



09.10.2013

Kaj/10

**Rättat 15.10.2013 AP (Förvaltningslagen 51 §): kvarteren 49287-49302**

**§ 362**

**Detaljplan för kvarteren 49287 - 49302 och park-, vatten- och gatuområden samt småbåtshamn på Degerö (nr 12130, Kronbergsstranden, Håkansvik 2)**

HEL 2011-004839 T 10 03 03

**Beslut**

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för kvarteren nr 49287–49302 och park-, vatten- och gatuområden samt småbåtshamn i 49 stadsdelen (Degerö) (Kronbergsstranden, Håkansvik 2) enligt ritning nr 12130, daterad 13.12.2012 och ändrad 19.6.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Enligt detaljplanen bildas de nya kvarteren nr 49287–49302.

**Behandling**

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Leo Stranius under diskussionen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att det vid den fortsatta planeringen utreds om det är möjligt att i detta detaljplaneområde i Håkansvik inrätta ett i EU:s bullerdirektiv avsett "tyst område i en tätort".

Redogörelsen befanns vara riktig

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

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

2 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det vid den fortsatta planeringen utreds om det är möjligt att i detta detaljplaneområde i Håkansvik inrätta ett i EU:s bullerdirektiv avsett "tyst område i en



tätort".

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 37

Zahra Abdulla, Riku Ahola, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Suzan Ikävalko, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Emma Kari, Minerva Krohn, Harri Lindell, Eija Loukoila, Jape Lovén, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Terhi Mäki, Henrik Nyholm, Maria Ohisalo, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki

Nej-röster: 5

Juha Hakola, Helena Kantola, Risto Rautava, Ulla-Marja Urho, Belle Selene Xia

Blanka: 43

Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Jussi Halla-aho, Fatbardhe Hetemaj, Rene Hursti, Ville Jalovaara, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Pekka Majuri, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Hannu Oskala, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Päivi Storgård, Jan Vapaavuori, Markku Vuorinen, Ville Ylikahri

Stadsfullmäktige hade inte godkänt ledamoten Yrjö Hakanens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Asemakaavaehdotuksen nro 12130 kartta, päivätty 13.11.2012, muutettu 19.8.2013
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 12130 selostus, päivätty 13.11.2012, muutettu 19.8.2013, tarkistettu 15.10.2013; liite vaihdettu hallintolain 51 §:n nojalla (tonttinumeroiden kirjoitusvirhe)
- 3 Havainnekuva, Kruunuvuorenranta, 19.8.2013



09.10.2013

Kaj/10

- 4 Havainnekuva, Haakoninlahti 2, 19.8.2013  
5 Vuorovaikutusraportti 29.11.2011, täydennetty 19.08.2013  
6 Tehdyt muutokset 19.8.2013  
7 Osa päätöshistoriaa

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto  
(Tukes), Helsinki

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 5

Bilaga 6

Bilaga 7

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplan för kvarteren nr 49287–49297 och park-, vatten- och gatuområden samt småbåtshamn i 49 stadsdelen (Degerö) (Kronbergsstranden, Håkansvik 2) enligt ritning nr 12130, daterad 13.12.2012 och ändrad 19.6.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Enligt detaljplanen bildas de nya kvarteren nr 49287–49297.

## Sammandrag

Området utgör en del av det allra effektivast bebyggda området i Kronbergsstranden. Området är huvudsakligen planerat för bostäder och domineras av flervåningshus. Det innehåller olika typer av hus och stora gemensamma gårdar. Höjden på bebyggelsen blir lägre mot den östra stranden där den ansluter sig till skärgårdslandskapet. I den södra delen av området har anvisats en områdesreservering för idrottsverkets bas för havsnära aktiviteter, vilken är avsedd att betjäna hela strand- och vattenområdet i Helsingfors. Hittills har staden emellertid inte reserverat anslag för projektet vare sig i budgeten för år



2013 eller i investeringsplanen för åren 2013–2017. I områdets södra del ska det finnas ändhållplatser för buss och spårvagn. På den östra stranden har man planerat en rad strandbastur att användas av invånarna samt en större lokal för invånarna, t.ex. för fester. Det är möjligt att bygga bostäder på 89 200 m<sup>2</sup> vy, kontor på 2 400 m<sup>2</sup> vy och ett daghem på 1 200 m<sup>2</sup> vy på egen tomt på detaljplaneområdet. Kostnaderna för staden för kommunalteknik på området blir uppskattningsvis ca 17 mn euro och för basen för havsnära aktiviteter ca 13–15 mn euro.

Detaljplaneområdet erbjuder bostäder åt ca 12 000 invånare i ett havs- och naturnära område.

