



30.03.2016

Kaj/9

## § 90

### Laajasalon Koirasaarten alueen asemakaavan hyväksyminen (nro 12311, Kruunuvuorenranta, Koirasaaret)

HEL 2012-000225 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleiden 49303–49311, 49315 ja puisto-, vesi- ja katualueiden sekä vene-sataman asemakaavan (muodostuu uudet korttelit 49303-49311 ja 49315) 2.12.2014 päivätyn sekä 26.5.2015 ja 23.10.2015 muutetun piirustuksen nro 12311 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että luovutaan Koiraluotojen ja meritäyttöjen päälle rakentamisesta.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavaehdotuksen nro 12311 kartta, päivätty 2.12.2014, muutettu 26.5.2015 ja 23.10.2015
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 12311 selostus, päivätty 2.12.2014, muutettu 26.5.2015 ja 23.10.2015, päivitetty 16.3.2016
- 3 Vuorovaikutusraportti 1.4.2014, täydennetty 26.5.2015
- 4 Kruunuvuorenrannan havainnekuva, muutettu 23.10.2015
- 5 Koirasaaret havainnekuva, muutettu 23.10.2015
- 6 Koirasaaret ilmakuvasegitys etelästä
- 7 Osa päätöshistoriaa (Internet-versio)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



30.03.2016

Kaj/9

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

Helsingin Satama -liikelaitos

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen suunnitellaan asuinalue ja pienvenesatama. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäyttöillä ja lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Asuinkortteleiden ulkokehä muodostuu kerrostaloista. Pientalokorttelit sijoittuvat alueen keskiosaan Koiraluodonkanavan molemmille puolille suojaan Kruunuvuorenselän tuuliilta. Osa kanavan varren tonteista on omarantaisia. Lähes kaikista asunnoista on merinäköala tai näkymä kanavaan. Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu Koirasaarenpuisto, jossa hyödynnetään vanhoja öljysataman raken-



teita sekä luonnonvoimien elämyksellisyyttä. Puisto toimii maisemallisenä puskurivyöhykkeenä Suomenlinnaan päin. Itärannalle on suunniteltu pienvenesatama.

Alueelle rakennetaan 68 600 k-m<sup>2</sup> asuntoja, 600 k-m<sup>2</sup> kokoinen edustusaunarakennus, 180 k-m<sup>2</sup> liiketilaa ja 500 k-m<sup>2</sup> venesatamaa palveluvia rakennuksia.

## Esittelijän perustelut

Asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

## Alueen sijainti ja maanomistus

Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Kruunuvuorenrannan osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman eteläosassa. St1 Oy omistaa nykyisen Koirasaaren maa-alueen. Lisäksi St1 omistaa vähäisen osan vesialuetta Koirasaaren länsi- ja etelärannassa. Kaupunki omistaa vesialueen sekä sille tehtävät täyttöalueet.

Alueella ei ole asemakaavaa. Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa nykyistä Koirasaarta on laajennettu meritäytöllä ja sen itäpuolelle on sijoitettu uusi täyttösaari.

Osayleiskaavassa Koirasaaren ja sen laajennukseen on merkitty asuntoalue, johon saa rakentaa pien- ja kerrostaloja. Uusi täyttösaari on merkitty pientalovaltaiseksi alueen osaksi ja suunnittelualueeksi, jossa osayleiskaava esittää maankäyttömuodot ja niiden väliset likimääräiset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan asemakaavoituksessa. Täyttösaaren itäpuolelle on varattu venesatama-alue.

Koirasaaren ja uuteen täyttösaareen on merkitty ulkoilureitti, joka kiertää koko Kruunuvuorenrannan ranta-alueilla. Koirasaaren länsiranta ja täyttösaaren eteläosa ovat merkitty puistoksi. Koirasaarella oleva puisto on merkitty alueeksi, jonka suunnittelussa tulee säilyttää ja hyödyntää alueella sijaitsevia öljysataman rakenteita.

## Asemakaavan sisältö ja perustelut

Asemakaavaratkaisu perustuu alueen suunnittelusta v. 2012 järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksiin. Maankäyttöä on ja sen taloudellisuutta on kehitetty suunnittelun aikana mm. lisäämällä asuinrakentamisen määrää ja luopumalla kalleimmista rantarakenteista.

Kruunuvuorenselän puoleiset viisikerroksiset kerrostalokorttelit muodostavat alueen kokoavan kaupunkirakenteellisen aiheen ja suojamuu-



rin lännen ja etelän suuntaan. Koiraluodonkanavan länsipuoleiset omarrantaiset korttelit muodostuvat kaksikerroksisista rivitaloista, joita rytmittävät viisikerroksiset pistetalot. Kanavan itäpuoleiset korttelit muodostuvat katuja rajaavista viisikerroksisista lamelleista ja kanavaa ja kävelyreittejä rajaavista kaksikerroksisista rivitaloista. Pohjoisosassa on neljän pistetalon muodostama omarantainen kortteli, jonka enimmillään kahdeksan kerroksiset pistetalot muodostavat kohokohdan alueen korttelirakenteessa.

Korttelit on suunniteltu siten, että asuntosuunnitteluvaiheessa lähes kaikista asunnoista on mahdollista muodostaa näkymä kohti merta, joko avomerelle tai kanavan suuntaan. Samalla on pyritty muodostamaan tuulelta suojaisia paikkoja.

