen alueen Laajasalon kaupunginosassa Tahvonlahden osa-alueella. Kaava-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Alueen tontteja ei ole vielä varattu.

Saarista Katinpaasi on vuokrattu Uuraan Vilpakselle 6 kuukauden irtisanomisajoin ja Pitkäluoto sekä Varisluoto HKR:lle.

Asuinrakennusten (A, AK-1) korttelit

Kaavaehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän asuntoalueen rakentamiselle. Kaavassa asuntorakentamiseen esitetty asuinkerrostalotontti, jolle saa sijoittaa myös hotellin (AK-1), sekä muut asuntotontit (A) ovat kuitenkin rakennettavuudeltaan varsin haastavia.

Kaava-alueelle sijoittuvat asuntorakentamiseen tarkoitetut tontit soveltuvat sijaintinsa ja rakentamiskustannustensa puolesta erinomaisesti luovutettavaksi sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Tällaisia tontteja ovat meren välittömään läheisyyteen sijoittuvat kortteleiden nrot 49277, 49278 ja 49279 asunto- ja asuinkerrostalotontit. Tontit on tarkoitus luovuttaa myymällä laatu- tai hintakilpailulla kaupungin maanmyyntitulojen lisäämiseksi. Tämä vastaa myös kaupungin maanluovutuksessa noudattamaa käytäntöä, jossa arvoltaan korkeimmaksi arvioidut tontit luovutetaan myymällä.

Townhouse-tonttien ja ainoan kerrostalotontin asemakaavamääräykset ovat varsin monimutkaiset ja tarkat ja johtanevat kalliisiin ratkaisuihin. Townhouse-tonteilla on useita rakennusaloja rivitaloille ja kerrostaloille. Tonttien rakennusoikeudet ovat 7 000 k-m²:n luokkaa, ja asuntojen lukumäärä on varsin suuri. Asuinrakennusten ja pihakansien alla on suuri yhtenäinen pysäköintilaitos. Tontteja on epätarkoituksenmukaista jakaa useammaksi tontiksi. Kortteleiden nrot 49277 ja 49279 tonttien luovutuksessa voitaneen pyrkiä hyödyntämään kevään 2010 aikana järjestetyn Townhouse-arkkitehtuurikilpailun tuloksia tai tonteilla voidaan järjestää erillinen laatukilpailu kaupunkikuvallisen laadun varmistamiseksi.

Asemakaavaehdotuksessa esitetyt asuntotonttien pysäköintiratkaisut perustuvat kortteleihin rakennettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Tämä edellyttää, että korttelit tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisinä kokonaisuuksina. Tontit rajautuvat suoraan yleiselle jalankululle



varattuun katuun, ja tonttien leikkiin ja oleskeluun varatun alueen osan kautta on johdettava yleiselle jalankululle varattu yhteys. Tämä edellyttää rakentamisessa myös tonttien ja yleisten alueiden välistä koordinoitua. Maanalainen pysäköinti tulee lisäksi nostamaan rakennuskustannuksia.

Kortteli nro 49278 on kaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK-1. Alueelle saa sijoittaa myös hotellin. Asemakaavaehdotuksessa on merkitty varattavaksi liike-, myymälä-, palvelu-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi vähintään 1 000 k-m². Määrää on pidettävä varsin runsaana. Tarkoituksenmukaisempaa olisikin toteuttaa merkintä sallivana kuin pakottavana. Laatukilpailun järjestäminen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa mahdollistaa toteutuskelpoisten ratkaisujen hakemisen po. tilojen osalta.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Kaava-alueelle on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten tontti 49281/1, jonka rakennusoikeus on 15 700 k-m². Tontille on tarkoitus rakentaa mm. peruskoulun ylä- ja ala-aste sekä päiväkotia. Tontin rakentamiseen liittyvät kaavamääräykset ovat joustavia. Kaavaan merkityjä rakennusaloja ei tule kuitenkaan jatkosuunnitteluvaiheessa tiukentaa, jotta rakennuksen suunnittelulle jää riittävästi mahdollisuuksia.

