



1.4.2014

Akp/1

## 1

### Kruunuvuorenranta, Koirasaaret-alueen asemakaavaluonnos (a- asia)

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Ksv 1664\_1, Laajasalo, Kruunuvuorenranta

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä 1.4.2014 päivätyn Koirasaaret asemakaavaluonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Asemakaavaluonnos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleita 49303–49311 ja puisto, vesi- ja katualueita sekä venesatamaa.

Samalla lautakunta päättää antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

#### Tiivistelmä

Asemakaavaluonnos käsittää Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan merellisen asuinalueen, jolta avautuvat näkymät avomerelle, itäpuolen saaristomaiseen maisemaan sekä elämykselliseen kanavaympäristöön.

Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä. Lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Näiden väliin jää elämyksellinen kanava. Täyttösaaren itärannalle sijoittuu pienvenesatama.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Rantapuiston reunaan on suunniteltu nauhamainen kerrostalorivistö. Tiiviisti rakennetut pientalokorttelit sijoittuvat alueen keski- ja itäosaan kanavan molemmille puolille suojaan Kruunuvuorenselän tuuilta.

Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu puisto, joka toimii maisemallisena puskurivyöhykkeenä Suomenlinnaan päin.

Alueelle rakennetaan 52 450 k-m<sup>2</sup> asuntoja noin 1 200:lle asukkaalle, noin 300 k-m<sup>2</sup> kahvila-/ravintola- tai kerhorakennus venesataman yhteyteen sekä edustussaunarakennus säilyvän laiturin päälle

#### Esittelijän perustelut

##### Alueen sijainti

Postiosoite  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin  
+358 9 310 1673  
Faksi  
+358 9 310 37409

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Kruunuvuorenrannan osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman eteläosassa.

#### Lähtökohdat

Asemakaavaluonnos on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukainen. Alueella ei ole asemakaavaa. St1 Oy omistaa nykyisen Koirasaaren sekä Koiraluodot. Kaupunki omistaa vesialueen sekä sille tehtävät täyttöalueet.

Alue on St1 Oy:n öljysatama-alueita, jossa on sijainnut öljysäiliöitä sekä niihin liittyviä rakenteita. Koirasaaren alue on maaperältään pääosin kantavaa moreenia tai avokalliota. Maaperää ja rantoja on louhittu ja muokattu teollisuus- ja satamatoimintojen tarpeisiin.

Santahaminan ampumatoiminnasta kantautuu ääniä suunnittelualueelle. Raskaiden aseiden aiheuttama melu ei ylitä puolustusvoimien suositusarvoja tai pienikaliiperisten aseiden osalta ampumaratojen ohjearvotasoa nykyisen Koirasaaren maa-alueilla. Puolustusvoimat on selvitykseen perustuen esittänyt tulkinnan Santahaminan melualueerajauksesta, joka ulottuu osittain kaava-alueelle.

#### Asemakaavaluonnoksen sisältö

Asemakaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa alueelle korkeatasoinen merellinen asuinalue noin 1 200:le asukkaalle. Asuinkortteleista, kaduista, kanavan ympäristöstä ja puistoista on muodostettu viihtyisää ja vaihtelevaa asuinympäristöä, joka tarjoaa monenlaisia talotyyppejä ja asuntoja erilaisille ruokakunnille.

Uusi Koirasaaren kaupunginosa ammentaa voimansa Kruunuvuoren uloimpana niemenkärkenä ja näköalapaikkana. Koirasaaren saavutaan Haakoninlahdenkatua, jonka päätteenä oleva kanava johdattaa

kaupungista saaristoon. Kanavassa nostetaan keskeiseen asemaan nykyiset Koiraluodot. Muistumiksi teollisuusperinnöstä jäävät esiin öljysäiliöiden pohjaympyrät muuntuneena uusiokäyttöön osana puistoa.

Itäosan pienvenesatama palvelee koko Kruunuvuorenrannan asukkaita keskeisellä paikalla Helsingin merialuetta.

#### Korttelialueet

Länsirannan puistoa reunustavat nauhamaiset asuinkorttelit, jotka suojaavat takana olevia kortteleita Kruunuvuorenselän tuuliilta. Kortteli



muodostuu kaksikerroksisesta jalusta-aiheesta ja sitä rytmittävistä viisikerroksisista lamelleista. Itäpuoleiset korttelit muodostuvat pääosin kaksikerroksisista rivitaloista. Jokaiseen kortteliin liittyy yksi tai kaksi viisikerroksista lamellia.

