



1.4.2014

KRUUNUVUORENRANTA, KOIRASAARET ASEMAKAAVALUONNOS

Hankenro 1664_1
HEL 2012-000225

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 13.2.–5.3.2012

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–13.1.2014

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet



1.4.2014

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 13.2.–5.3.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 13.2.–5.3.2012 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston sekä turvallisuus- ja kemikaaliviraston kanssa.

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä, ympäristökeskukselta, terveyskeskukselta, kaupunginmuseolta, turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, muuseovirastolta ja rakennusvirastolta.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme mielipiteitä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry (Helsy) (Mi1) katsoo, että rakentaminen varsinaiselle Koirasaarelle on hyväksyttävää. Sen sijaan itäistä osaa, Koiraluotojen päälle rakentamista ja meritäyttöjä Helsy ei hyväksy. Meritäytöt saattaisivat vapauttaa pohjasedimentteihin mahdollisesti kerääntyneitä myrkkyjä. Pienvenesatama ulottuu liian lähelle Pitkäluotoa, mikä on vahingollista Pitkäluodon länsirannan vesi- ja ranta- luonnolle.



1.4.2014

Vastine

Asemakaava on lainvoimaisen osayleiskaavan mukainen, jossa nykyistä Koirasaarta on laajennettu meritäyttöillä ja sen itäpuolelle on muodostettu uusi täyttösaari sekä pienvenesatama. Meritäyttöjen määrä on pyritty minimoimaan kerrosalatavoitteen rajoissa.

Merialueella on tehty sedimenttien haitta-ainetutkimuksia siten, että kaavan ympäristöterveydellinen toteuttamiskelpoisuus on voitu varmistaa. Ruoppaukset, täytöt ja massojen sijoittaminen ovat luvanvaraista toimintaa. Luvissa annetaan määräykset haittojen torjumisesta ja rajoittamisesta.

Koiraluodot ovat Helsingin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan linnustollisesti arvokas kohde (Arvoluokka III). Koiraluodot säilyvät kanavan keskellä kallioluotoina. Kanavan itäpuoli rakennetaan luonnonmukaiseksi ruovikkomaiseksi ympäristöksi.

Pienvenesatama on sijoitettu osayleiskaavan mukaista rajausta kauemmas Pitkäluodosta.

TeliaSonera Finland Oyj (Mi2) katsoo, että mikäli matkaviestinverkkojen peittoa ja kapasiteettia tarvitsee alueella laajentaa, tullaan mahdollisia tukiasematiloja hakemaan kiinteistöiltä.

Mielipiteen (Mi3) esittäjä katsoo, että kaupunkisuunnittelulautakunta on 6.11.2008 antanut kiinteistövirastolle selkeän ohjeen neuvotella maapoliittisen ratkaisun Kruunuvuorenrannan suunnittelualueen maanomistajien kanssa. Lautakunnan päätös koski Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan aluetta, johon sisältyy myös Koirasaarten alue. Näin ollen tämänkään asemakaavaehdotuksen valmistelussa ei tule edetä ennen kuin vaadittu maapoliittinen ratkaisu on valmistunut.

Vastine

Yksityisten omistamien maa-alueitten asemakaavoitukseen liittyy maankäyttösopimusmenettely, josta kaupunkisuunnitteluvirasto tiedottaa kaavoituksen käynnistyessä ja kaavoituksen etenemisen mukaan eri käsittelyvaiheissa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistalla 6.11.2008 on tämän käytännön mukainen maininta asiasta. Neuvottelut käydään kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisesti ja kaupunginhallitus hyväksyy sopimuksen ennen asemakaavan valtuustokäsittelyä.



1.4.2014

Kiinteistövirasto käynnistää maapoliittiset neuvottelut pääsääntöisesti siinä vaiheessa, kun asemakaavaehdotus on asetettu virallisesti nähtävälle ja siitä on pyydetty lausunnot. Tämän yleisen periaatteen mukaan toimitaan myös Kruunuvuorenrannan asemakaava-alueilla. Neuvottelut käydään kulloisenkin asemakaava-alueen kohdalla erikseen. Tällä asemakaava-alueella ei ole mielipiteen esittäjän maaomaisuutta.