Koirasaaren ulkoreunoilta avautuu avoin merimaisema, jota korostetaan maisemarakentamisen keinoin. Pääkadulta ja kaupunkirakenteen läpi avautuu kapeita näkymälinjoja kohti merta sekä ympäröivän maiseman maamerkkejä, kuten tuomiokirkkoa. Toisaalta alueen sisälle syntyy oma pienipiirteinen maailmansa, kun silloilta ja kortteleiden välistä avautuu näkymiä rakennusten rajaaman kanavan suuntaan.

Länsi- ja etelärantaa kiertää nauhamainen Koirasaarenpuisto, joka tukeutuu nykyiseen Koirasaaren avokallioalueeseen sekä uuteen täyttöalueelle tehtävään merituulilta suojaavaan maisemalliseen puskurivyöhykkeeseen. Puiston maisemallisen pääaiheen muodostavat vallimaiset maastokummut, joiden väleihin syntyy istutusten avulla suojaisia oleskelupaikkoja. Puistossa on säilytetty vanhoja öljysäiliöiden perustuksia, joita hyödynnetään puiston rakenteina esimerkiksi oleskelu- ja toimintapisteinä. Puiston pääreitti sivuaa asuntokortteleita. Lisäksi puistossa on oleskelualueita, jossa pääsee kokemaan meren aaltojen voiman meren tasolla.

ST1:n vanhan öljysataman laiturin päälle on suunniteltu yksikerroksinen saunarakennus, joka sisältää edustustiloja. Suunnitelma perustuu maanomistajan järjestämään arkkitehtuurikilpailuun.

Kaava-alueen itäosaan sijoittuu venesatama noin 170 veneelle. Venesatama muodostaa Koirasaarten itäisen reunan avautuen kohti Pitkäluotoa.

Kaava-alueen nimistö on nimistötoimikunnan 11.12.2013 ja 10.9.2014 tekemien esitysten mukainen.

## Asemakaavan vaikutukset ja kustannukset

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on tutkittu sen vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan, luontoon ja maisemaan, liiken-



teeseen ja tekniseen huoltoon, ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen sekä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Arvioituja vaikutuksia selostetaan tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

#### Kaavatalous

Kaavan toteuttamisen arvioidaan aiheuttavan kaupungille suuruusluokaltaan 40–60 miljoonan euron kokonaiskustannukset. Tästä noin puolet muodostuu keinosaarten maatöistä, joiden toteutustapa vaikuttaa myös asuinrakentamisen kustannuksiin.

Kaupungin kokonaiskustannukset kaavan kokonaiskerrosalaa kohden ovat 550–850 euroa/k-m<sup>2</sup>. Koirasaarella tonttien kauppahinnaksi voidaan arvioida kokonaiskerrosalan avulla laskettuna 65–85 milj. euroa. Asuintontit on laskelmassa oletettu toteutettavan rahoitus- ja hallintamuodoltaan sääntelemättömänä tuotantona.

Asuintonteilla aiheutuu lisäkustannuksia pihanalaisista pysäköintilaitoksista ja paaluperustuksista keskimäärin n. 550 euroa/k-m<sup>2</sup>. Pysäköintipaikan rakentamiskustannusten arvioidaan vaihtelevan välillä 50 000–75 000 euroa/autopaikka laitoksesta riippuen.

#### Toteuttaminen

Asemakaava toteutetaan Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin osana. Täyttösaarten rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2016, kunnallistekniikka vuonna 2019 ja asuntorakentaminen vuonna 2020.

Toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä maanomistajan ja kaupungin välillä.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Alueesta pidettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 11.9.–12.11.2012 asemakaavoituksen pohjaksi.

Asemakaavan valmisteluun liittyen on kirjeitse esitetty kolme mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaksi mielipidettä koskien asemakaavaluonnosta. Mielipiteet on otettu valmistelussa huomioon.

Mielipiteet kohdistuivat meritäyttöihin, rakentamisen laajuuteen, korkeuteen ja kalleuteen, pientalojen osuuteen, ympäristöhäiriöihin kuten me-



lu ja valaistus, joukkoliikenteeseen sekä Suomenlinnan suojavyöhykkeeseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että meritäyttöjen määrä on pyritty minimoimaan kerrosalatarvoitteen rajoissa. Nykyiset säilyneet silokalliot ja luonnonmuodot pyritään säilyttämään osana Koirasaarenpuistoa, joka muodostaa viereisiä kortteleita tuulelta suojaavan ja suurmaisemaan soveltavan vihervyöhykkeen. Asuinrakentaminen on rajattu kauemmaksi rantaviivasta kuin paikalla olleet öljysäiliöt. Keskimääräinen rakennuksien korkeus laskee Kruunuvuorenrannan pohjoisosista Koirasaariin tultaessa. Pientalovaltainen alue on keskitetty kanavan molemmille puolille. Alueesta muodostuu elämysellinen pienimittakaavainen kanava ympäristö, joita kerrostalokorttelit suojaavat meren puolella. Kaava luo ympäristömelun kannalta edellytykset terveellisen ja viihtyisän asumisympäristön luomiselle. Kruunuvuorenrannasta on ideoitu valon kaupunginosaa, jossa hyvin suunniteltuun valaistukseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavaluonnoksen 1.4.2014 ja antoi vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien kanssa. Asemakaavaluonnoksesta annetut kannanotot on otettu valmistelussa huomioon.