Detaljplanen genomförs som en del av områdesbyggprojektet på Kronbergsstranden. Det är meningen att inleda byggandet av de kommunaltekniska anordningarna år 2013 och bostäderna år 2014.

## Föredraganden

I generalplan 2002 för Helsingfors hör området till ett mer vidsträckt bostadsområde som huvudsakligen anvisas för flervånings- och småhus. I delgeneralplanen för Kronbergsstranden är området huvudsakligen betecknat som bostadsområde dominerat av flervåningshus. Området saknar detaljplan.

Helsingfors stad äger nästan hela området. St1 Oy äger ett litet område i den södra delen.

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av stadsplaneringskontoret.

Målet med detaljplanen är att enligt delgeneralplanen för Kronbergsstranden bygga ut området till ett högklassigt havsnära bostadsområde. Man har försökt bilda en trivsamt och omväxlande boendemiljö av bostadskvarteren, gatorna och parkerna, vilken erbjuder många typer av hus och bostäder.

Genomförandet av planen förorsakar följande byggkostnader för staden (exkl. moms, 10/2012): gator 11 mn euro, parker 1 mn euro, daghem 5 mn euro, totalt 17 mn euro. Intäkterna från tomterna på detaljplaneområdet är i storleksklassen 50 mn euro. Byggkostnaderna för vattenförsörjningen blir ca 3 mn euro. Byggkostnaderna för basen för havsnära aktiviteter som betjänar ett mer vidsträckt område än detaljplaneområdet är 13–15 mn euro. Av invånarna tas byggkostnaderna för sopsugsystemet, elnätet (1,0 mn euro) och fjärrvärmenätet (1,0 mn euro) ut som bruksavgifter.



Deltagande och växelverkan har ordnats enligt programmet för deltagande och bedömning. Det har kommit in sju ställningstaganden och två åsikter om programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt 30.11.2012–4.1.2013.

Det har inte gjorts några anmärkningar mot förslaget. Idrottsverket, säkerhets- och kemikalieverket Tukes, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens trafik, social- och hälsovårdsverket, räddningsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, miljönämnden, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, nämnden för allmänna arbeten, fastighetsnämnden samt ekonomi- och planeringscentralen har gett utlåtande om förslaget.

Affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab och miljönämnden har inget att påpeka om detaljplaneförslaget.

Säkerhets- och kemikalieverket konstaterar att det inte längre finns några produktionsinrättningar som bedriver storskalig förvaring av farliga kemikalier inom Degeröområdet.

Ekonomi- och planeringscentralen konstaterar att idrottsverkets bas för havsnära aktiviteter som planerats i södra delen av området inte ingår investeringsprogrammet för åren 2013–2017 som är en bilaga till budgeten för år 2013. Finansieringen av basen för havsnära aktiviteter är således osäker även i framtiden.

I övriga utlåtanden föreslog man preciseringar i parkeringsplatserna, förbindelserna för fotgängare och angöringstrafiken vid daghemmet, i dimensioneringen av gatuområden och trädens utrymmesbehov samt i byggkostnaderna för vattentjänsterna. Dessutom påpekades det att man inom byggnads- och områdesplaneringen bör beakta de dimensioneringsprinciper räddningsanvisningarna ger samt bestämmelserna i byggbestämmelsesamlingen särskilt rörande ordnandet av släcknings- och räddningsuppgifter och det ansågs viktigt att man inom området följer de riktlinjer om tillgänglighet stadsstyrelsen godkänt.

Dessutom föreslogs det att utrymmesreservationen för daghemmet bör ändras från tvingande till tillåtande, att ett skärmtak för basen för havsnära aktiviteter bör märkas ut på detaljplanekartan, att utrymmesreserveringar för tillfällig förvaring av snömassor bör införas på detaljplanekartan och att den allra sydligaste delen av området (VP/E) inte bör upptas som park, utan i sin helhet bör vara t.ex. specialområde som betjänar småbåtshamnen (LV/E).



09.10.2013

Kaj/10

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland ansåg att detaljplanen förverkligar principerna för en delgeneralplan med rättsverkningar och huvudsakligen uppfyller de krav som ställs på den i markanvändnings- och bygglagen. Detaljplanebeskrivningen innehåller inte någon uppskattning av mängden muddrings- och fyllnadsmassor. Utan dessa uppgifter blir uppskattningen av planens miljökonsekvenser vag. Uppskattningarna bör kompletteras till denna del. Balkongerna mot gatan i kvarteren 49295–49297 bör vara inglasade.

Utlåtandena är noggrannare refererade och de är besvarade i den bifogade rapporten om växelverkan.

