



22.09.2020

Asia/18

§ 549

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kruunuvuorenrannan keskuskorttelien tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12580)

HEL 2016-013020 T 10 03 03

Hankennumero 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

- 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

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

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

Liitteet

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12580 kartta, päivätty 5.11.2019, muutettu 22.9.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12580 selostus, päivätty 5.11.2019, muutettu 22.9.2020, päivitetty Kylk:n 22.9.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Kruunuvuorenrannan havainnekuva, 22.9.2020
- 6 Keskuskortteleiden havainnekuva, 22.9.2020
- 7 Kruunuvuorenrannan keskustakortteli, viitesuunnitelma
- 8 Kruunuvuorenrannan palvelurakennukset, tutkielma
- 9 Liikennesuunnitelma (piir. nro 7002) / 22.9.2020
- 10 Tilastotiedot
- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 24.11.2015, täydennetty 22.9.2020
- 13 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 12

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Kruunuvuorenrannan keskeisiä julkisten ja kaupallisten palveluiden kortteleita, jotka sijaitsevat Haakoninlahdenkadun ja Haakoninlahdenpuiston varrella hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittömässä läheisyydessä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisten kaupallisten- ja julkisten palveluiden rakentamisen sekä viihtyisän ja vaihtelevan asuinympäristön muodostumisen, jossa on hyvät edellytykset laadukkaalle kaupunkielämälle.

Alueen kokonaiskerrosala on 40 740 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 18 390 k-m², liiketilaa 6 850 k-m² sekä julkisia palveluita 15 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 450 asukasta. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) korttelitehokkuus (e) on 2,4.



Keskustakortteli (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) on toiminnallisesti monipuolinen kokonaisuus, joka tuo lisää aktiivista kaupunkitilaa ja palveluita Kruunuvuorenrantaan. Kortteli on niin sanottu hybridikortteli, jossa on liiketilan lisäksi asumista. Pääosa Kruunuvuorenrannan julkisista palveluista sijaitsee kaupallisen keskuksen eteläpuolella: keskitetysti sijoitetut palvelut mahdollistavat toimivan ja houkuttelevan kaupunginosakeskuksen syntyminen.

Korttelin läpi kulkevat kävelykadut jakavat korttelin kolmeen osaan. Korttelilla on yhtenäiset kellarikerrokset, jolloin kortteliosien liiketiloja ja pysäköintitiloja on mahdollista yhdistää laajemmiksi kokonaisuuksiksi. Kauempaa katsottuna keskusaukion ympärille sijoitetut, vaaleat pistetalot toimivat keskuksen maamerkkeinä ja muodostavat keskukselle tunnistettavan silhuetin yhdessä ulkokehän viistokattoisten lamellien kanssa. Ulkokehän lamellitalot ovat julkisivuiltaan tummemmat ja ne liittyvät keskuksen ympäröivien asuntokortteleiden mittakaavaan. Liike- ja yhteistilojen julkisivujen tulee olla pääosin lasia ja umpiosien umbravärjättyä betonia ja niihin tulee rakentaa sisäänkäynti suoraan kadulta.

Korttelista on järjestetty kilpailu, jolla haettiin kokonaisuudelle konsepti, toteuttaja sekä mahdollisia toimijoita. Kilpailun voitti YIT Rakennus Oy:n vetämä konsortio, jonka kanssa kaupunki on aloittanut neuvottelut tontin varaamisesta. Asemakaavaehdotus on laadittu kumppanuuskaavoituksena kilpailun jälkeen jatkokehitetyn suunnitelman pohjalta.

Eteläosan julkisten lähipalveluiden korttelialueelle (YL) rakennetaan suomen- ja ruotsinkielinen peruskoulu, päiväkoti, leikkipuiston sisätilat ja liikuntahalli, joka toimii tarvittaessa myös koulun liikuntatilana. Päiväkotia palveleva leikkipuisto sijoittuu viereiselle kaava-alueelle Haakoninlahdenpuistoon päiväkodin viereen.

