



**Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto kaupunginhallitukselle
asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen nro 11950
(Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus) tehdyistä tarkistuksista**

HEL 2011-001185 T 10 03 03

Ksv 0781

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.12.2010 lähettää 17.12.2009 päivätyn ja 2.12.2010 muutetun 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) korttelin 49178 tontteja 35–50 ja kortteleita 49180–49185, 49187 ja 49188 sekä virkistys-, urheilu-, suojelu- ja katualueita koskevan asemakaava- ja erityisalueen koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11950 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ilmoittaa tarkistaneensa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta lautakuntakäsittelyn jälkeen seuraavilla korjauksilla:

- Viereiseen kaava-alueeseen kuuluvasta Koirasaarentien uudesta katulinjauksesta ja tasauksen nostosta aiheutuva pengerluiska ulottuu noin 20 metrin matkalla maksimissaan noin 7 metriä luonnonsuojelualueen puolelle. Kaivoskallion luonnonsuojelualue on tältä osin pienennetty noin 75 m². Toimenpiteen teki mahdolliseksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) päätös (1.2.2010) lakkauttaa rauhoitus kyseisen maa-alan osalta. ELY-keskuksen päätöksestä aiheutuneen valitusprosessin johdosta ELY-keskuksen päätös on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden 14.9.2012 antamalla päätöksellä.
- Asemakaava-alue on suurennettu noin 50 m² kaava-alueen lounaiskulmassa. Hopeakaivoksenteen katusuunnitelmien mukainen risteysalue on liitetty kokonaisuudessaan mukaan tähän kaava-alueeseen. Muutos helpottaa katualueiden toteutusta.
- Kuilukujan kääntöpaikkaa on suurennettu niin, että Kuilukujalta on mahdollistettu ajoyhteys kaava-alueeseen rajoittuvalle korttelin 49178 tontille 27. Muutos on tehty tontin omistajan pyynnöstä.



Virastopäällikkö

14.2.2013

- Asuinkortteleiden pysäköintimääräykset on muutettu vastaamaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymiä asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeita.

Tehdyt tarkistukset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi

Mikko Aho
virastopäällikkö

Olavi Veltheim
asemakaavapäällikkö

Liitteet

- 1 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11950 kartta, päivätty 17.12.2009, muutettu 2.12.2010 ja 14.2.2013](#)
- 2 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 1950 selostus, päivätty 17.12.2009, muutettu 2.12.2010 ja 14.2.2013](#)
- 3 [Havainnekuva 17.12.2009, muutettu 14.2.2013](#)
- 4 [Ilmakuva](#)



2.12.2010

451 §

KRUUNUVUORENRANTA, HOPEALAAKSON JA KAITALAHDEN LAA-
JENNUKSEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDO-
TUKSESTA ANNETUT LAUSUNNOT (NRO 11950)

Kslk 2008-1972

Karttaruutu J3, hankenumero 0781

Esityslistan asia Akp/5

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.12.2009 päivätyn ja 2.12.2010 muutetun 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) korttelin 49178 tontteja 35–50 ja kortteleita 49180–49185, 49187 ja 49188 sekä virkistys-, urheilu-, suojelu- ja katualueita koskevan asemakaava- ja erityisalueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11950 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Koirasaarentien varren asuinkortteleita koskeva määräys tuloilman ottamisesta sisäpihan puolelta on ulotettu koskemaan myös koulu- ja päiväkotikorttelia. Ottokohdan korkeusasemaa koskeneesta kaavamääräyksestä on luovuttu.
- Asemakaavaehdotukseen on lisätty merkintä erillismuuntamolle sekä selostukseen tehty lausunnossa pyydetty lisäys koskien muuntamotiloja.
- Ehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia koskien rakennusaloja, pysäköintiä, AO-kortteleiden tonttiliittymiä sekä kortteleiden 49187 ja 49188 ajoyhteyksiä.
- Korttelin 49183 LPA-tonttia on levennetty siten, että se on vähintään 11 metriä.
- AK-korttelialueen ja liikuntapuiston välinen raitti on levennetty viiteen metriin ja raitin istutettava osa on sisällytetty LPA-alueeseen.