Stadsplaneringskontoret har 19.6.2013 justerat detaljplaneförslaget med anledning av utlåtandena och kompletterat detaljplanebeskrivningen såsom det framgår av denna och av bilaga 6 till detta ärende på föredragningslistan.

Stadsplaneringskontoret har inte ansett det vara ändamålsenligt att ändra dispositionen för området VP/E i förslaget i sin helhet till ett specialområde som betjänar basen för havsnära aktiviteter. Området är i detaljplaneförslaget reserverat som park tills det uppstår ett behov av att förstora basen. För närvarande vet man inte en hur stor del av området en eventuell förstoring skulle beröra och när den blir aktuell. Ur invånarnas och stadsbildens synvinkel är det motiverat att reservera området som park tills det uppstår ett behov av att förstora basen. Det är dock ändamålsenligt att förbereda sig på förstöringsbehovet när markanvändningen inom området avgörs genom en detaljplan. De detaljplanebestämmelser som gäller för området har justerats med anledning av utlåtandena.

Det är meningen att den tillfälliga förvaringen av snömassor sköts lokalt inom Kronbergsstrandens område. I fortsättningen utreds möjligheten att delvis utnyttja den vidsträckt gårdsplanen vid basen för havsnära aktiviteter för tillfällig förvaring av snö.

Det är inte aktuellt med något avtalsförfarande om markanvändningen i detaljplaneområdet.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt. Man har förhandlat om ändringarna med vederbörande förvaltningar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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



09.10.2013

Kaj/10

## Bilagor

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

## Bilagematerial

- 1 Ilmakuva, Haakoninlahti 2, 19.8.2013

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

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

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 5

Bilaga 6

Bilaga 7

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

## För kännedom

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



09.10.2013

Kaj/10

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.09.2013 § 1007

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelien nro 49287- 49297 ja puisto-, vesi- ja katualueiden sekä venesataman asemakaavan (Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2) 13.11.2012 päivätyn ja 19.8.2013 muutetun piirustuksen nro 12130 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan myötä muodostuvat uudet korttelit nro 49287- 49297.

16.09.2013 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto 19.8.2013

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Ksv 1662

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 13.11.2012 asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Alue on osa tulevan Kruunuvuorenrannan tehokkaimmin rakennettua aluetta. Pääosalle aluetta on suunniteltu kerrostalovaltaisia asuinkortteleita, jotka sisältävät eri talotyyppisiä sekä suuria yhteispihoja. Rakentamisen korkeus laskee itärantaa kohden, missä rakentaminen liittyy saaristomaisemaan. Alueen eteläosaan sijoittuu liikuntaviraston merellinen tukikohta, joka palvelee koko Helsingin ranta- ja vesialueita. Alueen eteläosaan sijoittuu linja-auton ja





raitiovaunun päätepysäkit. Itärannalle on suunniteltu asukkaiden käyttöön tuleva rantasaunarivistö sekä suurempi asukastila esimerkiksi juhlatilaisuuksiin. Alueelle rakennetaan 89 200 k-m<sup>2</sup> asuntoja, 2 400 k-m<sup>2</sup> toimitiloja, 1 200 k-m<sup>2</sup> kokoinen omalle tontille sijoittuva päiväkot.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 30.11.2012 - 4.1.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa liikuntavirasto, turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin sosiaali- ja terveystieteiden keskus, pelastuslautakunta, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, ympäristölaivastokunta, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, kiinteistölaivastokunta sekä talous- ja suunnittelukeskus.

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

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

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

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

Lisäksi esitettiin, että päiväkodin tilavaraus tulee muuttaa velvoittavasta sallivaan muotoon, kaavakarttaan tulee merkitä merellisen tukikohdan katos, asemakaavaan tulee merkitä tilavaraukset lumimassojen välivarastointia varten ja että alueen eteläisintä osaa (VP/E) ei pidä merkitä puistoksi vaan se tulee olla kokonaisuudessaan esimerkiksi erityisaluetta, joka palvelee venesatama-aluetta (LV/E).



Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoi, että asemakaava toteuttaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita ja täyttää pääosin sille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaatimukset. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty arviota tarvittavista ruoppaus- ja täyttömääristä. Ilman näitä tietoja kaavan ympäristövaikutusten arviointi on vaillinaista. Arvioita tulee täydentää tältä osin. Kortteleissa 49295 - 49297 kadunpuoleiset parvekkeet tulee määrätä lasitettaviksi.

Muutoin lausunnoissa katsottiin, että asemakaava luo edellytykset viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen toteuttamiselle. Kaava-alueen tontit sekä yleiset alueet ovat hyvin suunniteltuja ja kaava mahdollistaa monimuotoisen ja toteuttamiskelpoisen asuinalueen.