Korttelista on laadittu yhteistyössä silloisen tilakeskuksen, opetus- ja varhaiskasvatusviraston sekä liikuntaviraston kanssa viitesuunnitelma, jossa on tutkittu mitoitusta sekä kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia tavoitteita. Mitoitusta on tarkistettu vuoden 2019 aikana kaupungin eri palveluiden yhteisissä kokouksissa. Korttelista järjestetään arkkitehtuurikilpailu vuoden 2020 aikana.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7002), joka on esityslistan liitteenä. Liikennesuunnitelmissa on esitetty liikennejärjestelyt Pitkäluodonkadulle, Varisluodonkadulle ja osalle Stansvikin rantakatua, jotka sisältävät kortteleiden vaatimat järjestelyt jalankulun, pyörä-, auto- ja huoltoliikenteen järjestämiseksi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja oikeusvaikutteisen Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä 1.12.2015 päivätyn Stansvikinnummen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on jaettu luonnosvaiheen jälkeeseen kahteen osaan: Stansvikinkallion asemakaavaehdotukseksi, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.3.2018, ja Kruunuvuorenrannan keskuskorttelien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 5.11.2019 asetettavaksi nähtäville.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Osa kaava-alueesta on ollut öljysatama-alueita, jonka ympäristöä on runsaasti muokattu. Öljysataman toiminta Kruunuvuorenrannassa on loppunut ja kaikki siihen liittyvät rakennukset ja rakenteet purettu ja maaperä on puhdistettu. Asemakaava-alueen pohjoisosissa on harvahaikoa kalliometsää. Eteläosassa on kapea metsäinen vyöhyke.

Alue rajautuu pohjois- ja itäpuolella Stansvikinkallion asemakaava-alueeseen ja lännessä uuteen Haakoninlahdenkatuun ja sen varrelle rakennettaviin asuinkortteleihin. Etelässä on yleiseksi uimarannaksi parhaillaan rakennettava ranta ja sen metsäinen rakentamattomaksi jäävä rantavyöhyke.

Pääosalla alueesta on voimassa rannat, puisto ja palvelukortteli asemakaava (2012), jossa alue on julkisten lähipalveluiden korttelialuetta (YL), jonka muutostarpeita päivitetään tässä asemakaavassa.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (05/2019, Alv 0 %) seuraavasti:

Esirakentaminen	5 milj. euroa
Katualueet	1,5 milj. euroa
Julkiset palvelut / rakennukset	42 milj. euroa
Yhteensä	n. 49 milj. euroa



Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille kertyvä rakennusoiden arvo täsmentyy kiinteistökaupan esisopimuksen myötä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.11.– 20.12.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 5.11.2019 ja lautakunta päätti 5.11.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamiseen luonnontilaiselle alueelle, ympäristövaikutusten puutteellisuuteen, Stansvik-Tullisaari -viheryhteyteen, ylempien kaavojen ja viereisten asemakaavojen huomioimiseen sekä osallisten puutteelliseen kuulemiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuollon liitekarttaan, kierrätyspisteisiin, sähkömuuntamoon, yhteiskäyttöisten joukkoliikennepysäkkien toimivuuden varmistamiseen, melumääräyksiin ja kaavan ulottumiseen viereiselle valitusprosessissa ollevalle kaava-alueelle.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskoh-



taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12580 kartta, päivätty 5.11.2019, muutettu 22.9.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12580 selostus, päivätty 5.11.2019, muutettu 22.9.2020
- 5 Kruunuvuorenrannan havainnekuva, 22.9.2020
- 6 Keskuskortteleiden havainnekuva, 22.9.2020
- 7 Kruunuvuorenrannan keskustakortteli, viitesuunnitelma
- 8 Kruunuvuorenrannan palvelurakennukset, tutkielma
- 9 Liikennesuunnitelma (piir. nro 7002) / 22.9.2020
- 10 Tilastotiedot
- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 24.11.2015, täydennetty 22.9.2020
- 13 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Liite 12

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Hakola, Rämö

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.12.2019