Asemakaavaluonnos nähtävillä 9.12.2013–13.1.2014

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 9.12.2013.–13.1.2014 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Liikuntavirasto, Helsingin Satama, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ja opetusvirasto ovat ilmoittaneet, että niillä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Museovirasto on ilmoittanut, että Helsingin kaupungin museo lausuu kaavasta näiden puolestaan yhteistyösopimuksen perusteella.

Kaupunginmuseumo on ilmoittanut, että uuden asuinalueen visuaalinen merkitys Helsinkiä etelästä lähestyttäessä on huomattava ja edellyttää uuden alueen arkkitehtuurilta tasokkuutta. Tavoitteena tulee olla ajallisesti kestävä, maisemaan sopiva ja visuaalisesti mielenkiintoinen ratkaisu. Havainnekuvat, jotka kertovat tulevan rakentamisen vaikutuksista myös pitkien näkymien kannalta, ovat jatkosuunnittelun yhteydessä tarpeellisia maisemallisten vaikutusten arvioinnissa.

Vastine

Rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu osayleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen sijoittuminen ja näkymät suurmaisemassa olivat tärkeä lähtökohta sekä arviointiperuste arkkitehtuurikilpailussa, jonka voittaneeseen ehdotukseen asemakaavaratkaisu perustuu. Maisemallisten vaikutusten arviointia jatketaan kortteleiden jatkosuunnittelun yhteydessä asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä on ilmoittanut, että raitiovaunuyhteys Yliskylään olisi tärkeää toteuttaa Kruunuvuorenrannan rakentamisen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta joukkoliikenteen kulkutapaosuus alueella muodostuisi mahdollisimman suureksi. Käyttäjien houkuttelemisen joukkoliikenteen pariin on myöhemmässä



1.4.2014

vaiheessa paljon hankalampaa kuin alueelle muutettaessa, ja joukkoliikenteen palvelutaso vaikuttaa myös siihen, millaisia asukkaita alueelle muuttaa. Kruunuvuorenrannan Haakoninlahden alueelle raitioliikenne on perusteltua aloittaa siinä vaiheessa, kun Koirasaarentietä kulkeva Yliskylän raitiolinja ei enää yksin kykene palvelemaan Kruunuvuorenrannan kasvavaa asuinalueita riittävällä paikkatarjonnalla ja riittävän lyhyin kävelymatkein.

HSL:n joukkoliikenteen suunnitteluohjeen mukaan linnuntie-etäisyyden lähimmälle bussipysäkille tulisi mielellään olla alle 400 m Kruunuvuorenrantaa vastaavilla alueilla. Raitiolinjan pysäkille suositeltu etäisyys on alle 500 m. Bussi- ja raitiolinjojen päätepysäkit Haakoninlahden alueella toteuttavat nämä tavoitteet. Alueen kaavoituksessa on erityisen tärkeää kiinnittää huomiota luonteviin, sujuviin ja turvallisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin suunnittelualueelta muualle Kruunuvuorenrannan alueelle ja erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille. Pyörätieverkoston suunnittelussa on huomioitava laadukkaat alueelliset pyöräily-yhteydet.

Vastine

Kruunuvuorenrannan suunnittelussa on varauduttu raitiotieyhteyteen, jonka toinen haara palvelee Koirasaarten aluetta yhdessä bussiliikenteen kanssa. Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota sekä kävelyn että pyöräilyn yhteyksiin.

Rakennusvalvontavirasto on katsonut, että kannattaa harkita AK-alueen määräykset kokonaisuudessaan siten, että havainnekuviissa esitetty mielenkiintoinen rakennusmassoittelutavoite saavutetaan riittävästi.

Lisäksi rakennusvalvontaviraston kannanotossa oli kommentteja koskien Te-alueiden kaksikerroksisia välisosia, ullakkosaunoja, kellaripaikotustilojen ohjeellisia korkoja, ylimmän kerroksen teknisiä tiloja, julkisivumateriaaleja, poistoilmapiippuja, kierrätyshuoneita, venesataman määräyksiä, autopaikkavelvoitetta, puiston asemakaavamerkintöjä, merkintöjen esittämistapaa, tulvareittiä sekä viherkattoja.