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

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

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

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

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

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

#### Lisätiedot

**Postadress**  
PB 10  
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



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

## Talous- ja suunnittelukeskus 3.4.2013

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että asemakaavaselostuksen mukaan kaavan toteuttaminen aiheuttaa kaupungille suuruusluokaltaan kadunrakentamiskustannuksia 11 milj. euroa ja puistorakentamiskustannuksia 1 milj. euroa (alv 0 %, 10/2012). Mikäli asemakaavan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle suunniteltu päiväkotitoimitus toteutetaan, kaupungille koituu siitä rakentamiskustannuksia 5 milj. euroa. Edellä mainitut rakentamiskustannukset ovat yhteensä 17 milj. euroa. Lukuun ei sisälly kaavassa asuinrakennuksen yhteyteen velvoitetun päiväkotitilan toteuttaminen. Asemakaava-alueella laajempaa aluetta palvelevan merellisen tukikohdan rakentamiskustannus esirakentamisineen on 15 milj. euroa. Asemakaava-alueen tonttitulot ovat suuruusluokaltaan 50 milj. euroa, johon on pääomitetty myös vuokrattavista tonteista saatavat tulot.

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

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

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



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

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 07.03.2013 § 104

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Päätös

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

Maanomistus ja -hallinta

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

Maaperä sekä tonttien ja yleisten alueiden rakennettavuus

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



### Asuinrakennusten (AK, A) korttelit

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

### Erytisalue (E)

Alueen eteläosaan sijoittuu liikuntaviraston merellinen tukikohta, joka palvelee koko Helsingin ranta- ja vesialueita. Tonttiin 49294/1 sijoittuva merellinen tukikohta toteutetaan liikuntaviraston toimesta. Kaavamääräysten tulisi olla tältä osin mahdollisimman väljiä, jotta rakennusta voidaan hyödyntää joustavasti alueen julkisten palvelutarpeiden kehityssä.

### Kaavamääräys päiväkotitoimintojen sijoittamisesta

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

### Pysäköintiratkaisut

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



09.10.2013

Kaj/10

## Lopuksi

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

Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä lausunnossa esitetyin huomioin.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

## Lisätiedot

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

## Yleisten töiden lautakunta 12.02.2013 § 38

HEL 2011-004839 T 10 03 03

## Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

## Kadut, torit ja aukiot

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

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



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

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

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

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

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

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

## Puistot

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

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

## Rakentamiskustannukset



09.10.2013

Kaj/10

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

#### Ylläpitokustannukset

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

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavaehdotusta nro 12130 edellä esitetyin huomautuksin.

#### Käsittely

12.02.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Poistetaan päätösehdotuksen kolmannen kappaleen viimeinen virke.

29.01.2013 Pöydälle

#### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

#### Lisätiedot

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

#### Helsingin Energia -liikelaitos 31.1.2013

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteenä 1.

#### Lisätiedot

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

#### Pelastuslautakunta 29.01.2013 § 21

HEL 2011-004839 T 10 03 03

#### Päätös

---

**Postadress**

PB 10  
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





09.10.2013

Kaj/10

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

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

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Sosiaali- ja terveystyö 28.01.2013

HEL 2011-004839 T 10 03 03

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

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

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

Lausunto

Sosiaali- ja terveystyö toteaa, että Kruunuvuorenrannan alueelle ei ole toistaiseksi suunniteltu sosiaali- ja terveystyöpalvelujen toimipisteitä. Asemakaava-alueen kaavamääräysten mukaan asuinkerrostalojen



korttelialueella rakennusten kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja. Tämä mahdollistaa jatkossa tarvittaessa palvelujen sijoittamisen alueelle.

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

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

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

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256  
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 08.01.2013 § 5

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2012 § 386

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Postadress

PB 10  
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



09.10.2013

Kaj/10

Ksv 1662\_1, Laajasalo, Tahvonlahti

## Päätös

### Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

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

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

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

### Päätösjakelu

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Vartiainen

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

29.11.2011 Pöydälle

### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

### Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441

tyko.saarikko(a)hel.fi

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

jouni.kilpinen(a)hel.fi

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

kaarina.laakso(a)hel.fi

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

matti.neuvonen(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi

Heikki Palomäki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37312

heikki.palomaki(a)hel.fi

Sanna Ranki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37124

sanna.ranki(a)hel.fi

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

lauri.sipila(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

#### Postadress

PB 10  
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



09.10.2013

Kaj/10

---

HEL 2011-004839 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121  
merja.lehikoinen(a)hel.fi