2.12.2010

- Ehdotukseen on lisätty määräys, joka koskee polttoainevaraston toimintaa ja rakennuslupien myöntämistä kortteliin 49183.
- Kaavaan ja sen vesihuoltoliitteeseen on tehty HSY Veden esittämät täydennykset, paitsi liikuntapuiston poikki kulkevaa tulvareittiä koskeva. Tulvareitin sijaintia ei ole määrätty kaavassa, sillä tämä on mahdollista vasta liikuntapuiston toteutussuunnittelun yhteydessä.
- Korttelin 49183 nelikerroksisia rakennuksia koskeva määräys on muutettu muotoon: – On nelikerroksisessa rakennuksessa asuntojen sisäänkäynnit oltava maantasosta tai sivukäytävän kautta.
- Suojelluiksi merkityille rakennuksille on muodostettu P/s-tontit. Määräys mahdollistaa rakennuksien käytön esimerkiksi kahvilana, info-, asukas-, työ-, toimi- tai kokoontumistilana. Lisäksi P/s-korttelialueen kaavamääräykseen on lisätty tieto, että alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009, Helsingin höyrylaivareittien kesähuvi-asutus).
- Asuinrakennusten Koirasaarentien ja Hopeakaivoksentien puoleiset parvekkeet on määrätty sisäänvedetyiksi ja lasitettaviksi.

Muut muutokset

- Hopeakaivoksentien katualueen leveyttä on tarkistettu.
- Katualueen leventymisen vuoksi on tarkistettu AK-korttelin tonttien rakennusoikeutta. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus vähenee 150 k-m².
- Liikennejärjestelyjen tarkentumisen vuoksi on tarkistettu AO-kortteleiden tonttien määrää ja rakennusoikeutta. Tonttien määrä vähenee neljällä ja yhteenlaskettu rakennusoikeus vähenee 170 k-m².
- VU- ja AK-korttelialueelle on lisätty määräykset koskien muureja ja aitaamista.



2.12.2010

- AO-korttelialueelle on lisätty määräys: – On korttelin 49182 tonttien autosuojarakennuksien kadunpuoleisissa julkisivuissa oltava ikkunoita.
- Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys koskien AO-kortteleista 49178 ja 49182 9.11.2010 löydettyjä peittyneitä kaivoskuiluja: – Alueen osa, jolla tulee rakentamisen yhteydessä kartoittaa alueella olevat kaivoskuopat. Lisäksi osittain tontilla 49178/45 sijaitseva kaivoskuilu on merkitty muinaisjäännöstä koskevalla sm-merkinnällä.
- AO-kortteliin 49178 on lisätty kaavamerkintä ja -määräys koskien näkemäesteitä.
- Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.12.2009 lähettää 17.12.2009 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49178 tontteja 31–50 ja kortteleita 49180–49185 sekä virkistys-, urheilu-, suojelu- ja katualueita koskevan asemakaava- ja erityisalueen koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11950 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Suunnittelualueen eteläosaan nykyisen öljysataman alueelle Koirasaarentien varteen on sijoitettu kerrostalokortteli ja koulu-päiväkotiyksikkö sekä liikuntapuisto. Pohjoisosaan rakennetaan erillispientaloalue, joka liittyy olevaan Kaitalahden omakotialueeseen. Nykyistä Hopeakaivoksentietä jatketaan uuden erillispientaloalueen kautta Koirasaarentielle.

Alueen keskellä sijaitseva nykyinen luonnonsuojelualue säilyy ja alueen länsiosaan on muodostettu uusi luonnonsuojelulain mukainen suojeltavan luontotyyppin alue. Koirasaarentien varressa sijaitsevat ns. Schau-
manin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi ja niille on muodostettu tontit.

Alueelle rakennetaan 21 000 k-m² asuntoja kerrostalokortteliin, noin 7 000 k-m² erillispientaloja ja 5 200 k-m² julkisia lähipalveluita.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.1.–1.3.2010.