Nykyisen Koirasaaren ja täyttösaaren väliin muodostuu elämyksellinen kanava, jonka osaksi nykyiset Koiraluodot jäävät. Kanavan varteen ilta-auringon puolelle on merkitty yleiselle jalankululle varattu polveileva puulaiturireitti, jota jaksottavat kaislikkoalueet.

Kanavan länsireunalla tontit rajautuvat kiinni kanavaan ja tonteille voi rakentaa laiturimaisia ulokkeita. Kanavakortteleiden väliin jää julkinen aukio. Alueen pohjoisosaan kanavan viereen on suunniteltu kerrostalokortteli, joka toimii maamerkkinä Haakoninlahden ja Koirasaarten välisessä kaupunkirakenteen liitoskohdassa.

Yksityiselle maalle vanhan öljysataman laiturin päälle sijoittuu yksikerroksinen saunarakennus, joka sisältää edustustiloja.

Länsi- ja etelärantaa kiertää nauhamainen puisto, joka tukeutuu nykyiseen Koirasaaren avokallioalueeseen sekä uuteen täyttöalueelle tehtävään merituulilta suojaavaan maisemalliseen puskurivyöhykkeeseen. Puistossa on säilytetty vanhoja öljysäiliöiden perustuksia, joita hyödynnetään puiston rakenteina esimerkiksi oleskelu- ja toimintapisteinä. Kalliomaasto vaihtuu vähitellen puiston puolella välissä tyrskyrannaksi, jossa pääsee kokemaan meren aaltojen voiman meren tasolla.

Kaava-alueen itäreunaan sijoittuu venesatama noin 200:lle veneelle. Venesataman päätteenä on satamatoimintoja palveleva alue veneiden tankkauspisteineen ja nostopaikkoineen sekä louheesta pengerreretty aallonmurtaja. Venesataman pysäköinti sijoittuu katutasoa alemmaksi ja alueelle on mahdollista sijoittaa pienempiä veneitä talvisäilytykseen.

## Liikenne

Koirasaarten alueella ei ole joukkoliikennettä. Lähimmät pysäkit sijaitsevat alueen pohjoispuolella Haakoninlahti 2 eteläreunassa, jossa on sekä linja-auton että raitiotien päätepysäkit. Pysäkeille on alueen tonteilta alle 400 metrin matka. Linja-auto kulkee Herttoniemen metroasemalle ja raitiovaunu kulkee Kruunusilltoja pitkin kohti kantakaupunkia.

Alueella on hyvät jalankulkuyhteydet, sillä kaduilla on jalkakäytävät molemmin puolin ja alueen läpi kulkee jalankulkureittejä. Polkupyöräilijät ajavat ajoradalla sekaliikenteessä.



Aluetta kiertää tonttikatu, jonka arvioitu liikennemäärä alueen rakennuttua on noin 1 000 ajoneuvoa/vrk. Alueelle pääsee sekä Haankoninlahdenkadulta että Stansvikin Rantakadulta. Venesatama aiheuttaa alueelle vähäisissä määrin raskasta liikennettä.

Alueen asukkaiden pysäköinti sijoittuu tonteilla oleviin kannenalaisiin pysäköintihalleihin. Vieraspysäköinti sijoittuu katualueille.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus sekä ympäristöhäiriöt

Merialueelta tehtyjen sedimenttitutkimuksissa on täyttöalueelta löydetty jonkin verran haitta-ainepitoisuuksia. Alueelta on todettu paikoin mm. raskasmetalleja ja öljyperäisiä yhdisteitä.

Santahaminan ampumatoiminnasta aiheutuvien äänien arvioidaan olevan kuultavissa kaava-alueella. Rakennusten suojaamille piha-alueille äänet kantautuvat selvästi heikommin. Melun ei kuitenkaan arvioida olevan merkittävä häiriötekijä alueella.

Alueelle tulevan vähäisen liikennemäärän johdosta liikenteestä johtuvat ympäristöhäiriöt ovat hyvin vähäisiä.