Kaavassa tulisi erottaa selkeästi säilytettävät rakennukset katu-, puisto- yms. alueelle merkityistä julkisten tilojen kalusteista, rakennelmista yms. Maankäyttö- ja rakennuslain 113 § mukaisesti rakennuksen ja rakennelman välinen ero voi olla hyvinkin merkittävä, koska rakennus vaatii aina rakennusluvan, mutta rakennelma tms. ei lupaa välttämättä vaadi. Samoin tällä on vaikutusta kaavan vastaisen rakentamisen sääntelyssä, sillä rakennusta ei vastoin kaavaa saa rakentaa, mutta rakennelmaa ei tällainen rajoitus välittömästi koske.

Pitkäluodon ja Varisluodon kesämaja-alue (R-1)

Vanhastaan Pitkäluodolla ja Varisluodolla on ollut kesämajoja pelastuslaitoksen henkilökunnalla. Alueet on asemakaavassa säilytetty tässä käytössä. Kun Kruunuvuorenrannan alue rakennetaan varsin tehokkaasti, olisi syytä harkita, onko loma-asuntokäyttöä enää syytä jatkaa. Korvaavaksi paikaksi voitaisiin harkita esimerkiksi Vasikkasaarta, jossa loma-asuntokäytön mahdollistava kaava on jo olemassa. Käytännössä kesämajakäyttö rajaa alueet pois yleisestä virkistyskäytöstä, vaikka majojen sopimuksissa muuta sanottaisiinkin.

Esittelijä

osastopäällikkö



10.10.2012

Kaj/10

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889

mii.pasuri(a)hel.fi

Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455

tuomas.kivela(a)hel.fi

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437

sami.haapanen(a)hel.fi

Opetuslautakunta 28.02.2012 § 21

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös

Opetuslautakunta päätti todeta lausunnossaan, että Kruunuvuorenranta, rannat, puisto ja palvelukortteli-alueen asemakaavaehdotus nro 12080 on puollettavissa. Alueen kehityksen kannalta joukkoliikennetkaisu ovat keskeisessä roolissa.

Käsittely

28.02.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Jäsen Kokko ehdotti jäsen Leonin kannattamana, että päätösehdotukseen lisätään seuraavaa:

"Alueen kehityksen kannalta joukkoliikennetkaisu ovat keskeisessä roolissa."

Esittelijä otti ehdotuksen omakseen.

Hyväksyttiin esittelijän muutettu ehdotus.

Esittelijä

opetustoimen johtaja

Rauno Jarnila

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291

kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 21.02.2012 § 88

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös



Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Rakennusvirasto ja yleisten töiden lautakunta kokee kaupunkisuunnitteluviraston kanssa yhteistyössä laaditut yleissuunnitelmat erittäin tarpeellisiksi, sillä ne toimivat hyvänä lähtökohtana toteutussuunnittelulle. Vaikka periaatteet onkin yhteisesti hyväksytyt yleissuunnitelmien yhteydessä, ei liian tiukkoja yksityiskohtia ole silti tarpeen esittää asemakaavassa. Jatkosuunnittelussa muun muassa liian kapeaksi mitoitettu katutila tai puisto saattavat aiheuttaa merkittäviä teknisiä ongelmia rakennusten, istutusten ja tekniikan sijoittamisessa sekä vaikeuttaa ja nostaa ylläpidon kustannuksia. Tällöin moni ratkaisu joudutaan tekemään kaavasta poiketen, jotta alueista saataisiin toimivia.

Yleisten töiden lautakunta katsoo, että Kruunuvuorenrannan alueelle tulisi tehdä talvikunnossapidon suunnitelma.

Asemakaava-alueella on sekä perusteellista ja raskasta viherrakentamista vaativia puistoja että luonnonmukaisia virkistysalueita, joita kehitetään lähinnä rakentamalla niihin kulkuyhteyksiä ja virkistysreittejä. Luonnonalueet säilytetään aina kun on mahdollista, luonnonmukaisen kaltaisina. Erityisesti arvokkaat kilpikaarnamännyt on huomioitu.