2.12.2010

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntoja ympäristölautakunta, sosiaalivirasto, liikuntalautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, pelastuslautakunta, Turvatekniikan keskus, yleisten töiden lautakunta, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, opetusvirasto ja kiinteistölautakunta.

Lausunnot

Sosiaalivirasto toteaa (25.3.2010), että kaavaehdotus luo hyvät edellytykset asukkaiden kannalta keskeisten lähipalvelujen ja tilojen jatko-suunnittelulle.

Liikuntalautakunta toteaa (30.3.2010), että kaavaehdotus on hyvä ja kannatettava.

Ympäristölautakunta huomauttaa (23.3.2010), että kaavaselostus on puutteellinen. Siinä ei kerrota melutilanteesta, ja liitteistä puuttuu meluselvitys. Tämän vuoksi ei voida arvioida parvekkeiden lasitustarvetta tai rakenteiden ääneneristävyysvaatimusten ja muun meluntorjunnan riittävyyttä koulun pihalla ja siihen liittyvän liikuntapuiston alueella. Meluntorjunta tulee suunnitella niin, etteivät valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ohjearvot ylity sisätiloissa ja ulkoalueilla.

Koirasaarentien varren asuinkortteleita koskee määräys tuloilman ottamisesta kattotasolta sisäpihan puolelta. Määräys tulee ulottaa koskemaan myös koulu- ja päiväkotikorttelia.

Vastine

Meluarvioinnin pohjana olevan liikenne-ennusteen mukaan Koirasaarentien liikennemäärä on Haakoninlahdenkadun itäpuolella noin 12 000 ajoneuvoa/vrk ja länsipuolella noin 6 400 ajoneuvoa/vrk. Kaavaan on merkitty AK- ja YL-korttelialueiden rakennusaloille ääneneristävyysvaatimukset siten, että sisätiloissa saavutetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot. AK-korttelialueella rakennusalojen mukaisella massoittelulla saadaan pihat suojattua Koirasaarentien liikennemelulta. Kadun puoleiset parvekkeet on määrätty lasitettaviksi niiden viihtyisyyden ja käytettävyyden lisäämiseksi. YL-korttelin tonttia 49185/1 koskien on kaavassa annettu jatkosuunnittelumääräys, jolla varmistetaan riittävä meluntorjunta tontin ulko-oleskelualueilla. Liikuntapuiston liikunta-alueiden meluntorjunta perustuu etäisyyteen Koirasaarentiestä.



2.12.2010

Koirasaarentien varren asuinkortteleita koskeva määräys tuloilman ottamisesta sisäpihan puolelta on ulotettu koskemaan myös koulu- ja päiväkotikorttelia. Ottokohdan korkeusaseman määrittämisestä on luovuttu, mikä lisää jatkosuunnittelun vapausasteita.

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa (30.3.2010), että kaupunginmuseon esittämät kulttuuriympäristön suojelutavoitteet on otettu kaavaa laadittaessa hyvin huomioon. Kaava-alueen osa, jolla suojeltavat rakennukset sijaitsevat on mukana valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen luettelossa (RKY 2009). Esittelijä esittää, että se merkitään rajauksena karttaan tai lisätään mainintana VL/s määräykseen.

Vastine

Maininta on lisätty P/s-korttelialueelle.

Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy esittävät (30.3.2010), että asemakaavan muutosalueen pohjoisosan pientalokortteleiden väliin, Hopeakaivoksenteen läheisyyteen, tehdään kaavakarttaan merkintä erillismuuntamolle. Lisäksi asemakaavan selostukseen pyydetään tekemään lisäys: Kortteliin 49183 on rakennettava kaksi Helen Sähkönverkon ohjeistuksen mukaista muuntamotilaa.

Vastine

Asemakaavaehdotukseen on lisätty merkintä erillismuuntamolle sekä selostukseen tehty pyydetty lisäys koskien muuntamotiloja.

Pelastuslautakunta toteaa (30.3.2010), että ennen asuinrakennusten rakennuslupien myöntämistä tulee selvittää, onko mahdollisesti käytössä olevilla Shellin polttoainesäiliöillä vaikutusta rakennusten turvallisuuteen tai terveellisyyteen.