Lisäksi rakennusvalvontavirasto katsoi, että kanavan rantarakenteisiin liittyvät määräykset kannattaa huolella miettiä; niihin liittyy isoja teknisiä haasteita. Lisäksi rantarakentaminen aiheuttaa vaateita julkisivuratkaisuille; kaikki ei kestä merellistä ilmastoa.

Vastine

Rakennus- ja korttelirajoja täsmennetään jatkosuunnittelun yhteydessä.



1.4.2014

Te-alueen väritystä koskeva määräys on poistettu ja alueen määräyksiä täsmennetty.

Asemakaavan on lisätty määräys, joka sallii saunan rakentamisen te-alueen kattotasolle ullakkosaunan sijaan.

Ranta-alueiden tehokas rakentaminen johtaa helposti tulvariskitason alapuolisiin pysäköintilaitoksiin, joita voi Helsingin tapauksessa pitää tavanomaisena rakentamisena. Kannenalaisista pysäköintiratkaisuja tullaan tutkimaan tarkemmin ehdotusvaiheessa konsulttityössä, jossa eri pysäköintilaitoksille pyritään löytämään paras ratkaisu kaupunkikuva, korttelirakenne, piha, kadut, pelastusreitit ja kustannukset huomioiden.

Kaava-alue sijaitsee näkyvällä paikalla Kruunuvuorenselän suurmaisemassa. Teknisten tilojen sijoittamisen kieltäminen ylimmän kerroksen yläpuolelle takaa yhtenäisemmän ja kaupunkikuvallisesti laadukkaamman kattomaiseman rakentumisen.

Kaavan on lisätty eristerappauksen kieltävä määräys sekä kellaripaikoitushallien poistoilmapiippujen sijoittamista koskeva määräys.

Asemakaavamääräystä on muutettu niin että korttelissa 49303 pitää kierrätyshuone rakentaa jokaiselle tontille.

Venesatamaa on suunniteltu yhdessä liikuntaviraston kanssa. Asemakaavaluonnosvaiheessa rakennusten tai rakennelmien sijoittamiselle venesatamaan ei ollut tarvetta. Venesataman toiminnot ja tilatarpeet tarkentuvat jatkosuunnittelussa ja tarvittavat määräykset rakennuksien ja rakennelmien sijoittamisesta ja määrästä lisätään kaavaan.

Kaavamääräys vuokratuotannon autopaikkavelvoitteesta on poistettu. Hallintamuotojakauma on tehty ennakkoidusti koko Kruunuvuorenrannan alueelle kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskusten ja kiinteistöviraston yhteistyönä. Koirasaarten alueelle ei ennakkoidusti tule vuokratuotantoa alueen kustannustason vuoksi.

Asemakaavaan on lisätty ohjeellinen pelikenttämääräys.

Laiturialueiden (la-1, la-2 ja la-3) kaavamerkintöjä on tarkistettu.

Tulvareitit itäsaaren kortteleista on merkitty kaavaan.



1.4.2014

Kansipihojen määräyksiä tarkennetaan ja viherkattovelvoitetta harkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kanavan rantarakenteita koskevia kaavamääräyksiä tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Kaavassa määrätyt materiaalit eivät ole ehdottomia vaan määrittävät laatutason. Lisäksi kaavassa on määräys: "Erytystä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olosuhteiden asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle ja materiaaleille."

Rakennusvirasto on ilmoittanut kannanottonaan, että tontteja palvelevat pelastustiet tulee sijoittaa tontin osaksi, jolla yleinen jalankulku on sallittu.

Kanavan länsipuolella olevalle kadulle on esitetty istutettava puurivi, mutta puille varattu tila on riittämätön. Tonttikaduille ei pääsääntöisesti istuteta puita. Laitteiden ja johtojen sijoittaminen siltojen kohdalle tulee tutkia tarkemmin. Näyttää, että katualueet ko. 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. Rakentamistapaohjeissa tulee antaa määräyksiä muurien ulkoasusta ja rakenteesta, jotta ne toteutuvat yhtenäisenä koko kanavan alueella, sekä yksittäisten tonttien, että yleisten alueiden kohdalla.

