



25.11.2020

Ärende/4

## § 327

### Detaljplan och detaljplaneändring för centrumkvarteren i Kronbergsstranden (nr 12580)

HEL 2016-013020 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplan för en del av kvarteren 49280 och 49331 samt gatuområden i 49 stadsdelen (Degerö, Kronbergsstranden) och detaljplaneändring för kvarteret 49281, en del av kvarteren 49280 och 49331 samt gatuområden i 49 stadsdelen (Degerö, Kronbergsstranden) enligt ritning nr 12580, daterad 5.11.2020 och ändrad 22.9.2020, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen (de nya kvarteren 49281 och 49331 bildas).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12580 kartta, päivätty 5.11.2019, muutettu 22.9.2020
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12580 selostus, päivätty 5.11.2019, muutettu 22.9.2020, päivitetty Kylk:n 22.9.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piir. nro 7002) / 22.9.2020
- 4 Vuorovaikutusraportti 24.11.2015, täydennetty 22.9.2020
- 5 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4



25.11.2020

Ärende/4

Helen Ab	Förslagstext
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens trafik	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller de centrala kvarteren för offentliga och kommersiella tjänster i Kronbergsstranden som är belägna vid Håkansviksgatan och Håkansviksparken i omedelbar närhet av goda kollektivtrafikförbindelser.

Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga mångsidiga kommersiella och offentliga tjänster samt att det bildas en sådan trivsamt och varierande boendemiljö som erbjuder goda förutsättningar för ett högklassigt stadsliv.

Områdets sammanlagda våningsyta är 40 740 m<sup>2</sup>, varav 18 390 m<sup>2</sup> är ny bostadsvåningsyta, 6 850 m<sup>2</sup> våningsyta för affärslokaler och 15 500 m<sup>2</sup> våningsyta för offentliga tjänster. Invånarantalet ökar med cirka 450. Kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) har kvartersexploateringstalet  $e=2,4$ .

Centrumkvarteret (kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader) är en funktionellt mångsidig helhet, som frambringar mer aktivt stadsrum och tjänster till Kronbergsstranden. Kvarteret är ett så kallat hybridkvarter, där det utöver affärslokalerna finns boende. Huvuddelen av de offentliga tjänsterna i Kronbergsstranden är belägna söder om det kommersiella centrumet: De centraliserade tjänsterna gör det möjligt att bilda ett fungerande och attraktivt stadsdelscentrum.

Gågatorna genom kvarteret delar in kvarteret i tre delar. Kvarteret har sammanhängande källarvåningar, varför det är möjligt att kombinera kvartersdelarnas affärslokaler och parkeringslokaler till större helheter. Då man betraktar området på avstånd fungerar de ljusa punkthusen kring centralplatsen som landmärken för centrumet och de bildar en identifierbar silhuett tillsammans med lamellerna med snedtak på yttercirkeln. Lamellhusen på yttercirkeln har mörkare fasader och de anslu-



25.11.2020

ter centrumet till dimensionerna för de omgivande bostadskvarteren. Affärslokalernas och de gemensamma lokalernas fasader ska huvudsakligen bestå av glas och de slutna delarna av umbrafärgad betong och det ska byggas en ingång till dem direkt från gatan.

Kvarteret har varit föremål för en tävling, där målet var att finna ett koncept, en genomförare och eventuella aktörer. Ett konsortium som leds av YIT Rakennus Oy utsågs till vinnare i tävlingen. Staden har inlett förhandlingar med konsortiet om reservering av tomten. Detaljplaneförslaget har utarbetats genom partnerskapsplanläggning utgående från planen som vidareutvecklats efter tävlingen.

På kvartersområdet för offentlig närservice (YL) i södra delen av området byggs en finsk och svensk grundskola, ett daghem, inomhuslokaler för en lekpark och en idrottshall, som också fungerar som skolans gymnastiklokal. Lekparken som betjänar daghemmet är belägen bredvid daghemmet på det angränsande planområdet i Håkansviksparken.