Asemakaavan tulee noudattaa toiminnallisia rajoja. Tämän lisäksi tulee välttää hallinta-alueelta toiselle kulkevia reittipätkiä ja pyrkiä sen sijaan eheisiin, hoidon kannalta sopiviin kokonaisuuksiin. Uimarantaa palvelevat reitit ja niihin kiinteästi liittyvät hiekka- ja toiminta-alueet tulee olla liikuntaviraston hallinnassa, jolloin sopiva asemakaavamerkintä näille alueille on VV. Rullalautailupaikka on sijoitettu lähelle uimarantaa eikä leikkipuiston alueelle (VK). Näin se kuuluu liikunnallisena toimintona luontevasti uimarannan alueeseen, kuten myös uimarannalta Stansvikin rantakadulle johtava käytäväkin. Huttuvadinpuiston ja Stansvikin rannan luonnonmukaiset osat tulee merkitä VL-alueiksi, puistomaiset alueet VP-alueiksi ja toiminnallinen kokonaisuus VV-alueeksi.

Säilytettävän historiallisesti arvokkaan öljysäiliön (sö) huolto- ja pelastusreitti tulee merkitä asemakaavaan. Säiliöön porataan valoaukkoja. Ne saattavat aiheuttaa lähialueelle tuulen ulvomista, joka voidaan kokea epämiellyttävänä tai meluna. Säiliön yhteyteen on harkittava pysäköintialueen kaavoittamista, sillä säiliössä järjestettäneen yleisötilaisuuksia.

Pitkäluoto liitetään jalankulkusillalla mantereeseen. Kaavassa esitetyt sillan määräykset tulee lieventää, sillä sillan kapeus (1,5 metriä) rajoittaa huomattavasti sillankannen talvikunnossapitoa. Sillan kaiteet



jäävät talvisaikaan vaarallisen mataliksi lumen pakkautuessa kannelle. Sillalle esitetty tilavaraus on liian lyhyt, sillä siltarakenteissa on otettava huomioon muun muassa mahdollinen tulviminen. Maatukia ei voida välttämättä rakentaa esitetylle tasolle, joka on + 1. Liian kevytrakenteinen ja matala silta on riskialtis törmäyksille. Toisaalta pieneen tilaan sijoitettu liian kupera silta on helposti liukas ison osan vuodesta. Myös asemakaavaluonnoksessa esitettyä pengerrys- ja maastonmuokkauskieltoa on käytännössä mahdotonta noudattaa aukottomasti sillan rakentamisvaiheessa.

Katualueiden rakentaminen maksaa noin 9 miljoonaa euroa. Summa ei sisällä mahdollisia ruoppauskustannuksia, satamien pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksia tai teknisen huollon verkostoa.

Yleisten töiden lautakunta katsoo, että Stansvikin rantakadun osa Varisluodonkadusta itään tulee kaavoittaa vasta myöhemmin kaavoitettavan pohjoispuolisen alueen kanssa.

Puisto- ja lähivirkistysalueiden (VP, VL) rakentamisesta aiheutuvat kustannukset yhdessä valaistuksen kanssa ovat noin 1,5 miljoonaa euroa. Viheralueiden ylläpito maksaa noin 40 000 euroa vuodessa.

Ilonpuistossa sijaitsevan, säilytettävän öljysäiliön kunnostaminen ja muuttaminen valotaideteokseksi maksaa noin 2-3 miljoonaa euroa. Sen ylläpitoon, mukaan lukien itse säiliön että sen valaistuksen, on varattava rahaa.

Kustannuksissa ei ole huomioitu suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksia eikä arvonlisäveroä.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

21.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset: Lisätään päätösehdotuksen kappaleiden 2 ja 3 väliin uudeksi kappaleeksi seuraava:

"Yleisten töiden lautakunta katsoo, että Kruunuvuorenrannan alueelle tulisi tehdä talvikunnossapidon suunnitelma."

Lisätään päätösehdotuksen kappaleiden 7 ja 8 väliin uudeksi kappaleeksi seuraava:

"Yleisten töiden lautakunta katsoo, että Stansvikin rantakadun osa



Varisluodonkadusta itään tulee kaavoittaa vasta myöhemmin kaavoitettavan pohjoispuolisen alueen kanssa."