Länsirantaa myötäilevän puistoon on suunniteltu liike- toimistotilojen korttelialue, jolle saa rakentaa saunan ja liiketiloja (K/s). Asemakaa-



1.4.2014

vassa 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 vaakasuuntaisia hallintarajoja. Huoltotunnelin rakenteiden yläpinnan tulee sijaita vähintään 1-2 metrin syvyydessä. Mitoitus tulee vielä tarkistaa mm. alueelle mahdollisesti sijoitettavien laitteiden ja joihtojen mukaan. Tunnelin toteutettavuus, kustannukset ja sen edellyttämät 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. Katualueelle ei voi varata nimettyjä tonttien pysäköintipaikkoja. Myös puiston käyttäjille tulee varata pysäköintialue. 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 myöhemmässä vaiheessa kokonaisuutena. Eteläisin säiliön perustus on puretu, 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. Kanava näyttää ainakin osittain liian kapealta ja matalalta, jotta veden vaihtuvuus olisi riittävä. Veden vaihtuvuuden varmistaminen ja mahdollinen lisäksi kierrätystarve tulee tutkia, jotta välttyttäisiin ikäviltä leväongelmilta. Myös kasvillisuus- ja rantarakenteiden tilat ja toteutettavuus tulee huomioida. Matalassa vedessä ruovikkoistutukset leviävät nopeasti peittäen vesipinnan kauttaaltaan. Kanavassa on huolehdittava myös rakenteiden ylläpidettävyyden ja kasvillisuuden hoidon (esim. ruovikoiden niitto) edellyttämien toimenpiteiden onnistuminen.

Vastine

Pelastustiet ja niiden sijoittuminen sekä määräykset tarkistetaan jatkosuunnittelun yhteydessä korttelisuunnitelmien tarkentuessa.



1.4.2014

Katujen poikkileikkauksia ja kunnallistekniikan sijoittumista on tutkittu alueelle tehdyssä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Katupoikkileikkaukset ovat riittävät päivitettävänä olevan katutilan mitoitus-suunnitteluohjeen tuoreimman luonnoksen (13.11.2013) mukaisesti.

Alueen pihat rakentuvat lähes kokonaan kansipihoina. Kansipihoille isokokoisten puiden sijoittaminen on vaikeaa ja kallista. Katupuilla alueelle saadaan luotua vihreää ja miellyttävää ympäristöä. Haakoninkadulla, joka jatkuu pohjoisesta kaava-alueen läpi, on puuistutuksia. Haakoninlahdenkadun puuistutukset Koirasaarten alueella jatkavat luontevasti kadun ilmettä.

Venesatamaan liittyvä ranta-alue ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja -rajat, sekä esirakentamisen tarve ja vastuutaho tarkistetaan jatkosuunnittelussa yhteistyössä liikunta- ja rakennusviraston sekä kaupungin kanslian kanssa.

Ajoyhteys puiston läpi pyritään jatkosuunnittelussa sijoittamaan mahdollisesti osaksi tonttia.

Tunneli tullaan jatkosuunnittelussa merkitsemään tontin ajoyhteyden kohdalle. Edustussaunarakennuksen hankesuunnittelun edetessä saadaan lisätietoa tunnelista ja toteutettavuudesta, mikä otetaan huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Edustussaunan (K/s) pysäköinti tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Rantaviivan rajausta on tarkistettu. Puiston käyttäjät voivat käyttää alueen vieraspaikkoja.

Eteläisimmän säiliön perustuksen säilytysmerkintä sekä vaatimus vastaavanlaisten puistorakenteiden rakentamisesta on poistettu. Puistoon ja venelaitureihin liittyvät puin- ja pensain istutettavat alueet on merkitty ohjeellisiksi tai likimääräisiksi.

Kanavan poikkileikkauksia on tutkittu koko kaava-alueelle tehdyssä pohjarakentamisen yleissuunnitelmassa. Konsulttityössä todettiin, että kanava tulisi olla kahdessa kohtaa leveämpi veden vaihtuvuuden varmistamiseksi. Kanavan mitoitusta ja siihen liittyviä katu- ja korttelialueita sekä niihin liittyviä määräyksiä tarkennetaan jatkosuunnittelussa.