År 2015 utarbetades en referensplan om kvarteret i samverkan mellan de dåvarande förvaltningarna, dvs. lokalcentralen, utbildnings- och barnomsorgsverket och idrottsverket. I referensplanen utreds dimensioneringen och de stadsbildsmässiga och funktionella målen. Dimensioneringen har justerats under år 2019 på gemensamma möten mellan olika tjänster inom sektorerna som följer stadens nya organisation. En arkitekturtävling om kvarteret ordnas under år 2020.

I anslutning till detaljpanelösningen har det utarbetats en trafikplan (ritning nr 7002), som ingår som bilaga till föredragningslistan. Trafikplanen som gäller Långholmsgatan, Kråkholmsgatan och en del av Stansviks strandgata, omfattar arrangemangen som behövs i kvarteren för att ordna gång-, cykel-, bil- och servicetrafiken.

#### Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att möjliggöra bostadsbyggande och tjänster vid goda kollektivtrafikförbindelser i enlighet med det år 2016 godkända genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning, dvs. BM-programmet. I detaljplaneområdet gäller delvis, i dess centrala och västra del, delgeneralplanen med rättsverkningar för Kronbergsstranden från år 2008. I den här planen har kvartersområdena upptagits som kvartersområde för centrumfunktioner, område dominerat av flervåningshus och område för offentliga tjänster och förvaltning. Parkerna och badstrandsområdena som upptas i delgeneralplanen kommer att ligga bredvid och söder om detaljplaneområdet som det nu fattas beslut om, vilket kan betraktas som en precisering av delgeneralplanen i detaljpanelläggningen. I detaljplaneområdet gäller del-



25.11.2020

Ärende/4

vis Generalplan 2016 för Helsingfors, där området nästan i sin helhet tas upp som närcentrum C3 och till en liten del som bostadsdominerat område A3. Enligt den underjordiska generalplanen för Helsingfors nr 11380 är det fråga om ett ytbergsområde i ytterstaden. Detaljplane-lösningen stämmer överens med de här generalplanerna.

Stadsplaneringsnämnden godkände ett utkast till detaljplan och detaljplaneändring för Stansviksängen, daterat 1.12.2015, som underlag för förslaget till detaljplaneändring som utarbetas.

Detaljplanen och detaljplaneändringen delades efter utkastfasen upp i två delar: Förslaget till detaljplan för Stansviksberget (12410), som stadsfullmäktige godkände 14.3.2018, och detaljplanen och detaljplaneändringen för centrumkvarteren i Kronbergsstranden, som det nu är fråga om. Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde 13.6.2019 detaljplaneändringen för Stansviksberget. Efter att staden överklagat förvaltningsdomstolens beslut upphävde högsta förvaltningsdomstolen beslutet 30.10.2020 och förkastade samtidigt de besvär som anförts angående detaljplanen, varför stadsfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft.

#### Utgångspunkter för området och nuläge

En del av detaljplaneområdet har varit oljehamnsområde, vars miljö har bearbetats kraftigt. Oljehamnens verksamhet i Kronbergsstranden har upphört, alla byggnader och konstruktioner som hörde till den har rivits och marken har sanerats. De eventuella föroreningarna kommer ännu att kontrolleras på nytt i samband med byggprojekten. I norra delen av detaljplaneområdet finns gles bergsskog och i södra delen en smal skogszon.

I Helsingfors naturdatasystem (2019) hör detaljplaneområdet delvis till det värdefulla skogsobjektet Degerö Stansvik-Turholm, vars storlek är sammanlagt 98,73 ha och varav cirka 1,5 ha hör till det här detaljplaneområdet. Den här andelen består av en utskjutande del av skogsområdet och omges på två sidor av det tidigare oljehamnsområdet, varför den är dåligt kopplad till de större skogsområdena.

I Helsingfors naturdatasystem (2017) hör detaljplaneområdet delvis också till ett värdefullt fågelområde, Stansvik, men området har ingen värdeklassificering. Fågelområdet i Stansvik omfattar sammanlagt 65 hektar och dess gränser har delvis ändrats i och med byggandet av den närliggande Håkansviksgatan. Andelen av fågelområdet som finns inom detaljplaneområdet är 0,85 hektar.

