



§ 675

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kultakruununkaari (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12766)

HEL 2020-012980 T 10 03 03

Hankennumero 6484_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Suvi Huttunen ja tiimipäällikkö Anu Kuutti. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Amanda Pasanen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Amanda Pasasen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 kartta, päivätty 29.11.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 selostus, päivätty 29.11.2022
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Kultakruununkaaren viitesuunnitelma, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- 7 Kruunuvuoren pohjoiset korttelit, maisemallinen viitesuunnitelmaluonnos Masu Planning Oy
- 8 Helsingin Kruunuvuoren ja Hopealaakson tarkentava lepakkoselvitys, Tmi Metsäsiipi
- 9 Helsingin uhanalaisten luontotyyppien inventoinnit 2017–2020
- 10 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7285)



11	Tilastotiedot
12	Tehdyt muutokset
13	Vuorovaikutusraportti 4.7.2022, täydennetty 29.11.2022
14	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 29.11.2022 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelia 49349 ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelin 49319 tontteja 1 ja 2, katu- sekä lähivirkistysalueita (muodostuu uusi kortteli 49450).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

- Skanska Talonrakennus Oy: 9 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kultaruununkaari-nimiseen katuun liittyvää aluetta, joka sijaitsee Kruunuvuorenrannassa, Laajasalossa. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että Kultak-



ruununkaaren pohjoispuolelle olevalle alueelle rakennetaan asuinkerrostalokortteleita ja eteläpuolen korttelialueella rakennusoikeutta lisätään. Samalla tarkistetaan virkistys- ja luonnonsuojelun rajausta. Kaavaratkaisu on tehty, koska Kruunuvuoren kaava kumoutui korkeimmassa hallinto-oikeudessa kahden korttelin osalta lepakkojen elinolosuhteiden puutteellisten selvitysten takia. Kumoutuneiden korttelialueiden lisäksi suunnittelun alueeseen kuuluu viereisiä katualueita, lähivirkistysaluetta ja kortteli 49319.

Kaavaratkaisussa on pyritty rakentamisen määrässä lähelle alueelle aiemmin valmistellun asemakaavan rakennusoikeutta, tämän vuoksi korttelin 49319 rakennustehokkuutta on lisätty. Alueen kaupunkikuvallinen idea ja luontoarvot on otettu huomioon. Suunnittelun alueen pinta-ala on 27 598 m². Kaavaratkaisun kerrosala on 16 930 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 380. Asuinkerrostalojen korttelialueilla (AK) tonttien keskimääräinen tehokkuus (e) on 1,54. Osittain kumoutuneeseen Kruunuvuoren kaavaan verrattuna, rakennusoikeus on vähentynyt 2 880 k-m². Tavoitteena on alueen asuntotuotannon sekä elävän, olemaisen ja turvallisen kaupunginosan edistäminen ja aikaansaaminen. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan Kruunuvuoren luontoarvojen huomioiminen asuinkerrostaloalueiden suunnittelussa ja niiden rajautuminen lähivirkistysalueen suuntaan.

Alueelle on suunniteltu kaksi asuinkerrostalokorttelia. Asukaspysäköinti on osoitettu maan alle ja Salamanterinkuja nimisen kadun varressa olevalle LPA-korttelialueelle. Lähivirkistysaluetta on kasvatettu etelän suuntaan siten, että alueen luontoarvot tulevat huomioiduksi. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7285), jossa on esitetty liikennejärjestelyt Kultakruununkaarelta Yksisarvisenkujalle sekä Salamanterinkujalle, jotka sisältävät korttelien vaatimat järjestelyt jalankulun, pyörä-, auto- ja huoltoliikenteen järjestämiseksi. Pohjoisosan katualueita on muutettu siten, että Villimiehenkuja on poistettu kokonaan ja Yksisarvisenkujaa ja Salamanterinkujaa on lyhennetty puoleen lainvoimaisesta kaavatilanteesta, jolloin pohjoisosan luontoalueita säästyy katurakentamiselta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että asuinkorttelialueiden sijoittumisella ja rajautumisella luontoalueiden suuntaan huomioidaan lähivirkistysalueen arvokkaat luontoalueet sekä lepakkojen siirtymäreitit.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä (AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti). Kaavassa varataan riittävästi ti-