Kiinteistövirasto on todennut, että 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



1.4.2014

meritäyttöjen varaan rakennettavalle alueelle. Koirasaaren alueelta ei ole tehty vielä tontinvarauksia.

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

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 kokonaistaloudellisuustarkasteleja meritäyttöjen eri toteutusvaihtoehtojen välillä ja pohtia niiden seurausvaikutuksia tontin luovutukseen yhdessä kiinteistöviraston kanssa.

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 maankäytösopimuksella.

Vastine

Kiinteistöviraston lausunto perustuu asemakaavaluonnoksen sellaisen valmisteluvaiheen aineistoon, jossa vielä ei ollut mukana kaavatalouslaskentoja. Tuon työvaiheen jälkeen osana kaavavalmistelua on jatkettu ja jatketaan keskustelua mm. kiinteistöviraston kanssa asemakaava-alueen taloudellisesta toteuttamiskelpoisuudesta ja sen saavuttamistavasta.



1.4.2014

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä kaksi mielipidettä koskien asemakaavan muutoslunnosta.

Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry (Mi4) katsoo, että Koirasaaren luoto tulee palauttaa luonnontilaansa virkistysalueeksi. Esitetyt meritäytöt alueelle tuhoavat meriluontoa täysin tarpeettomasti.

Luonnonkalliorannat ovat luonnollisia ja kestäviä rantoja, jotka tulee hyödyntää alueen rantoina, mitään pengerryksiä ja tekemuureja ei tarvita.

Myös Huttuvadin lampi, joka on entinen merenlahti, tulee säilyttää osana puistoa. Vetäytynyt merenlahti flada on suojeltava luontotyyppi, samoin pienet lammet. Ko. alueelle laadittu asemakaava on toteuttamiskelvoton luonnonsuojelusyistä.

Asemakaavaluonnoksessa esitetään 5-kerrosta korkeita kerrostaloja. Talot ovat aivan liian korkeita työntyessään Hevossalmen ja Suomalinnin saaristomaisemaan.

Venesataman veneiden talvisäilytysalueet puuttuvat.

Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen on erittäin kallista.

Mereen rakentaminen ei ole kestävän kehityksen mukaista.

Rakentamisen tekniset riskit nyt ja rakennusten käyttöiän aikana ovat erittäin suuret

Osayleiskaavan mukainen 50 %-pientaloasutus ei toteudu Kruunuvuorenrannan alueella. Miten yleiskaavan määräys aiotaan oikeasti toteuttaa? Asiasta on saatava selkeä esitys.

Vastine

Asemakaava on lainvoimaisen osayleiskaavan mukainen, jossa nykyistä Koirasaarta on laajennettu meritäyttöillä ja sen itäpuolelle on muodostettu uusi täyttösaari. Meritäyttöjen määrä on pyritty minimoimaan kerrosalataavoitteen rajoissa.

Nykyisen Koirasaaren rannat on täytetty ja rakennettu louhepenkereiksi öljysataman tarpeisiin. Koirasaarenpuistossa nykyiset säilyneet silokal-



1.4.2014

liot ja luonnonmuodot pyritään säilyttämään osana puistoa. Täyttösaa-
ren kanavaan rajautuva ranta rakennetaan luonnonmukaiseksi kaislik-
koaiheeksi, jota pitkin kulkee yleinen puulaiturimainen jalankulkureitti.
Kaupungin kustannuksia on pyritty pienentämään minimoimalla raken-
nettujen rantamuurien osuus.

Huttuvati ympäristöineen kuuluu lainvoimaiseen Rannat, puisto ja pal-
velukortteli asemakaavaan. Osa Huttuvadin alueesta on merkitty puis-
toksi, osa jää Stansvikin rantakadun alle. Ranta-kallioiden luontoarvot
on inventoitu eikä sieltä ole löytynyt luonnonsuojelulain tai vesilain mu-
kaan suojeltuja luontotyyppisiä tai pienvesiä. Huttuvadin silokallio on
merkitty alueen osaksi, jossa on säilytettäviä geologisia arvoja. Puisto-
ja lähivirkistysalueita koskee määräys: avokallioalueilla ei saa rakentaa
reittejä tai muita maanpengerrystä vaativia toimenpiteitä.

Rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu osayleiskaavoituk-
sen yhteydessä. Lisäksi alueen sijoittuminen ja näkymät suurmaise-
massa olivat tärkeä lähtökohta sekä arviointiperuste arkkitehtuurikilpai-
lussa, jonka voittaja ehdotukseen asemakaavaratkaisu perustuu. Viisi-
kerroksiset rakennukset muodostavat suojaavan vyöhykkeen Kruu-
nuselän tuuilta. Kaukonäkymiä tarkastellaan myös kortteleiden jatko-
suunnittelun yhteydessä.

Veneiden talvisäilytyksestä on neuvoteltu liikuntaviraston kanssa. Sa-
taman pysäköintialueella voi pitää veneitä talvisäilytyksessä. Lisäksi
kaava-alueen pohjoispuolella merellisen tukikohdan eteläpuolelle on
merkitty alue, jossa saa olla veneiden talvisäilytystä.

Rakentaminen alueella on kallista. Viitaten kiinteistöviraston kannanot-
toon kaavaluonnoksesta rakentamista voidaan pitää mahdollisena,
mutta hyvin tarkkaa suunnittelua ja toteuttamista vaativana.

Meritäyttöjen tekeminen rantarakentamisen yhteydessä on ollut perin-
teinen tapa rakentaa Helsingissä. Koirasaaren meritäytöt täydentävät
Kruunuvuorenrannan eteläosan kaupunkirakennetta tulevien linja-
autojen ja raitiovaunujen päätepysäkkien välittömässä läheisyydessä.

Koirasaarten rakentamisen lyhyt- ja pitkäaikaiset riskit voidaan hallita
kaavoituksen jälkeisessä toteutussuunnittelussa.

Yleiskaavassa Kruunuvuorenrannan alue on merkitty puoliksi kerrosta-
lovaltaiseksi ja puoliksi pientalovaltaiseksi alueeksi. Osayleiskaava
mahdollistaa pientaloalueiden sijainnin ja rajauksien ratkaisemisen yk-
sityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Alueen suunnittelussa on käy-
tetty laskentatapana osuutta rakennusalaista. Kaava-alueista Haakonin-



1.4.2014

lahti 1 ja 2 ovat kerrostalovaltaisia. Rannat, puisto ja palvelukortteli, Stansvikinummi ja Koirasaaret ovat pientalovaltaisia. Koirasaarien rakennusalueesta on pientaloja yli puolet.

Kruunuvuorenrannan rakennusalueesta noin kaksi viidesosaa on pientaloja kun lasketaan voimaan tulleet asemakaavat ja asemakaavoittamattomien alueiden luonnossuunnitelmat.

Mielipiteen (Mi5) esittäjä ilmoittaa, että Koirasaaren ja sen läheisyydessä olevien alueiden erityiset piirteet tulee huomioida asemakaavassa.

Hiljainen alue on yleiskaava 2002:ssa merkitty Kruunuvuorenrannan suunnittelualueella ns. Stansvikinummen kohdalle, jossa on muitakin huomattavia luontoarvoja. Koirasaaren asemakaavan tulee huomioida nämä siten, että autoliikenteen ja venesataman vaikutukset arvioidaan ja kaavaa tarkistetaan tarvittaessa hiljaisuustavoitteen saavuttamiseksi.

Koirasaaren liikennesuunnitelma perustuu 400 metrin etäisyydellä olevaan linja-auto- ja raitiovaunuliikenteeseen. Alueelta puuttuu julkinen liikenne. Alueelle tulee ohjata linja-autoreitti henkilöautoliikenteen todelliseksi vaihtoehdoksi mm. ympäristö- ja esteettömyyssiistä. Kruunusiltojen rakentaminen on edelleen epäselvää. Liikennesuunnittelun perustuessa oletuksiin asemakaava tulee vahvistaa vasta kun päätös siltojen toteuttamisesta on tehty lopullisesti.

Asemakaavaluonnoksesta tulee käydä ilmi, että täyttösaaren alle on jäämässä linnustollisesti arvokkaaksi määritellyt kallioluodot ja otettava asia huomioon ympäristövaikutuksia arvioitaessa.