#### Nimistö

Nimistötoimikunta päätti 11.12.2013 esittää alueelle uusia nimiä: Bellankuja - Bellas gränd, Haakoninlahdenkatu - Håkansviksgatan, Koiraluodonkanava - Hundgrundskanalen, Koiraluodonlaituri - Hundgrundsbyggnaden, Koirasaarenpuisto - Hundholmsparken, Laivakoirankatu - Skeppshundsgatan, Laivakoiranlaituri - Skeppshundskajen, Mustinkuja - Mustis gränd, Peninkulma - Milen, Tassuaukio - Tassplatsen

#### Asemakaavaluonnoksen vaikutukset

Kruunuvuorenrannan rakentaminen täydentää Helsingin kaupunkirakennetta. Kruunuvuorenranta on yksi 2010- ja 2020-luvun merkittävimmistä asuntotuotantokohteista Helsingissä ja se liittyy Laajasalon kaupunkirakenteeseen. Se tarjoaa asunnot noin 12 000 asukkaalle merellisellä ja luonnonläheisellä alueella. Kruunuvuorenranta on tarkoitus yhdistää suoraan keskustaan joukkoliikenteellä.

Alue on ollut osa ulkopuolisilta suljettua öljysatama-aluetta. Kruunuvuorenrannan rakentaminen avaa alueen myös ympäristön asukkaiden käyttöön. Asuinrakentaminen on rajattu kauemmaksi rantaviivasta kuin paikalla sijainneet öljysäiliöt. Rakentamisen korkeus laskee Kruunuvuorenrannan pohjoisosista Koirasaariin tultaessa. Länsirannalle rakennetaan Koirasaarenpuisto, joka muodostaa



viereisiä kortteleita tuulelta suojaavan ja suurmaisemaan sovittavan vihervyöhykkeen.

Uusi täyttösaari vaatii meritäyttöjä, joka aiheuttaa vesialueella sekä työnaikaisia että pysyviä vaikutuksia. Työnaikaisia vaikutuksia ovat ruoppausten ja täyttöjen aiheuttama sameneneminen ja kiintoaineksen kulkeutuminen. Pohjaeläinten nykyinen elinympäristö jää pysyvästi täytön alle. Ruoppausten ja täyttöjen haitallisten vaikutusten torjuntatoimia selvitetään toteutusvaiheen suunnittelussa ja niistä annetaan tarvittavat määräykset vesiluvissa.

Ennusteen mukaan Laajasalon liikennemäärä kasvaa noin 15 000 ajoneuvoa/vrk Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä. Venesataman toiminnot tuottavat jonkin verran raskasta liikennettä alueelle. Keskustan raideliikenneyhteyden toteutuessa kaava-alueen joukkoliikenne-, pyöräily- ja jalankulkuyhteydet paranevat huomattavasti.

Kaava luo edellytykset korkeatasoisten teknisen huollon palvelujen toteuttamiselle ja ympäristömelun kannalta viihtyisän asumisympäristön luomiselle. Maaperän kunnostaminen parantaa ihmisten elinoloja poistamalla haitallisista aineista aiheutuvia riskejä.

#### Kaavatalous

Koirasaaren arkkitehtikilpailun ja siinä suoritettujen alustavien kustannustarkastelujen jälkeen maankäyttöä ja sen taloudellisuutta kehitettiin osana kaavasuunnittelua, mm. lisäämällä asuinrakentamisen määrää ja luopumalla kalleimmista rantarakenteista. Kehitetyn maankäytön pohjalta laadittiin pohjarakentamisen, korkeustasojen ja kuntatekniikan yleissuunnitelmat. Niiden perustella laskettiin kaupunkiin kohdistuvat rakentamiskustannukset, jotka suuruusluokaltaan hyvin arvioivat tulevan rakentamisen kustannuksia.

Tonttien kaavoituksen kustannusohjauksen kannalta kaavaluonnos on vasta alustavassa suunnitteluvaiheessa. Jatkossa tulee tarkentaa rakennusten sijaintia suhteessa tonttien pihanalaisiin pysäköintiratkaisuihin ja eräiden rakennusten massoittelua. Tonttien rakentamiskustannukset riippuvat jatkossa myös siitä, kuinka kaupunki päättää toteuttaa keinosaarten maatyöt. Kaupungin massojenhallinnan kannalta halvin toteutustapa johtaa tonttien rakentamisessa kalleimpien pohjarakentamistapojen käyttöön.