Kannanotot kohdistuivat alueen visuaaliseen merkitykseen, raitiovuonuyhteyden rakentamisen ajoittamiseen, asemakaavamääräyksien tarkentamiseen, puistossa sijaitseviin pelastusteihin sekä ajoyhteyteen, katualueiden tilamitoitukseen ja ohjeellisiin korkoihin, venesataman vastuualueisiin, kanavan leveyteen sekä meritäyttöjen ajoittamiseen sekä kokonaistaloudellisuuteen.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisien kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

#### Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti asemakaavaehdotuksen hyväksymistä 2.12.2014.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 9.1.–9.2.2015. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helen Sähköverkko Oy, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, pelastuslautakunta, Helsingin seudun



liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos, rakennusvalvontavirasto, yleisten töiden lautakunta, liikuntalautakunta, kiinteistölautakunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Helsingin Energia liikelaitoksen lausuntoa ei ole saatu. Lautakuntien lausuntojen käsittelyyn ei ole liittynyt äänestyksiä.

#### Lausunnot ja asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunginmuseolla, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä, pelastuslautakunnalla, Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ja ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus totesi lausunnoissaan seuraavaa: Selostusta on täydennettävä vesistövaikutusten arvioinnilla. Aaltoiluvaran suuruus korttelialueilla on riittävä. Asumista ei tule kaavoittaa täyttösaaren eteläkärkeen, jossa ampumamelun keskiäänitaso ylittyy. Kaavaratkaisuissa tulee myös ottaa huomioon puolustusvoimien ennusteet ampumäärästä tulevaisuudessa ja mahdollinen toiminnan lisääntyminen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lausunnon johdosta täydentänyt asemakaavaselostusta vesistövaikutusten arvioinnilla. Kaupunkisuunnitteluviraston käsityksen mukaan Koirasaaren suunniteltua asuinalueita ei tule tulkita edes osittain melualueeksi. Meluselvityksessä esitetty raskaiden aseiden melukäyrä mukailee saarilla ja rantavyöhykkeillä maa-alueita siten, että maa-alueet Koirasaaren kaava-alueen etäisyydellä jäävät melualueen ulkopuolelle. Koirasaaren kaava-alueen kohdalla tätä vaikutusta ei ole em. kartoissa nähtävissä, koska alue on vielä nykyisin tällä kohdin vesialuetta. Käytettävissä olevien selvitysten perusteella ei voida olettaa melun ainakaan kasvavan nykyisestä. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että Santahaminan ampumatoiminnasta ei aiheudu Koirasaaren suunnitellulle asuinalueelle merkittävää meluhaittaa, joka olisi ristiriidassa kaavaehdotuksen hyväksyttävyyden kanssa.

Muissa lausunnoissa esitettiin tarkennuksia pien- ja kerrostaloja koskevien määräysten jaotteluun, korttelin 49307 julkisivumääräyksiin, muuntamoiden sijoittumiseen, kannenalaisten pysäköintitilojen määräyksiin ja korkomerkitöihin. Lisäksi lausunnot koskivat viereisen kaava-alueen raitiotien kääntölenkistä aiheutuvan melun huomioimista, veneiden talvisäilytyspaikkoja ja AP-korttelialueen muuttamista A-korttelialueeksi asuntotuotannon ratkaisuvaihtoehtojen monipuolistamiseksi.

Kaavaehdotusta on lausuntojen johdosta tarkistettu 26.5.2015 seuraavasti: AP-korttelialue on muutettu A-korttelialueeksi, asuinkerrostaloja



ja pientaloja koskevat määräykset on eritelty tarvittaessa, korttelin 49307 julkisivumateriaalia koskevaa määräystä on tarkennettu ja muuntamoille on merkitty omat aluevaraukset kaavaan. Raitiotiemelun ei ole etäisyyden vuoksi arvioitu edellyttävän rakennuksilta tavanomais- ta parempaa ääneneristävyttä. Kaavaan merkityt korkoasemat ovat li- kimääräisiä ja ne tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Kaupunkisuunnittelu- virastossa on aloitettu selvitystyö veneiden talvisäilytyspaikoista.

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

Kaavaehdotukseen on jatkosuunnittelun johdosta tehty vähäisiä tarkis- tuksia. Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut asemakaavaehdotusta uudel- leen 23.10.2015 maanomistajan toiveesta. Tarkistukset koskivat kortte- leiden 49303 ja 49304 ja viereisen puistoalueen rajausta sekä niihin liit- tyviä pelastusreittijärjestelyjä.

Kaavaehdotukseen lausuntojen ja jatkosuunnittelun johdosta tehdyt tar- kistukset ilmenevät tarkemmin asemakaavan selostuksesta. Kaupunki- suunnitteluvirasto päivittänyt kaavaselostusta liikennesuunnitelman osalta 16.3.2016.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdo- tusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien ja maanomistajan kanssa.

Lopuksi

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisen esityk- sen mukainen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt kaavaehdotuk- seen edellä mainittuja vähäisiä tarkistuksia.