Koirasaari sijaitsee maailmanperintökohteeksi valitun Suomenlinnan suojavyöhykkeellä ja on siihen suorassa näköyhteydessä. Yhteys Suomenlinnan suojavyöhykkeen merkitykseen ei ilmene suunnitelmasta. Rantapuistolla pyritään ilmeisesti estämään uuden asuinalueen aiheuttamaa maisemahaittaa. Puisto on kuitenkin rakennettava alueelle, joten maisema tulee olemaan avoin Suomenlinnan suuntaan vuosikymmeniä. Jotta Suomenlinna pysyy jatkossakin maailmanperintökohteenä, tulee suunnitelma hyväksyttävä Unescolla.

Koirasaaren itäpuolelle suunnitellun uimarannan alue on todettu lepakoiden saalistusalueeksi. Kyse on pimeyttä tarvitsevista siipoista, joiden elinolosuhteet on turvattava ottamalla pimeyden edellytykset huomioon myös lähiasemakaavoissa.



1.4.2014

Vastine

Kaava-alueelle tulevan vähäisen liikennemäärän johdosta liikenteestä johtuvat ympäristöhäiriöt ovat hyvin vähäisiä. Myöskään venesataman ei arvioida aiheuttavan ympäristöön merkittävää meluhaittaa. Kaava luo ympäristömelun kannalta edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön luomiselle.

HSL:n joukkoliikenteen suunnitteluohjeen mukaan linnuntie-etäisyyden lähimmälle bussipysäkille tulisi mielellään olla alle 400 m Kruunuvuorenrantaa vastaavilla alueilla. Raitiolinjan pysäkille suositeltu etäisyys on alle 500 m. Bussi- ja raitiolinjojen päätepysäkit Haakoninlahden alueella toteuttavat nämä tavoitteet.

Koiraluodot ovat Helsingin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan linnustollisesti arvokas kohde (Arvoluokka III). Koiraluodot säilyvät kanavan keskellä kallioluotoina. Kanavan itäpuoli rakennetaan luonnonmukaiseksi ruovikkomaiseksi ympäristöksi.

Suomenlinnan suojavyöhykekartta on lisätty kaavaselostukseen. Rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu osayleiskaavoituksen yhteydessä. Lisäksi alueen sijoittuminen ja näkymät suurmaisemassa olivat tärkeä lähtökohta sekä arviointiperuste arkkitehtuurikilpailussa, jonka voittaja ehdotukseen asemakaavaratkaisu perustuu. Suomenlinnan puskurivyöhykkeeseen liittyen asianomaisilla viranomaisilla (Suomenlinnanhoitokunta, Museovirasto ja kaupunginmuseo) ei ole ollut asiaan huomauttamista.

Asuinrakentaminen on rajattu kauemmaksi rantaviivasta kuin paikalla olleet öljysäiliöt, jotka ovat olleet näkyvä elementti Kruunuvuorenselän suurmaisemassa. Länsirannalle rakennetaan Koirasaarenpuisto, joka muodostetaan viereisiä kortteleita tuulelta suojaavan ja suurmaisemaan soveltuvan vihervyöhykkeen.

Kruunuvuorenrannan asemakaavoituksessa ei ole määrätty valaistusta. Helsingin kaupungin pääperiaatteena on, että rakennetut, yhteiseen käyttöön tulevat rannat ja niiden kulkureittien pinnat valaistaan. Luonnonmukaisille rannoille keinovaloa tuodaan mahdollisimman vähän. Valoa ei tule suunnata merelle, eivätkä valonlähteet saa dominoida maisemaa. Hyvällä suunnittelulla voidaan muun muassa piilottaa itse valaisin ja korostaa maiseman elementtejä, kuten rantavettä, kauniita muureja, puustoa, siltoja ja muita kiinnostavia kohteita. Kruunuvuorenrannasta on ideoitu valonkaupunginosaa, jossa hyvin suunniteltuun valaistukseen kiinnitetään erityistä huomiota. Valaistussuunnittelussa tullessaan huomioimaan myös lepakoiden elinolosuhteet.