laa virkistysalueille ja liikuntaan sekä tarjotaan edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle. Rakentamista ei osoiteta kaupungin arvokkaimmille luontoalueille. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Osa asemakaava-alueesta on ollut öljysatama-alueita, jonka ympäristöä on runsaasti muokattu öljysataman tarpeisiin. Öljysataman toiminta Kruunuvuorenrannassa on loppunut ja kaikki siihen liittyvät rakennukset ja rakenteet on alueelta purettu ja maaperä on puhdistettu. Nykyisin vanha öljysatama-alue on louhittua sorakenttää. Kaava-alueen pohjoisosa on Kruunuvuoren virkistysaluetta ja harvakoita kalliometsää, joka säilyy luonnonalueena. Alueella on arvokkaita luontoarvoja. Alueelle on osoitettu virkistysreitit kalliomaastoon, joka on korkeuseroiltaan vaihtelevaa. Kaava-alue rajautuu pohjoispuolella Kruunuvuoren lähivirkistysalueeseen ja luonnonsuojelun alueeseen. Lännessä, etelässä ja idässä alue rajautuu Kruunuvuoren alueelle rakennettaviin uusiin asuinkortteleihin. Kruunuvuoren virkistysalueesta on laadittu puistosuunnitelma vuonna 2022.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2020. Kaavan mukaan alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL/s), kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja geologisesti arvokas virkistysaluekokonaisuus, asuinrakennusten korttelialueeksi (A) sekä katualueeksi.

Kruunuvuoren kaava kumoutui korkeimmassa hallinto-oikeudessa kahden korttelin osalta lepakkojen elinolosuhteiden puutteellisten selvitysten takia. Kumoutuneiden korttelien osalta alue on kaavoittamaton.

Helsingin kaupunki omistaa virkistysalueen. Muu osa kaava-alueesta on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia asemakaavan mukaisten katualueiden toteuttamisesta. Katualueille asemakaavamuutoksesta aiheutuvien muutosten ei arvioida aiheuttavan erityisiä lisäkustannuksia katualueiden aiemman osin voimassa olevan asemakaavan (12330) tilanteeseen verrattuna.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat jo rakenteilla olevien sekä suunniteltujen vesihuoltolinjojen huomioimiseen asemakaavoituksessa, jätteiden keräyspaikan ja korttelikohtaisten kierrätyspisteiden järjestämiseen sekä Kruunuvuoren alueella sijaitsevien suojelukohteiden huomioimiseen kaavatyössä. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että jo suunnitellut vesihuoltolinjat on otettu huomioon uusia korttelialueita ja katualueita suunniteltaessa. Imujätejärjestelmän keräys- kierrätyspiste- paikat on huomioitu viitesuunnitelmissa sekä niiden huoltoajo liikennesuunnitelmissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueella laadittavan lepakkoselvityksen tulosten huomioimiseen kaavaratkaisussa, viher- ja virkistysalueen riittävään kokoon, arvokkaiden luontoalueiden rajautumiseen, öljysatama-alueen verkkoaidan pohjoispuolen säilymiseen luonnontilaisena, alueen luontoarvoihin, lainvoimaisen korttelin AK 49316 poistamiseen kaavasta tai sen uuteen rajaukseen sekä lintujen elinolosuhteisiin kaava-alueella. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuinkerrostalokorttelialueiden rajausta on siirretty etelään lepakkojen siirtymäreitin ulkopuolelle sekä arvokkaat luontoalueet säilyttäen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.7.–16.8.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavaehdotuksen vaikutuksiin öljysataman



aidan pohjoispuolen kallio- ja kangasmetsiin, asuinkorttelin siirtämiseen etelämmäksi, ruohokorven säilymiseen, padon määrittämiseen kaavassa, rakennusten irti ottamiseen geologisesti arvokkaasta kallioalueesta, rakentamisen osoittamiseen ulokkeena virkistysalueen suuntaan, Yksisarvisenkujan parantamiseen, valoon ja ekologisiin yhteyksiin, pihavalaistuksen määrittämiseen kaavassa, piha-alueen määrittäisiin, rakennusaikaiseen varastointiin, lumen säilytykseen, lepakkojen päiväpiilojen sijoittamiseen, katupuiden lisäämiseen, kaava-aineiston kartuttamiseen sekä LUMO-asemakaavan laatimiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat luonnonsuojelualueen asemakaavamerkintään ja Lep-osa-alueen kaavamääräykseen, suojelukohteisiin kaava-alueen ympäristössä sekä vesihuollon rakennussuunnitelmiin ja jätehuoltoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen ja yksityisen maanomistajan kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



29.11.2022

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 kartta, päivätty 29.11.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 selostus, päivätty 29.11.2022
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Kultakruununkaaren viitesuunnitelma, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- 7 Kruunuvuoren pohjoiset korttelit, maisemallinen viitesuunnitelmaluonnos Masu Planning Oy
- 8 Helsingin Kruunuvuoren ja Hopealaakson tarkentava lepakkoselvitys, Tmi Metsäsiipi
- 9 Helsingin uhanalaisten luontotyyppien inventoinnit 2017–2020
- 10 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7285)
- 11 Tilastotiedot
- 12 Tehdyt muutokset
- 13 Vuorovaikutusraportti 4.7.2022, täydennetty 29.11.2022
- 14 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



Ne muistutuksen esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Kymp/Talouden tuki

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 12
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 13

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.8.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.6.2021