Kaava-alueen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely. St 1, Keele ja kaupunki ovat sopineet esisopimuksella myös kaavamutoksen to- teuttamiseen liittyvistä alueluovutuksista. Sopimukset on allekirjoitettu 2.3.2016.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi





## Liitteet

- 1 Asemakaavaehdotuksen nro 12311 kartta, päivätty 2.12.2014, muutettu 26.5.2015 ja 23.10.2015
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 12311 selostus, päivätty 2.12.2014, muutettu 26.5.2015 ja 23.10.2015, päivitetty 16.3.2016
- 3 Vuorovaikutusraportti 1.4.2014, täydennetty 26.5.2015
- 4 Kruunuvuorenrannan havainnekuva, muutettu 23.10.2015
- 5 Koirasaaret havainnekuva, muutettu 23.10.2015
- 6 Koirasaaret ilmakuvasegmentti etelästä
- 7 Osa päätöshistoriaa (Internet-versio)

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 3868 sopimus

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen



30.03.2016

Kaj/9

Helsingin Satama -liikelaitos

hyväksyminen  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunginmuseo  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)  
Liikuntalautakunta  
Pelastuslautakunta  
Rakennusvalvontavirasto  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 21.03.2016 § 244

HEL 2012-000225 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleiden 49303–49311, 49315 ja puisto-, vesi- ja katualueiden sekä venesataman asemakaavan (muodostuu uudet korttelit 49303-49311 ja 49315) 2.12.2014 päivätyn sekä 26.5.2015 ja 23.10.2015 muutetun piirustuksen nro 12311 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 23.10.2015

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Ksv 1664\_1

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



Kaupunkisuunnitteluvirasto on muuttanut asemakaavaehdotusta nro 12311 maanomistajan toiveesta seuraavasti:

- Kortteleiden 49303 ja 49304 rajausta puistoon päin on muutettu vähäisissä määrin, jotta kortteleihin mahdollisesti sijoittuville ravintoloille on mahdollista rakentaa ulkoterassit.
- Korttelin 49303 pohjoispuoleinen puistoreitti on muutettu osaksi korttelia, jotta reitti voi toimia korttelin pelastustienä.

Muutoksista on neuvoteltu ja niistä on sovittu maanomistajan ja asiaan liittyvien hallintokuntien kanssa.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunkisuunnitteluvirasto 26.5.2015

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 31.03.2015 § 159

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kiinteistökartta 65/672 500

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenrannan Koirasaarten alueen asemakaavaehdotuksesta nro 12311 seuraavan lausunnon:

Kaava-alue ja tavoitteet

Kaava-alue sijaitsee Laajasalossa Kruunuvuorenrannan osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman eteläosassa. Kaava-alueen pinta-ala on 25,8 hehtaaria.

Kaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa Kruunuvuoren eteläkärkeen korkeatasoinen merellinen asuinalue ja pienvenesatama. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäyillä ja lisäksi tehdään sen itäpuolelle täyttösaari.



Alueelle suunnitellaan 68 600 k-m<sup>2</sup> asuinkerros- ja pientaloja, 600 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen edustussaunarakennus, 180 k-m<sup>2</sup> liiketilaa, venesatama ja sen yhteyteen 500 k-m<sup>2</sup> venesatamaa palvelevia rakennuksia sekä Koirasaarenpuisto.

#### Maanomistus

St1 Oy omistaa nykyisen Koirasaaren maa-alueen ja vähäisen osan vesialuetta Koirasaaren länsi- ja etelärannassa. Kaupunki omistaa muun vesialueen sekä sille tehtävät täyttöalueet.

#### Meritäytöt ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Kaavan toteuttaminen edellyttää meritäyttöjä laajalla alueella. Ennen täyttöjä on merenpohjan savikerros ruopattava pois. Osa ruoppausmassoista ei sovellu meriläjitettäväksi niiden sisältämien haitta-ainesten vuoksi. Kyseiset massat on nostettava maa-alueelle ja käsiteltävä erikseen. Tästä aiheutuu huomattavasti enemmän kustannuksia meriläjittämiseen verrattuna.

Alueella on ollut polttonesteiden varastointitoimintaa, ja maaperässä on todettu paikoin pilaantuneisuutta. Kaavassa on määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja maaperän kunnostamisesta. Maaperän puhdistamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että alue soveltuu tulevaan käyttöön ja rakentaminen voidaan toteuttaa suunnitellusti.

Alue rakennetaan pääosin meritäyttöjen varaan. Meritäyttöjen ja alueen mahdollinen vaiheittain rakentaminen tulee tehdä kaupungin näkökulmasta kokonaistaloudellisesti. Alueen rakentamistoimenpiteet, maaperän puhdistaminen ja täyttöjen rakentaminen tulee limittää alueen muun rakentamisen kanssa. Meritäyttöjen osalta tulee pohtia täyttörakentamisen kokonaistaloudellisuutta täyttöaineksen tarjonnan ja saatavuuden mukaan kaupungin massapolitiikan edellyttämällä tavalla.

#### Asuinrakennusten (AK, A, AP) korttelit

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella AK, A ja AP -korttelialueet. Täyttöalueen sisäalueelle sijoittuva AP-korttelialue tulisi muuttaa A-korttelialueeksi asuntotuotannon ratkaisuvaihtoehtojen monipuolistamiseksi sekä korttelialueen toteuttamisedellytysten parantamiseksi. Kaava-alueella esteettömin merinäköaloin sijaintinsa puolesta meritäyttöalueelle sijoittuvat korttelit soveltuvat luovutettaviksi hintalaatu- ja/tai hintakilpailulla sääntelemättömään tuotantoon. Keskiosiin sijoittuvat tontit voivat osin soveltua välimuodon tuotantoon. Yksityisen maanomistajan alueelle sijoittuvien rakennusten rahoitus- ja hallintamuotoa ohjataan maankäyttö-sopimuksella.