Detaljplaneområdet gränsar i norr och öster till Stansviksbergets detaljplaneområde och i väster till den nya Håkansviksgatan och bostads-kvarteren som byggs längs med den. Södra kanten av detaljplaneom-



25.11.2020

Ärende/4

rådet hör till ett skyddat stödområde för grön sköldmossa, vilket omfattar cirka 1 000 m<sup>2</sup>. Det bildar cirka 5 % av stödområdet och där har man inte gjort några iakttagelser av själva mossan. Stödområdena är skogar bredvid artmiljön som är potentiella för arten.

I en del av området gäller en detaljplan med namnet Detaljplan för stränder, park och ett servicekvarter (nr 12080) från år 2012, där bland annat ett kvartersområde för offentlig närservice tas upp med beteckningen YL, och vars ändringsbehov uppdateras i den här detaljplanen. I den ifrågavarande, gällande detaljplanen upptas områdets södra del som gränsar till havet som rekreationsområde och allmän badstrand och naturvärdena i dess skogiga strandzon, som är värdefull som fångstområde för bl.a. fladdermöss, har beaktats genom planbestämmelser som sparar trädbeståndet. En omfattande utredning om fladdermössen har gjorts år 2017 som en del av delgeneralplanläggningen av Kronbergsstranden. Skogszonen på stranden är cirka 55 meter bred. Området för detaljplaneändringen som det nu fattas beslut om ligger huvudsakligen norr om strandområdet, trots att gatuområdet på Stansviks strandgata gränsar till dess norra kant på en bredd på cirka tio meter.

Detaljplaneändringen ändrar naturmiljön så att cirka 1,5 ha av det nuvarande skogsområdet blir kvarters- och gatuområde. I det ifrågavarande området förekommer dock inte särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagen eller naturtyper som ska skyddas enligt naturvårdslagen.

Helsingfors stad äger planeringsområdet. Detaljpanelösningen har utarbetats på initiativ av staden.

#### Kostnader för detaljpanelösningen

##### Samhällsekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen medför följande kostnader för staden (05/2019, exkl. moms):

Grundberedning	5 miljoner euro
Gatuområden	1,5 miljoner euro
Offentliga tjänster/byggnader	42 miljoner euro
Sammanlagt	ca 49 miljoner euro

Värdet på byggrätten för staden av den nya våningsytan som planläggs preciseras i och med föravtalet för fastighetsköp.

#### Detaljplaneförslaget offentligt framlagt



25.11.2020

Ärende/4

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 21.11–20.12.2019, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

En anmärkning gjordes mot detaljplaneförslaget.

Påpekandena som framfördes i anmärkningen gällde byggandet på ett område i naturtillstånd, bristerna i utredningen av miljökonsekvenserna, grönförbindelsen Stansvik-Turholm, beaktandet av högre planer och detaljplaner för områden bredvid samt bristfälligt hörande av de delaktiga.

Följande myndigheter gav utlåtande om detaljplaneförslaget: Helen El-nät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och kultur- och fritidssektorns stadsmuseum. Påpekandena i utlåtandena gällde vattenförsörjningens bifogade karta, återvinningspunkter, den elektriska transformatorn, tryggheten av att de gemensamma kollektivtrafikhallplatserna fungerar, bullerbestämmelserna och detaljplanens anslutning till det angränsande detaljplaneområdet.

Dessutom meddelade Helen Ab att det inte har någonting att yttra.

#### Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningen och myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som ingår i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanemålen och i den utsträckning det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter.

#### Mera ingående motiveringar

Konsekvenserna av detaljpanelösningen och de närmare motiveringarna till denna framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen



25.11.2020

Ärende/4

#### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12580 kartta, päivätty 5.11.2019, muutettu 22.9.2020
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12580 selostus, päivätty 5.11.2019, muutettu 22.9.2020, päivitetty Kylk:n 22.9.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piir. nro 7002) / 22.9.2020
- 4 Vuorovaikutusraportti 24.11.2015, täydennetty 22.9.2020
- 5 Osa päätöshistoriaa

#### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutus
- 4 Tehdyt muutokset

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Ab  
Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext

#### För kännedom

Stadsmiljönämnden  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion



25.11.2020

Ärende/4

Stadsmuseet  
Detaljplaneläggning

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.11.2020 § 776

HEL 2016-013020 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) osaa kortteleita 49280 ja 49331 sekä katualueita koskevan asemakaavan sekä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelia 49281, osaa kortteleita 49280 ja 49331 sekä katualueita koskevan asemakaavan muutoksen (muodostuvat uudet korttelit 49281 ja 49331) 5.11.2019 päivätyn ja 22.9.2020 muutetun piirustuksen nro 12580 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 22.09.2020 § 549

HEL 2016-013020 T 10 03 03

Hankenumero 1665\_4, 1665\_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 5.11.2019 päivätyn ja 22.9.2020 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12580 hyväksymistä. Asemakaava koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) osaa kortteleita 49280 ja 49331 sekä katualueita ja asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelia 49281, osaa kortteleita 49280 ja 49331 sekä katualueita (muodostuvat uudet korttelit 49281 ja 49331).

Lisäksi lautakunta päätti





25.11.2020

Ärende/4

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätökse-  
nteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

05.11.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441  
tyko.saarikko(a)hel.fi  
Otto Tarnanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 25765  
otto.tarnanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 14.08.2020 § 39

HEL 2016-013020 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12580 pohjakartan kaupunginosassa 49 Laajasalo. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12580  
Kaupunginosa: 49 Laajasalo  
Kartoituksen työnumero: 29/2016  
Pohjakartta valmistunut: 6.8.2020  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000



25.11.2020

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus  
Kaupunkimittaushuonepalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö  
08.02.2019 § 10

Lisätiedot

Antti Soljanto, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 310 22065  
antti.soljanto(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 13.12.2019

HEL 2016-013020 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Kruunuvuorenrannan keskuskortteleiden (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12580). Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Kruunuvuorenrannan keskeisiä julkisten ja kaupallisten palveluiden kortteleita, jotka sijaitsevat Haakoninlahden ja Haakoninlahdenpuiston varrella hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittömässä läheisyydessä. Kaavaratkaisun on tarkoitus mahdollistaa monipuolisten kaupallisten- ja julkisten palveluiden rakentamisen sekä viihtyisän ja vaihtelevan asuin ympäristön muodostumisen, jossa on hyvät edellytykset laadukkaalle kaupunkielämälle.

Osa kaava-alueesta on ollut öljysatama-alueita, jossa on sijainnut sen toimintaan liittyviä rakennuksia. Sataman toiminnan loppumisen myötä kaikki toimintaan liittyneet rakennukset ja rakenteet on alueelta purettu.

Aiemmassa kaavahanketta käsittelevässä lausunnossaan kaupunginmuseo (21.5.2015) korosti, että suunnittelualueen välittömässä läheis-



25.11.2020

syydessä ja sen vaikutusalueella oleva Stansvikin kartanoalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, osa Rky-2009:n Helsingin höyrylaivareittiin liittyvää kesähuvila-asutuksen kokonaisuutta, jonka merkitys kulttuurihistoriallisena ja maisemallisena kokonaisuutena tulee ottaa huomioon etenkin Stansvikinnummen itäosan kortteleiden ja kartanoalueelle johtavien reittien suunnittelussa.

Vuorovaikutusraportin vastineessa todetaan, että kartanoalueen maisemalliset arvot ja näkymät tullaan ottamaan huomioon sen läheisyyteen tulevien asuinkortteleiden suunnittelussa. Asemakaavasta tullaan laatimaan sitä havainnollistavaa materiaalia tarkoituksenmukaisista kuvakulmista. Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen ja asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvan Stansvikintien väliin jää riittävän laaja metsäinen vihervyöhyke, jotta kartanolle johtavan reitin luonne säilyy. Olemassa olevia reittejä hyödynnetään koko alueen virkistysreittistöjen suunnittelussa.

Kaava-aineiston perusteella hankkeen kulttuuriympäristön vaaliminen on asianmukaista, eikä tämän johdosta Helsingin kaupunginmuseolla ole asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Juha Vuorinen, tutkija, puhelin: 310 36940  
juha.h.vuorinen(a)hel.fi