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jukka Kauto, kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38802
jukka.kauto(a)hel.fi
Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi
Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786
eila.suojala(a)hel.fi

Sosiaalilautakunta 21.02.2012 § 48

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenranta, rannat ja palvelukortteli -alueen asemakaavaehdotuksesta seuraavan sisältöisen lausunnon:

Asemakaavaehdotus vastaa päivähoidon palveluverkon tarpeisiin Kruunuvuorenrannassa, jonne rakennetaan asunnot noin 11 000 - 12 000 asukkaalle. Sosiaalilautakunta pitää tärkeänä, että palvelut toteutuvat yhtä aikaa asuntorakentamisen kanssa uusilla asuinalueilla. Laajasalon peruspiirissä alle kouluikäisten lasten määrän ennustetaan kasvavan noin 1 000:lla vuoteen 2021 mennessä. Asemakaavaehdotuksen palvelukortteliin sijoittuu Kruunuvuorenrannan projektialueelle esitetty kolmas päiväkotitila (noin 120 - 130 tilapaikkaa). Kruunuvuorenranta 3 sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään talousarvioehdotukseen 2012 ja taloussuunnitelmaan 2012 - 2014 rakennusaikataulun tarkentuessa.

Palvelukortteliin sijoittuvat palvelut tulevat olemaan hyvin saavutettavissa keskeisellä paikalla Kruunuvuorenrannassa. Asemakaavaehdotus luo myös edellytyksiä yhteiselle toiminnalle ja joustavalle tilankäytölle: päiväkotitila ja leikkipuistotoiminta sekä koulu ja liikuntahalli sijoittuvat samaan kortteliin muodostaen toimintojen kokonaisuuden.

Sosiaaliviraston mielipiteet viranomaisyhteistyössä on huomioitu.

Jatkosuunnittelussa tulee muun muassa huomioidavaksi, että kaikilla toimijoilla korttelissa on mahdollisuus itsenäiseen toimintaan myös



piha- ja ulkoilualueiden osalta. Päiväkodin tilojen ja riittävien piha- ja ulkoilualueiden suunnittelua ohjaavat kaupungin tilaohjeet ja rakennustiedon ohjeet päiväkotien suunnittelusta (RT 96-11003). Päivähoito vuokraa pääsääntöisesti tilat Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskukselta.

Sosiaalilautakunnalla ei ole huomautettavaa Kruunuvuorenranta, rannat, puisto ja palvelukortteli –aluetta koskevasta asemakaavaehdotuksesta (nro 12080).

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Inkeri Rehtilä, erityisasiantuntija, puhelin: 310 62841
inkeri.rehtila(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 21.02.2012 § 56

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös

Asemakaavaehdotuksessa rakentaminen sijoittuu entisen öljysataman alueelle ja Stansvikinnummen länsipuoliselle virkistysalueelle. Luonnonranta ja saaret alueen eteläosassa pysyvät virkistyskäytössä. Ranta-alueelle suunnitellaan uimarantaa, jonka toteuttaminen on mahdollista järeää rantamännikköä säästäten.

Luontoselvitykset

Ympäristökeskuksen ylläpitämä luontotietojärjestelmä sisältää yleiskaava- ja osin asemakaavatasoistakin luontotietoa eri eliöryhmistä. Kaavojen ja muiden hankkeiden yhteydessä on arvioitava erikseen, missä määrin tarvitaan luontotietojen päivittämistä tai muunlaista täydentämistä. Kaikissa tapauksissa kaavoitustyöhön kuuluu luontovaikutusten arviointi kaupunkisuunnitteluviraston omana työnä tai osaksi konsulttiapua käyttäen.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaa valmisteltaessa ympäristökeskus ja kaupunkisuunnitteluvirasto valitsivat yhteistyössä ne alueet, joilla katsottiin tarpeelliseksi tehdä tarkentavia luontoselvityksiä sen luontoinventointitiedon lisäksi, jota oli valmiina luontotietojärjestelmässä. Osayleiskaava-alue tiedettiin luontoarvoiltaan merkittäväksi, ja ympäristökeskus kustansi inventoinnit siltä osin kuin niitä tarvittiin tulevien luonnonsuojelualueiden suunnittelun avuksi. Valmis osayleiskaava on melko yksityiskohtainen, ja luontotietojärjestelmän arvotusperusteiden mukaiset luontoarvot on



10.10.2012

Kaj/10

siinä voitu ottaa riittävästi huomioon. Ympäristölautakunta katsoo, että luontoarvot on otettu myös asemakaavaehdotuksessa riittävästi huomioon.