#### Kaupungin investoinnit

Kaavan toteuttamisen arvioidaan aiheuttavan kaupungille suuruusluokaltaan 41– 47 miljoonan euron kokonaiskustannukset



(12/2013, alv 0 %). Suurin osa näistä kustannuksista muodostuu uusien, merestä vallattavien saarten täyttö- ja ruoppauskustannuksista, jotka ovat 21–27 miljoonaa euroa.

Keinosaarten täyttökustannusten vaihtelu riippuu ennen muuta rakentamishetkellä käytettävissä olevien maamassojen saatavuudesta ja hinnoista. Tässä tarkastelussa on oletettu, että Kruunuvuorenrannasta ja muualta saatavaa louhetta ei riitä Koirasaarten rakentamiseen kokonaan louheesta johtuen esimerkiksi monien rantarakentamiskohteiden samanaikaisesta toteutuksesta. Täyttökustannusten kustannusvaihtelu 21–27 miljoonaa euroa on toisaalta kuitenkin vain n. 15 % kaupungin kokonaiskustannuksista.

Kaupungin kokonaiskustannukset 41–47 miljoonaa euroa kaavan kokonaiskerrosalaa kohden ovat 800– 900 €/k-m<sup>2</sup>. Koirasaassa tonttien kauppahinnaksi voidaan arvioida 1 000–1 300 €/k-m<sup>2</sup>, eli kokonaiskerrosalan avulla laskettuna 50–70 miljoonaa euroa.

Asuintontit on laskelmassa oletettu toteutettavan rahoitus- ja hallintamuodoltaan sääntelemättömänä tuotantona. Kaupungille kannattavuuden edellytyksenä on se, että asunnot kovan rahan tuotantona menevät kaupaksi.

#### Yhdyskuntatekniset laitokset

Yhdyskuntateknisten laitosten uusien verkostojen rakentamiskustannuksiksi arvioidaan vesihuolto 1,0 M€ ja energiahuolto 1,2 M€.

#### Tonttitalous

Rakennusten ja tonttien maanalaisen pysäköinnin paalutuskustannukset ovat porattavilla teräspuutkipaaluilla perustettavilla alueilla keskimäärin n. 330 €/k-m<sup>2</sup> (alv 0 %) ja teräsbetonisilla lyöntipaaluilla perustettavilla alueilla n. 100 €/k-m<sup>2</sup> (alv 0 %).

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 6.2.2012). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavaluonnos oli nähtävänä



1.4.2014

Akp/1

kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa  
9.12.2013–13.1.2014 ja viraston internetsivuilla.

Valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten  
hallintokuntien kanssa. Kannanotot on otettu valmistelussa huomioon.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui  
kirjeitse kolme mielipidettä koskien osallistumis- ja  
arviointisuunnitelmaa ja kaksi mielipidettä koskien asemakaavan  
muutosluonnosta. Mielipiteet on otettu valmistelussa huomioon.

Kannanotot ja mielipidekirjeet ovat liitteinä.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät  
mielipiteistä (5 kpl) ja viranomaiskannanotoista (10 kpl) sekä niiden  
vastineet laajemmin.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441  
tyko.saarikko(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293  
ulla.kuitunen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Sanna Ranki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37146  
sanna.ranki(a)hel.fi  
Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37094  
lauri.sipila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Koirasaarten asemakaavaluonnoksen kartta, päivätty 1.4.2014
- 4 Koirasaarten asemakaavaluonnoksen selostus, päivätty 1.4.2014
- 5 Koirasaarten havainnekuvaluonnos 1.4.2014
- 6 Kruunuvuorenrannan havainnekuvaluonnos
- 7 Vuorovaikutusraportti, 1.4.2014
- 8 Perspektiivikuva, kanava
- 9 Perspektiivikuva, Koirasaarenpuisto
- 10 Perspektiivikuva, venesatama
- 11 Mielipidekirjeiden lähettäjät -luettelo
- 12 Mielipidekirjeet
- 13 Osa päätöshistoriaa



1.4.2014

Akp/1

---

**Otteet**

**Ote**

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 7