30.03.2016

Kaj/9

## Kaava- ja tonttitalous

Nyt puheena oleva asemakaavaluonnos luo edellytykset viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen toteuttamiselle. Kaavan toteuttamista voidaan kuitenkin pitää kalliina. Kaavan toteuttamisen korkeat kustannukset puoltavat rakennusoikeuden luovuttamista sääntelemättömään tuotantoon.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksen ohjauksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupungin kokonaistaloudelliseen toteutukseen. Alueen toteutuksen suunnittelussa tulee jatkaa kokonaistaloudellisuustarkaste-  
luja meritäyttöjen eri toteutusvaihtoehtojen välillä ja pohtia niiden seurausvaikutuksia tontin luovutuksen aikatauluun ja asuntotuotannon toteuttamisen ajankohtaan yhdessä kiinteistöviraston kanssa.

## Maankäyttösopimus

Helsingin kaupunki ja St1 Oy ovat 31.8.2009 tehdyssä ja 28.12.2010 tarkistetussa sopimuksessa sopineet yhtiön omistaman Koirasaaren alueen (kiinteistötunnus 91-412-1-252) tulevan maankäytön suunnittelun ja aluejärjestelyn periaatteista. Sopimuksen ehtojen mukaan kaavaehdotuksen pohjalta arvioidaan maankäyttösopimustarve Koirasaaren osalta ja tarvittaessa tehdään yhtiön kanssa maankäyttösopimus yhtiön omistamasta alueesta voimassa olevien periaatteiden mukaisesti. Sopimuksessa yhtiön omistaman alueen lähtöarvo määritellään nykykäytön perusteella varasto- ja teollisuusalueena. Kaavan toteuttamiseksi osapuolet suorittavat aluejärjestelyn, jossa yhtiö luovuttaa kaupungille yleiset alueet ja Koiraluodot sekä kaupunki yhtiölle sen omistamaan Koirasaaren tonttimaahan välittömästi liittyvät alueet. Alueiden hinnoittelussa otetaan huomioon, että ne ovat osin vesialuetta.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kaavaehdotus korottaa St1 Oy:n omistuksessa olevan Koirasaaren alueen arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (269 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa. Sopimukseen tullaan sisällyttämään mm. yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin perittävään korvausta, aluejärjestelyjä sekä AM-ohjelman rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa ja muita kaavan toteutusta koskevia ehtoja.

Kaavan käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan kanssa on tehty sopimus.

Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä edellä mainituin huomioin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö



30.03.2016

Kaj/9

Esko Patrikainen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471

esko.patrikainen(a)hel.fi

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442

tapio.laalo(a)hel.fi

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182

pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Kati Valkama, ympäristösuunnittelija, puhelin: 09 310 36573

kati.valkama(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 05.03.2015 § 44

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Päätös

Liikuntalautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaava käsittää Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan uuden asuinalueen. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytoillä. Lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Täyttösaaren itärannalle sijoittuu pienvenesatama.

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Liikuntaviraston edustajat ovat osallistuneet kaavoitustyöhön.

Pienvenesatama on mitoitettu noin 170 veneelle. Venesatama muodostaa Koirasaarten itäisen reunan avautuen kohti Pitkäluotoa. Venesatamaan on mahdollista rakentaa 500 k-m<sup>2</sup> venesatamaa palvelevia rakennuksia sekä veneiden tankkauspiste. Venesatamassa on talvisäilytyspaikkoja vain noin 20 veneelle. Asemakaavan yhteydessä tulisi todeta mihin loput veneiden talvisäilytyspaikat sijoitetaan.

Kustannukset

Kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole tehnyt arvioita venesataman toteuttamisen kustannuksista. Venesataman ja venepaikkojen rakentaminen ei sisälly liikuntatoimen vuoteen 2025 ulottuvaan taloussuunnitelmaan. Koko kaavan toteuttamisen arvioidaan aiheuttavan kaupungille suuruusluokaltaan 40–60 miljoonan euron kokonaiskustannukset. Venesataman toteuttamiseen tulisi esittää erillismääräraha, jolla turvattaisiin sataman toteutuminen muun rakentamisen kanssa samassa aikataulussa.

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



30.03.2016

Kaj/9

Liikuntalautakunta puoltaa asemakaavaa nro 12311 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

liikuntajohtaja  
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723  
Turo Saarinen, osastopäällikkö, puhelin: 310 87801  
turo.saarinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 10.02.2015 § 61

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa alueelle korkeatasoinen merellinen asuinalue.

Kaava-alue muodostaa Kruunuvuorenrannan alueen eteläosan. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä ja sen itäpuolelle muodostetaan uusi täyttösaari. Koiraluodonkanava muodostaa alueen keskelle suojaisan ytimen.

Kaavakartalla ei voida esittää puiston korkoasemia, koska puistoa ei ole vielä suunniteltu. Korkoasemat ratkeavat tarkemmassa jatkosuunnittelussa. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kaavassa esitetyt korkoasemat tulee tarkistaa niin, etteivät hulevedet tai merivesi aiheuta ongelmia rakennuksille.

Rakennusvirasto kiittää kaupunkisuunnitteluvirastoa yhteistyöstä ja kaavaluonnosvaiheen kannanoton hyvästä huomioimisesta.

Kustannukset

Rakennusvirastolle aiheutuu asemakaavan toteuttamisesta kustannuksia arviolta seuraavasti:

Katualueiden kustannukset muodostuvat kadunrakentamisesta, pyöräily- ja kävelyteistä sekä silloista. Kustannukset ovat noin 8 miljoonaa euroa. Kanavan kustannukset ovat noin 10 miljoonaa euroa. Puistojen (asemakaavamerkintä VP) kustannukset ovat noin 2 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavaa nro 12311 edellä esitetyin huomautuksin.



## Käsittely

10.02.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Lisätään lausuntoehdotuksen neljännen kappaleen loppuun seuraava uusi virke: "Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kaavassa esitetyt korkoasemat tulee tarkistaa niin, etteivät hulevedet tai merivesi aiheuta ongelmia rakennuksille."

### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

### Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi  
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi  
Jukka Myyryläinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 70068  
jukka.myyrylainen(a)hel.fi  
Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786  
eila.suojala(a)hel.fi

## Ympäristölautakunta 10.02.2015 § 61

HEL 2012-000225 T 10 03 03

### Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

### Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

### Lisätiedot

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

## Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 27.1.2015

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Liikennelaitokselta lausuntoa Koirasaarien asemakaavasta nro 12311. Suunnittelualue käsittää Kruunuvoorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan merellisen asuinalueen.





Suunnittelualue sijaitsee Laajasalossa Tahvonlahden osa-alueella. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja.

Liikenteellisesti alue tukeutuu Kruunuvuorenrannan raitiotie- ja linja-autoliikenteeseen. Linja-auton ja raitiotien päätepysäkit tulevat sijaitsemaan alueen pohjoispuolella Haakoninlahdella.

HKL lausuu kaavasta seuraavaa: raitiotien kääntölenkistä aiheutuu raitiovaunun ajonaikana säännönmukaista melua, ja se tulee huomioida lähialueen asuntojen suunnittelussa.

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 5

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kruunuvuorenrannan Koirasaarten alueen asemakaavasta nro 12311.

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaan.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 12.1.2015

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 11.12.2014

Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen rakennetaan uusi merellinen asuinalue. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä. Lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Näiden väliin jää Koiraluodon-



kanava, jonka rantaa kulkee yleinen laiturimainen jalankulkureitti. Täytösaaren itärannalle sijoittuu pienvenesatama.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Asuinkortteleiden ulkoreuna muodostuu kerrostaloista. Tiiviisti rakennetut pientalokorttelit sijoittuvat alueen keskiosaan kanavan molemmille puolille. Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu Koirasaarenpuisto. Öljysäiliöiden perustukset pyritään säilyttämään ja hyödyntämään uusiokäytössä muistumina teollisuusperinnöstä osana Koirasaaren puistoa. Puisto toimii maisemallisena suojavyöhykkeenä Suomenlinnaan päin.

Havainnekuvien on selvitetty alueen rakentamisen maisemallisia vaikutuksia. Suomenlinnan suunnalta tarkasteltaessa voi kuvien perusteella todeta, ettei maisemassa tapahdu häiritsevää muutosta.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

18.12.2013 Lausunto annettu

1.3.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2014 § 384

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Ksv 1664\_1, Laajasalo, Kruunuvuorenranta, karttaruutu J2/P4

Eesitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.12.2014 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleiden 49303–49311, 49315 ja puisto-, vesi- ja katualueiden sekä venesataman asemakaavaehdotuksen nro 12311 hyväksymistä
- asemakaavaehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot



- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

#### 01.04.2014 Ehdotuksen mukaan

##### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

##### Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441

tyko.saarikko(a)hel.fi

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, pohjarakentaminen, puhelin: 310 37325

helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

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

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293

ulla.kuitunen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, pilaantuneet maat, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Sanna Ranki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37146

sanna.ranki(a)hel.fi

#### Kiinteistövirasto 23.1.2014

HEL 2012-000225 T 10 03 03

#### Maanomistus – ja hallinta

Koirasaaren asemakaava mahdollistaa kokonaisuudessaan 52 450 k-m<sup>2</sup> asuntorakentamista. Noin 10 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeudesta sijoittuu olemassa olevalle ST1:n omistamalle maa-alueelle ja loput kaupungin omistamalle merialueelle meritäyttöjen varaan rakennettavalle alueelle. Koirasaaren alueelta ei ole tehty vielä tontinvarauksia.

#### Maapoliittiset neuvottelut

Alueella on yksi yksityinen maanomistaja. Maanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tontiosasto käy mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavaehdotuksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin neuvottelut on käyty.

#### Maaperä ja tonttien sekä yleisten alueiden rakennettavuus

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Alue rakennetaan pääosin meritäyttöjen varaan. Meritäyttöjen ja alueen mahdollinen vaiheittain rakentaminen tulee tehdä kaupungin näkökulmasta kokonaistaloudellisesti. Alueen rakentamistoimenpiteet, maaperän puhdistaminen ja täyttöjen rakentaminen tulee limittää alueen muun rakentamisen kanssa. Meritäyttöjen osalta tulee pohtia täyttörakentamisen kokonaistaloudellisuutta täyttöaineksen tarjonnan ja saatavuuden mukaan kaupungin massapolitiikan edellyttämällä tavalla. Alueen toteutuksen suunnittelussa tulee jatkaa kokonaistaloudellisuustarkasteluja meritäyttöjen eri toteutusvaihtoehtojen välillä ja pohtia niiden seurausvaikutuksia tontin luovutukseen yhdessä kiinteistöviraston kanssa.

#### Lopuksi

Nyt puheena oleva asemakaavaluonnos luo edellytykset viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen toteuttamiselle. Alueen suunnittelussa ja toteutuksen ohjauksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupungin kokonaistaloudelliseen toteutukseen meritäyttöjen ja aluerakentamisen osalta.

Kaava-alueella esteettömin merinäköaloin sijaintinsa puolesta meritäyttöalueelle sijoittuvat korttelit soveltuvat luovutettavaksi hinta laatu- ja/tai hintakilpailulla sääntelemättömään tuotantoon. Keskiosiin sijoittuvat tontit voivat osin soveltua välimuodon tuotantoon. Yksityisen maanomistajan alueelle sijoittuvien rakennusten rahoitus- ja hallintamuotoa ohjataan maankäyttösopimuksella.

#### Lisätiedot

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

#### Rakennusvirasto 23.1.2014

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusvirastolta kannanottoa otsikossa mainitusta asemakaavaluonnoksesta.

#### Suunnitelma

Luonnosehdotus käsittää Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan uuden asuinalueen. Nykyistä koirasaarta laajennetaan meritäytöllä. Lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Saarten väliin jää kanava ja täyttösaaren itärannalle esitetään pienvenesatamaa. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Osalla rannan tuntuman pien- ja kerrostaloilla on oma ranta. Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu



puisto, jossa pyritään hyödyntämään vanhoja öljysäiliöiden rakenteita. Puisto toimii maisemallisesti puskurivyöhykkeenä Suomenlinnaan päin.

Rakennusvirasto pyytää huomiomaan seuraavat seikat Koirasaarten asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelussa.

#### Katualueet ja sillat

Tontteja palvelevat pelastustiet tulee sijoittaa tontin osaksi, jolla yleinen jalankulku on sallittu. Pelastustiet mitoitetaan palo- ja pelastusajoneuvojen kantavuuden ja leveyden mukaan, jolloin leveyden tulee olla vähintään 6 metriä. Rakennusvirastoa ei voi asemakaavassa velvoittaa rakentamaan kiinteistöä palvelevia pelastusteitä, vaan niiden rakentaminen ja kunnossapito kuuluu kiinteistön omistajille. Sekä ylläpitovastuiden että maisematekijöiden kannalta on selkeämpää, että pelastusreitit sijaitsevat tontin alueella.

Kanavan länsipuolella olevalle kadulle on esitetty istutettavaksi puurivi, mutta puille varattu tila on riittämätön. Kun myös kunnallistekniikka on sijoitettu kadulle erittäin ahtaasti, on puurivi syytä jättää pois tai vaihtoehtoisesti katualuetta on levennettävä. Tonttikaduille ei pääsääntöisesti istuteta puita. Laitteiden ja johtojen sijoittaminen siltojen kohdalle tulee tutkia tarkemmin. Yleisesti näyttää siltä, että katualueet kyseessä olevalla kohdalla ovat liian kapeat.

Asemakaavassa esitetyt likimääräiset maanpinnan korot tulee tarkistaa toteutettavuuden kannalta. Itäisen saaren keskimmäisen kadun päässä on aukioksi varattu alueen osa, josta on kulkuyhteys laiturille. Yhteys on vaikeasti toteutettavissa esteettömänä, eikä siihen jää siinä tapauksessa varsinaista aukiotilaa. Kadun päähän tulee varata tilaa kääntöpaikalle.

Venesataman (LV) ja sille varattujen autopaikkojen korttelialueen (LPA) välinen alue tulee sisällyttää yhtenäisenä osana LV-alueeseen, koska alue palvelee ensisijaisesti venesataman liikennettä. Rantarakenteiden toiminnallisen ja arkkitehtonisen ilmeen kannalta on eduksi, että alue suunnitellaan ja rakennetaan yhtenä kokonaisuutena. Ranta-alueen hallintorajojen tulee olla selkeitä kokonaisuuksia, jolloin myös rakentamisen ja kunnossapidon vastuurajat ovat selkeät.

Kaava-alueen läpi kulkevan kanavan itäpuolelle tulee myös esittää merkintä tukimuurista, joka on sijoitettava tontille. Rakentamistapaohjeessa tulee antaa määräyksiä muurien ulkoasusta ja rakenteesta, jotta ne toteutuvat yhtenäisenä koko kanavan alueella, sekä yksittäisten tonttien, että yleisten alueiden kohdalla.

#### K/s-tontti ja sen



Länsirantaa myötäilevän puistoon on suunniteltu liike- toimistotilojen korttelialue, jolle saa rakentaa saunan ja liiketiloja (K/s). Asemakaavassa on esitettävä, että VP-alueelle sijoitettava ajoyhteys kuuluu tontin rakentamis- ja kunnossapitovastuulle.

K/s-tontilta on esitetty varaus huoltotunnelille, joka johtaa viereiselle AK-tontille. Huoltotunnelivaraus sijaitsee VP -alueella. Yleisillä alueilla tulisi välttää vaakasuuntaisten hallintarajoja. Huoltotunnelin rakenteiden yläpinnan tulee sijaita vähintään 1-2 metrin syvyydessä. Mitoitus tulee vielä tarkistaa muun muassa alueelle mahdollisesti sijoitettavien laitteiden ja johtojen mukaan. Tunnelin toteutettavuus, kustannukset ja edellytettävät korkeudet tulee selvittää ennen kaavan eteenpäin viemistä. Mikäli tunneli toteutetaan, tulee sen yläpuolella olevan puistoalueen kunnossapidon kuulua rasitteena tunnelin omistajalle. Tunnelin mahdolliset korjaustyöt tulee toteuttaa siten, ettei kaupungille tule toimenpiteistä mitään kustannuksia tai muita seuraamuksia.

Liike- ja toimistotilojen korttelialueelle (K/s) tulee varata riittävästi tilaa autopaikoille. Rakennusviraston mielestä katualueelle ei voi varata nimettyjä tonttien pysäköintipaikkoja, sillä alueella tulee olemaan pulaa julkisista pysäköintipaikoista. Myös puiston käyttäjille tulee varata riittävä pysäköintialue.

#### Viher- ja vesialueet

Puistoa ei tule esittää pengertäytölle alueen luoteiskulmassa. Puiston eteläosassa rantaviiva ei kaikissa kohdin seuraa nykyistä maa- aluetta, vaan nykyinen niemenkärki on esitetty vesialueena.

Puistossa sijaitsevien säiliöiden perustusten muotoilua puiston osaksi ei tule määritellä asemakaavassa, vaan puisto suunnitellaan myöhemässä vaiheessa kokonaisuutena. Eteläisin säiliön perustus on purettu, joten sen säilytysmerkintä tulee poistaa myös asemakaavasta. Kaikki puistoon ja venelaiturien yhteyteen merkityt puin ja pensain istutettavat alueet tulee merkitä ohjeellisiksi.

Veden vaihtuvuus kapeassa ja matalavetisessä kanavassa tulee tarkistaa. Veden vaihtuvuuden varmistaminen ja mahdollinen lisäkierrätystarve tulee tutkia, jotta välttyttäisiin ikäviltä leväongelmilta. Kanava näyttää ainakin osittain liian kapealta ja matalalta, jotta veden vaihtuvuus olisi riittävä. Myös kasvillisuus- ja rantarakenteiden vaatima tila ja toteutettavuus tulee ottaa huomioon. Matalassa vedessä ruovikkoistutukset leviävät nopeasti peittäen vesipinnan kauttaaltaan. Kanavaa mitoittaessa on huolehdittava myös rakenteiden ylläpidettävyydestä ja mahdollistaa jatkossa kasvillisuuden hoidon (esimerkiksi ruovikoiden niitto) edellyttämät toimenpiteet.



30.03.2016

Kaj/9

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi  
Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786  
eila.suojala(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 16.1.2014

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Helsingin Satamalla ei ole asiaan huomautettavaa.

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527  
satu.lehtonen(a)hel.fi

Opetusvirasto 8.1.2014

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt opetusvirastolta lausuntoa Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan merellisen asuinalueen, Koirasaarten, asemakaavaluonnoksesta.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Rantapuiston reunaan on suunniteltu nauhamainen kerrostalorivistö. Tiiviisti rakennetut pientalokorttelit sijoittuvat alueen keski- ja itäosaan kanavan molemmille puolille suojaan Kruunuvuorenselän tuulilta. Osa kanavan varteen sijoituvista kaupunkipientaloista ja kerrostaloista on omarantaisia. Lähes kaikista asunnoista on merinäköala tai näkymä kanavaan. Alueelle rakennetaan 52 450 k-m2 asuntoja, mikä vastaa noin 1 300 asukasta.

Lausuntonaan opetusvirasto toteaa että Kruunuvuorenranta on kaiken kaikkiaan mitoitettu n. 11 000 asukkaalle. Kruunuvuorenrannan peruskoulu-, liikunta-, päiväkotij- ja leikkipuistopalvelut sijoittuvat pääasiassa viereiselle Haakoninlahden alueelle. Opetusvirastolla ei ole muuta lausuttavaa tässä vaiheessa.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291  
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012



30.03.2016

Kaj/9

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

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

Toimitusjohtaja 2.3.2012

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta Koirasaaren alueelle. Suunnittelualue sijaitsee Laajasalossa (49. kaupunginosa) Tahvonlahden osa-alueella. Suunnittelualueeseen kuuluu Laajasalon öljysataman eteläosassa sijaitseva Koirasaari sekä sitä ympäröivä vesialue.

Alue on St1 Oy:n öljysatama-alueita, jolla on teräsrakenteisia öljysäiliöitä sekä niihin liittyviä rakenteita. Maaperää ja rantoja on louhittu ja muokattu voimakkaasti teollisuus- ja satamatoimintojen tarpeisiin. Tämänhetkisen käsityksen mukaa säiliöt puretaan v. 2012 aikana ja St1 puhdistaa maaperän.

Nykyistä Koirasaarta on tarkoitus laajentaa meritäytöllä. Lisäksi on tarkoitus tehdä uusi täyttö-saari Koirasaaren itäpuolelle. Näiden väliin jää vesiaihe. Täyttösaaren sijoittuu venesatama. Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu vallipuisto, jossa pyritään hyödyntämään vanhoja öljysataman rakenteita. Puisto toimii puskurivyöhykkeenä Suomenlinnaan päin. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Alueesta on tarkoitus järjestää arkkitehtuurikilpailu kaavoituksen pohjaksi vuoden 2012 aikana. Alueelle rakennetaan noin 45 000 k-m<sup>2</sup> asuntoja ja noin 500 k-m<sup>2</sup> toimitiloja.

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan viimeistään 5.3.2012.

Lausuntonaan terveyseskus esittää seuraavaa:

Terveyseskus pitää tärkeänä ympäristön terveellisuuden ja turvallisuuden parantamiseen liittyviä toimenpiteitä ja niiden toteutuksen seuranta. Asuin- ja puistoalueet sekä venesatama reitteineen tulee suunnitella helposti savutettaviksi ja esteettömiksi. Alueen terveyseskus sijait-

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566





30.03.2016

---

see Laajasalon keskuksessa. Kruunuvuorenrantaan suunniteltujen joukkoliikenteen bussiyhteyksien avulla Laajasalon terveystalot tulevat olla helposti savutettavissa.

Lisätiedot

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

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566