Varisluodonkari ja uimaranta

Luonnonsuojelun kannalta herkin kohta kaava-alueella on 95 aarin laajuinen Varisluodonkari, jolla pesii luodon kokoon nähden erittäin monipuolinen vesi-, ranta- ja varpuslinnusto. Parimäärät eivät kuitenkaan ole niin suuria, että luotoa olisi ollut syytä rauhoittaa luonnonsuojelualueena Helsingissä, jonka saaristossa on paljon rauhoitettuja ja lintumääriltään merkittävämpiä saaria.

Tulevan uimarannan käyttäjiä on liikuntaviraston syytä informoida siitä, että pesimäaikana Varisluodonkarille tai sen läheisyyteen ei pidä uida. Jos suositusta noudatetaan, luodon linnustomerkitys todennäköisesti säilyy mahdollisesta vilkkaastakin uimarantatoiminnasta huolimatta, koska linnut pääosin asettuvat pesimään ennen vesien lämpenemistä uimakelpoisiksi.

31.01.2012 Pöydälle

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja (luontoasiat), puhelin: +358 9 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 14.02.2012 § 30

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12080 seuraavan lausunnon:

Liikuntaviraston edustajat ovat olleet mukana asemakaavaehdotuksen valmistelutyössä. Valmistelutyön yhteydessä on löydetty hyviä ja toimivia ratkaisuja sekä liikuntahallin että uimarannan osalta. Liikuntahalli tultaneen toteuttamaan yhtenä kokonaisuutena kaikkien julkisten lähipalveluiden korttelin rakennusten kanssa. Liikuntahalliin tulee myös koulun tarvitsemat liikuntatilat. Liikuntahallihankkeelle ei ole toistaiseksi rahoitusta liikuntatoimen rakentamishjelmassa.



Koko Kruunuvuoren aluetta palvelevaa liikuntapuistoa on suunniteltu Hopealaakson alueelle. Liikuntapuisto jää lausuntopyynnöllä olevan alueen ulkopuolelle, alueen pohjoisosaan. Uusilla alueilla olisi tavoiteltavaa, että liikuntapuistoa ja liikuntahallia voitaisiin ylläpitää saman henkilöstön toimesta. Myös pukuhuonetilojen rakentamis- ja ylläpitokustannuksissa säästettäisiin, jos kaikki liikuntapalvelut olisivat samassa osoitteessa. Kruunuvuorenrannan alueelle ei valitettavasti ole voitu sovittaa kaikkia liikuntapalveluja liikuntaviraston toivomalla tavalla.

Valtuuston hyväksymässä liikuntatoimen rakentamishjelmassa vuosiksi 2012–2016 on Kruunuvuorenrannan uimarannalle osoitettu 300.000 euroa vuodelle 2016. Uimaranta on ollut tarkoitus toteuttaa kahdessa vaiheessa siten, että sen läntinen osa toteutetaan etupainotteisesti ensin ja itäosa myöhemmin. Mikäli uimarannan väliaikaiskäyttö halutaan mahdollistaa nopeutetussa aikataulussa, tulisi hankkeelle osoittaa erillismääräraha.

Uimarantaa tulee voimakkaasti esirakentaa, ennen kuin se voidaan ottaa uimarantakäyttöön. Uimarannan vesialueella mitatut sedimenttien pitoisuudet eivät viittaa merkittävään pilaantuneisuuteen, mutta uimarantatoiminnan kannalta on tarpeen ottaa sedimentin mahdolliset haitta-aineet huomioon esirakentamisen kustannuksia arvioitaessa. Liikuntatoimella ei ole varattuna määrärahaa rannan esirakentamiseen.

Kaava luo edellytykset jatkosuunnittelulle, ja hyvälle toteutukselle, mikäli hankkeille saadaan riittävä rahoitus.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Pelastuslautakunta 14.02.2012 § 28

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta asemakaavanehdotuksesta nro 12080.

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

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja



10.10.2012

Kaj/10

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi