



30.03.2016

Kaj/9

§ 90

Detaljplan för Hundholmarna i Degerö (nr 12311, Kronbergsstranden, Hundholmarna)

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplan för kvarteren 49303–49311 och 49315, park-, vatten- och gatuområden och småbåtshamn (de nya kvarteren 49303–49311 och 49315 bildas) i 49 stadsdelen (Degerö, Kronbergsstranden) enligt ritning nr 12311, daterad 2.12.2014 och ändrad 26.5.2015 och 23.10.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning utifrån att staden avstår från att bygga på Hundholmarna och på havsutfyllnader.

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 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 ilmakuvastovitus etelästä
- 7 Osa päätöshistoriaa (Internet-versio)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning



30.03.2016

Kaj/9

Utdrag

Utdrag

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

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Ett bostadsområde och en småbåtshamn planeras i Kronbergsstrandens södra spets. Den nuvarande Hundholmen utvidgas genom havsutfyllnader och dessutom byggs en ny ö av fyllnadsjord öster om Hundholmen. Flervåningshus och småhus planeras i området. Bostadskvarterens yttersta krets består av flervåningshus. Småhuskvarteren byggs i mellersta delen av området på båda sidorna av Hundgrundskanalen så att de ligger skyddade mot vindarna från Kronbergsfjärden. En del av tomterna vid kanalen har egen strand. Nästan alla bostäder har utsikt mot havet eller kanalen. På Hundholmens västra strand har Hund-



30.03.2016

Kaj/9

holmsparken planerats. I parken utnyttjas de gamla oljehamnskonstruktionerna och naturkrafternas upplevelserikhet. Parken fungerar som en landskapsmässig buffertzoon mot Sveaborg. En småbåtshamn har planerats på östra stranden.

I området byggs bostäder på 68 600 m² vy, en byggnad med en representationsbastu på 600 m² vy, affärslokaler på 180 m² vy och byggnader på 500 m² vy som betjänar båthamnen.

Föredragandens motiveringar

Detaljplanen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och delgeneralplanen för Kronbergsstranden med rättsverkningar och den bidrar till att staden kan nå sina strategiska mål.

Områdets läge och markinnehav

Området ligger i södra delen av före detta Degerö oljehamn i delområdet Kronbergsstranden i stadsdelen Degerö. St1 Oy äger Hundholmens nuvarande markområde. Dessutom äger St1 Oy en liten del av vattenområdet vid Hundholmens västra och södra strand. Staden äger vattenområdet och de planerade utfyllnadsområdena i detta.

Området saknar detaljplan. I delgeneralplanen för Kronbergsstranden har den nuvarande Hundholmen utvidgats genom havsutfyllnad och en ny ö av fyllnadsjord har betecknats öster om Hundholmen.

I delgeneralplanen anges ett bostadsområde i vilket småhus och flervåningshus får byggas på den utvidgade Hundholmen. Den nya ön av fyllnadsjord har betecknats som en del av ett småhusdominerat område och ett planeringsområde i vilket markanvändningsformerna och de ungefärliga förhållandena mellan dessa bestäms i delgeneralplanen. Deras läge och gränser bestäms genom planläggning. Öster om fyllnadsjordsön anges en reservering för ett båthamnsområde.

En friluftsförbindelse som går runt strandområdena i hela Kronbergsstranden har betecknats på Hundholmen och den nya fyllnadsjordsön. Hundholmens västra strand och fyllnadsjordsöns södra del har betecknats som park. Parken på Hundholmen har betecknats som ett område i vars planering oljehamnskonstruktioner i området ska bevaras och utnyttjas.

Detaljplanens innehåll och motiveringar

Detaljpanelösningen bygger på resultaten av en arkitekturtävling för inbjudna arkitekter som ordnades för området år 2012. Markanvändningen och dess ekonomi har utvecklats under planeringen bl.a. genom att



öka andelen bostadsbyggande och avstå från de dyraste strandkonstruktionerna.

Flervåningshuskvarteren i fem våningar vid Kronbergsfjärden bildar ett stadsstrukturellt sammanhållande motiv och en skyddsmur för området mot väster och söder. Kvarteren med egen strand väster om Hundgrundskanalen består av radhus i två våningar som rytmiseras av punkthus i fem våningar. Kvarteren öster om kanalen består av lameller i fem våningar som avgränsar gatorna och radhus i två våningar som avgränsar kanalen och gångförbindelserna. I norra delen finns ett kvarter med egen strand för fyra punkthus, vilket med sina punkthus i upp till åtta våningar bildar en höjdpunkt i områdets kvarterstruktur.

Kvarteren har planerats så att det i bostadsplaneringsfasen är möjligt i nästan alla bostäder att få en utsikt mot havet, antingen mot det öppna havet eller kanalen. Samtidigt har man strävat att skapa vindskyddade platser.

Från Hundholmens utkanter finns öppna havsutsikter som framhävs genom metoder för landskapsbyggande. Från huvudgatan och genom stadsstrukturen öppnas smala utsiktlinjer mot havet och landmärken i det omgivande landskapet, såsom domkyrkan. Å andra sidan blir området sin egen småskaliga värld i och med att utsikter öppnas från broarna och mellan kvarteren mot kanalen som gränsar till byggnader.

På västra och södra stranden slingar sig den bandliknande Hundholmsparken som stöder sig på det nuvarande kala bergsområdet på Hundholmen och den nya landskapsmässiga buffertzonen som ska byggas i utfyllnadsområdet för att skydda området mot havsvindarna. Huvudmotivet för parkens landskap är de valliknande kullarna i terrängen mellan vilka skyddade vistelseplatser skapas med hjälp av planteringar. I parkerna har gamla fundament för oljecisterner bevarats och de utnyttjas som parkkonstruktioner, till exempel som vistelse- och aktivitetsplatser. Huvudförbindelsen i parken tangerar bostadskvarteren. I parken finns dessutom vistelseområden i vilka man kan uppleva havsvågornas kraft på havets nivå.

På St1 Oy:s gamla oljehamnskaj har en bastubyggnad i en våning med representationslokaler planerats. Planen bygger på en arkitekturtävling som markägaren ordnat.

I östra delen av detaljplaneområdet placeras en småbåtshamn för ca 170 båtar. Båthamnen utgör Hundholmarnas östra kant och öppnar sig mot Långholmen.

Detaljplaneområdets namnskick följer namnkommitténs förslag, daterade 11.12.2013 och 10.9.2014.



Detaljplanens konsekvenser och kostnader

Under beredningen av detaljplanen har dess konsekvenser för stadsstrukturen, stadsbilden, naturen och landskapet utretts, likaså effekterna på trafiken och den tekniska försörjningen, människornas hälsa och säkerhet och samhällsekonomin. För de beräknade konsekvenserna redogörs mer utförligt i detaljplanebeskrivningen.

Detaljplaneekonomi

Detaljplanen beräknas medföra staden sammanlagda kostnader i storleksklassen 40–60 miljoner euro. Cirka hälften av beloppet består av markarbetena på de konstgjorda öarna vars byggsätt påverkar kraftigt också kostnaderna för bostadsbyggandet.

Detaljplanen medför staden kostnader på sammanlagt 550–850 euro/m² vy. Tomternas försäljningspris på Hundholmen kan utifrån helhetsvåringsytan beräknas uppgå till 65–85 miljoner euro. Det antas i kalkylen att bostadstomterna genomförs som produktion med oreglerad finansierings- och besittningsform.

På bostadstomterna medför parkeringsanläggningarna under gården och grundläggningen på pålar merkostnader på ca 550 euro/m² vy i genomsnitt. Kostnaderna för anläggande av bilplatser beräknas uppgå till 50 000–75 000 euro/bilplats beroende på anläggningen.

Förverkligande

Detaljplanen förverkligas som en del av Kronbergsstrandens områdesbyggprojekt. Avsikten är att inleda byggandet av fyllnadsjordsöarna år 2015, kommunaltekniken år 2019 och bostäderna år 2020.

Byggandet enligt detaljplanen förutsätter områdesarrangemang mellan markägaren och staden.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på initiativ av staden.

Deltagandet och växelverkan organiserades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning som utgör bilaga till detaljplanebeskrivningen. Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt framgår också av planlägningsöversikten för år 2012.

En arkitekturtävling för inbjudna arkitekter anordnades för området 11.9–12.11.2012 som underlag för planläggningen.

Under beredningen av detaljplanen har tre skrivelser med åsikter om programmet för deltagande och bedömning och två skrivelser med



åsikter om utkastet till detaljplan kommit in. Åsikterna har beaktats i beredningen.

Åsikterna gällde havsutfyllnaderna, byggarbetenas omfattning, höjd och dyra pris, småhusens andel, miljöstörningar såsom buller och belysning, kollektivtrafiken och skyddszonen mot Sveaborg.

Åsikterna har beaktats i planläggningen så att man har strävat att minimera havsutfyllnaderna inom gränserna för den målsatta våningsytan. Man strävar att bevara de nuvarande kala bergen och naturformerna som en del av Hundholmsparken som bildar en grönzon som inpassas i det stora landskapet och skyddar de bredvidliggande kvarteren mot vinden. Bostadsbyggandet har avgränsats längre bort från strandlinjen än de oljecisterner som tidigare låg i området. Husens genomsnittliga höjd minskar i riktningen från Kronbergsstrandens norra del mot Hundholmarna. Ett småhusdominerat område har koncentrerats på båda sidorna av kanalen. Området blir en upplevelserik småskalig kanalmiljö som kvarteren för flervåningshus skyddar mot havet. Detaljplanen skapar förutsättningar för en hälsosam och trivsamt bostadsmiljö med tanke på miljöbullret. Kronbergsstranden är tänkt att bli ljusets stadsdel i vilken särskilt avseende fästs på god planering av belysningen.

Stadsplaneringsnämnden godkände utkastet till detaljplan för området 1.4.2014 och gav sina gemälen till åsikterna i enlighet med rapporten om växelverkan.

I samband med beredningen har myndighetssamarbete bedrivits med de berörda förvaltningarna. Ställningstagandena om utkastet till detaljplan har beaktats i beredningen.

Ställningstagandena gällde områdets visuella betydelse, tidtabellen för byggandet av en spårvägsförbindelse, precisering av detaljplanebestämmelserna, räddningsvägarna och körförbindelsen i parken, dimensioneringen av gator och deras normativa höjdlägen, båthamnens ansvarsområden, kanalens bredd, tidtabellen för havsutfyllnaderna och totalekonomin.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges myndigheternas ställningstaganden och åsikterna i sammandrag och gemälena till dessa mer i detalj.

Förslaget till detaljplan framlagt

Stadsplaneringsnämnden föreslog 2.12.2014 att förslaget till detaljplan ska godkännas.



Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt 9.1–9.2.2015. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Helen Elnät Ab, miljönämnden, stadsmuseet, räddningsnämnden, samkommunen Helsingforsregionens trafik, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, affärsverket Helsingfors stads trafikverk, byggnadstillsynsverket, nämnden för allmänna arbeten, idrottsnämnden, fastighetsnämnden och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland gav utlåtande om förslaget.

Affärsverket Helsingfors Energi gav inget utlåtande. Behandlingen av nämndernas utlåtanden omfattade inga omröstningar.

Utlåtanden och ändringar i förslaget till detaljplan

Stadsmuseet, samkommunen Helsingforsregionens trafik, räddningsnämnden, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljö-tjänster och miljöcentralen hade ingenting att påpeka om förslaget till detaljplan.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterade följande i sitt utlåtande: Beskrivningen ska kompletteras med en bedömning av effekterna på vattendragen. Vågmarginalen är tillräcklig i kvartersområdena. Bostäder ska inte planläggas i fyllnadsjordsöns södra spets där skjutbullrets ekvivalenta ljudnivå överskrider. I detaljplanlösningarna ska man också beakta försvarsmaktens prognoser om skjutbullret i framtiden och en eventuell ökning i verksamheten.

Stadsplaneringskontoret har med anledning av utlåtandet kompletterat detaljplanebeskrivningen med en bedömning av effekterna på vattendragen. Enligt stadsplaneringskontorets uppfattning ska det planerade bostadsområdet på Hundholmen inte ens delvis tolkas som ett bullerområde. I bullerutredningen anges ett bullerdiagram för tunga vapen som följer markområdena på öarna och strandzonerna så att markområdena på Hundholmens detaljplaneområdes avstånd ligger utanför bullerzonen. Vid Hundholmens detaljplaneområde kan denna effekt inte ses på kartorna eftersom området i nuläget fortfarande utgör vattenområde. Enligt de tillgängliga utredningarna kan bullret åtminstone inte väntas öka från nuläget. Stadsplaneringskontoret anser att skytteverksamheten på Sandhamn inte orsakar en sådan väsentlig bullerolägenhet för det planerade bostadsområdet på Hundholmen som strider mot möjligheterna att godkänna förslaget till detaljplan.

I de övriga utlåtandena framställdes preciseringar i indelningen mellan bestämmelserna för småhusen och flervåningshusen, bestämmelserna för fasaden i kvarteret 49307, läget för transformatorstationerna, bestämmelserna för parkeringslokalerna under gårdsdäck och beteck-



ningarna för höjdlägena. Dessutom gällde utlåtandena beaktandet av bullret från spårvägens vändslinga intill detaljplaneområdet, vinterförvaringsställena för båtar och ändring av kvartersområdet med beteckningen AP till ett kvartersområde med beteckningen A i syfte att göra de alternativa bostadsproduktionslösningarna mångsidigare.

Förslaget till detaljplan har 26.5.2015 justerats med anledning av utlåtandena enligt följande: Kvartersområdet med beteckningen AP har ändrats till ett kvartersområde med beteckningen A, bestämmelserna för flervåningshusen och småhusen har skiljts åt vid behov, bestämmelsen om fasadmaterialet i kvarteret 49307 har preciserats och områdesreserveringarna för transformatorstationer har betecknats i detaljplanen. Spårvägsbullret har med anledning av avståndet inte ansetts förutsätta bättre ljudisolering i byggnaderna. Höjdlägena i detaljplanen är approximativa och de preciseras under den fortsatta planeringen. Stadsplaneringskontoret har inlett utredningsarbetet på vinterförvaringsställena för båtar.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges utlåtandena mer i detalj och genmälena till dessa.

Små justeringar har gjorts i förslaget till detaljplan med anledning av den fortsatta planeringen. På detaljplanekartan och i detaljplanebeskrivningen har dessutom gjorts vissa ändringar av teknisk natur, vilka inte förändrar innehållet i förslaget.

Stadsplaneringskontoret har 23.10.2015 på nytt justerat förslaget till detaljplan på markägarens önskan. Justeringarna gällde gränsen mellan kvarteren 49303 och 49304 och det bredvidliggande parkområdet och räddningsvägsarrangemangen i dessa.

Justeringarna i förslaget till detaljplan med anledning av utlåtandena och den fortsatta planeringen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen. Stadsplaneringskontoret har 16.3.2016 uppdaterat detaljplanebeskrivningen i fråga om trafikplanen.

Ändringarna i förslaget till detaljplan är inte väsentliga och det har därför inte varit nödvändigt att framlägga förslaget på nytt. Förhandlingar om ändringarna har förts med de berörda förvaltningarna och markägaren.

Till slut

Förslaget gäller område i statens fastighetsregister.



Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringsnämndens enhälliga framställning. Stadsplaneringskontoret har gjort små justeringar i förslaget till detaljplan enligt ovan.

Till en del av detaljplaneområdet hänför sig ett förfarande med markanvändningsavtal. St1 Oy, Keele Oy och staden har dessutom ingått ett föravtal om överlåtelse av områden i samband med detaljplaneändringen. Avtalen undertecknades 2.3.2016.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 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 ilmakuvasuovitus etelästä
- 7 Osa päätöshistoriaa (Internet-versio)

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 3868 sopimus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5



30.03.2016

Kaj/9

| | |
|---|---|
| Helen Oy | Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning |
| Helen Sähköverkko Oy | Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning |
| Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä | Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning |
| Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä | Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning |
| Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto | Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning |
| Helsingin Satama -liikelaitos | Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning |

För kännedom

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

Beslutshistoria

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



30.03.2016

Kaj/9

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto on muuttanut asemakaavaehdotusta nro 12311 maanomistajan toiveesta seuraavasti:

- Kortteleiden 49303 ja 49304 rajausta puistoon päin on muutettu vähäisissä määrin, jotta kortteihin mahdollisesti sijoittuville ravintoloille on mahdollista rakentaa ulkoterrassit.
- 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



30.03.2016

Kaj/9

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 meritäyttöillä ja lisäksi tehdään sen itäpuolelle täyttösaari.

Alueelle suunnitellaan 68 600 k-m² asuinkerros- ja pientaloja, 600 k-m²:n suuruinen edustussaunarakennus, 180 k-m² liiketilaa, venesatama ja sen yhteyteen 500 k-m² 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 täyttöä 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. Keskiöisiin sijoittuvat tontit voivat osin soveltua välimuodon tuotantoon. Yksityisen maanomistajan alueelle sijoittuvien rakennusten rahoitus- ja hallintamuotoa ohjataan maankäyttösopimuksella.

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 kokonaistaloudellisuustarkasteluja 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
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 meritäytilä. 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. Venesa-



30.03.2016

Kaj/9

tamaan on mahdollista rakentaa 500 k-m² 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.

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 meritäyillä ja sen itäpuolelle muodostetaan uusi täyttösaari. Koiraluodonkanava muodostaa alueen keskelle suojaosan ytimen.

Kaavakartalla ei voida esittää puiston korkoasemia, koska puistoa ei ole vielä suunniteltu. Korkoasemat ratkeavat tarkemmassa jatkosuunnittelussa. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kaavassa esitetyt kor-



30.03.2016

Kaj/9

koasemat 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.



30.03.2016

Kaj/9

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 Kruunuvuorenrannan 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

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



30.03.2016

Kaj/9

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 Koiraluodonkanava, jonka rantaa kulkee yleinen laiturimainen jalankulkureitti. Täyttösaaren 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 suojavyyhykkeenä Suomenlinnaan päin.

Havainnekuvin 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

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.12.2014 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuoren-ranta) kortteleiden 49303–49311, 49315 ja puisto-, vesi- ja katua-lueiden sekä venesataman asemakaavaehdotuksen nro 12311 hy-väksymistä
- asemakaavaehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maan-käyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lau-sunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vä-häisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta eh-dotuksen 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



30.03.2016

Kaj/9

Koirasaaren asemakaava mahdollistaa kokonaisuudessaan 52 450 k-m² asuntorakentamista. Noin 10 000 k-m² asuinrakennusoikeudesta sijoittuu olemassa olevalle ST1:n omistamalle maa-alueelle ja loput kaupungin omistamalle merialueelle meritäyttäjien 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 tonttiasasto käy mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavaehdotuksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin neuvottelut on käyty.

Maaperä ja tonttien sekä yleisten alueiden rakennettavuus

Alue rakennetaan pääosin meritäyttäjien varaan. Meritäyttäjien ja alueen mahdollinen vaiheittain rakentaminen tulee tehdä kaupungin näkökulmasta kokonaistaloudellisesti. Alueen rakentamistoimenpiteet, maaperän puhdistaminen ja täyttäjien rakentaminen tulee limittää alueen muun rakentamisen kanssa. Meritäyttäjien osalta tulee pohtia täyttörakentamisen kokonaistaloudellisuutta täyttöaineksen tarjonnan ja saatavuuden mukaan kaupungin massapolitiikan edellyttämällä tavalla. Alueen toteutuksen suunnittelussa tulee jatkaa kokonaistaloudellisuustarkastelua ja meritäyttäjien 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 meritäyttäjien 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 maankäytösopimuksella.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 23.1.2014



30.03.2016

Kaj/9

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 ylläpito- vastuiden 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-alueetta, vaan nykyinen niemenkärki on esitetty vesialueena.

Puistossa sijaitsevien säiliöiden perustusten muotoilua puiston osaksi ei tule määritellä asemakaavassa, vaan puisto suunnitellaan myöhem-



30.03.2016

mässä 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 ruovikko-istutukset leviävät nopeasti peittäen vesipinnan kauttaaltaan. Kanavaa mitoittaessa on huolehdittava myös rakenteiden ylläpidettävyydestä ja mahdollistaa jatkossa kasvillisuuden hoidon (esimerkiksi ruovikoiden niitto) edellyttämät toimenpiteet.

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, Koiraarten, 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 sijoittuv-



ta 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

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-alue, 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 länsirannal-



le 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-m² asuntoja ja noin 500 k-m² toimitiloja.

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

Lausuntonaan terveyskeskus esittää seuraavaa:

Terveyskeskus pitää tärkeänä ympäristön terveellisyyden ja turvallisuuden parantamiseen liittyviä toimenpiteitä ja niiden toteutuksen seurantaan. Asuin- ja puistoalueet sekä venesatama reitteineen tulee suunnitella helposti savutettaviksi ja esteettömiksi. Alueen terveysasema sijaitsee Laajasalon keskuksessa. Kruunuvuorenrantaan suunniteltujen joukkoliikenteen bussiyhteyksien avulla Laajasalon terveyspalvelut tulee olla helposti savutettavissa.

Lisätiedot

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