Turvatekniikan keskus toteaa (31.3.2010), että kaavoitukselle ei ole estettä, mutta asuntojen ja muiden rakennusten sekä tilojen käyttöönotto tulisi estää kunnes öljysataman toiminta vaarallisten kemikaalien varastona ja käsittelylaitoksena on loppunut.

Vastine

Asemakaavan selostusta on täydennetty pelastuslautakunnan ja Turvatekniikan keskuksen lausunnoissaan esittämällä rakennuslupavaihetta edeltävillä toimilla. Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys, joka



2.12.2010

koskee polttoainevaraston toimintaa ja rakennuslupien myöntämistä kortteliin 49183.

Yleisten töiden lautakunta esittää (6.4.2010), että korttelialueen 49183 Koirasaarentien puoleiselle reunalle tulee merkitä liittymäkielto. Raittiin rajautuvien 6-kerroksisten tornitalojen rakennusalat on osoitettu kiinni katualueeseen. Rakennekerrosten ja rakennuksen perusrakenteiden sekä kunnossapidon vaatimusten vuoksi on rakenteiden väliin jätettävä riittävä tila.

Pelastusajoneuvojen liikkuminen korttelialueilla on tarkistettava pelastuslaitoksen vaatimusten mukaiseksi. Asemakaavaselostuksessa tulee esittää AK-korttelialueen jätekatoksien sijainnit ja huoltoreitit sekä pelastustiet.

Korttelialueelta 49182 on Hopeakaivoksentielle 100 metrin matkalla 9 tonttiliittymää, jotka sijaitsevat jyrkähkössä mäessä. Tonteilla ei ole tilaa kääntää ajoneuvoa vaan ajoneuvo joutuu peruuttamaan kapeahkolle kadulle. Puutteelliset näkemäolosuhteet ja tonttiliittymien lukumäärä huonontavat merkittävästi liikenneturvallisuutta jalkakäytävällä ja ajoradalla sekä vaikeuttavat joukkoliikennettä.

Tontille 49180/1 merkitty ajoyhteys on osoitettava pois liittymäalueelta.

Tontin 49185 rakennusala on osoitettu kiinni katualueeseen. Uuden Koirasaarentien tasauksen ja tontin nykyisen korkeusaseman ero on noin 5 m. Rakennusala tulisi osoittaa 5–10 m päähän katualueesta, jotta tuleva rakentaminen ei heikennä kadun rakennekerrosten stabiliteettia. Kaavaan tulee merkitä ajoyhteys tontille ja muilta osin liittymäkielto.

Hopeakaivoksenteen ja Kaitalahden väliin jäävään VL-alueeseen tulee merkitä tavoitteellinen likimääräinen korkeusasema.

VU- ja VL-alueiden väliin sijoittuva tulvareitti tulee toteuttaa kaupungin hulevesistrategian mukaisesti avo-ojana.

Tulvareitin valumissuunta on merkitty väärinpäin Koirasaarentien reunassa.

Ehdotuksessa osoitetaan virkistysalueella sijaitseville suojeltaville huvioloille (VL/s) laajat pihapiirit. Pihapiireille on laadittava erilliset rakentamistapaohjeet.



2.12.2010

Pysäköintilaitoksen yläkannelle sisään- ja ulosajo Koirasaarentieltä on mitoitettu liian pieneksi. Kaksisuuntaisen ajoneuvoliikenteen vaatiman tilan pitää olla riittävän leveä ajoneuvojen kohtaamiselle ja turvallisille näkemille.

Alueelle tulee esittää kuorma-autoille tarkoitetut laskentaohjeen mukaiset 3 pysäköintipaikkaa.

Ajoyhteyden säilyminen Hopeakaivoksentieltä korkeavarastoon tulee varmistaa asemakaavamerkinnöin.

AK-korttelialueen ja liikuntapuiston välisen raitin leveys tulee olla 5 metriä. LPA:lle sijoittuvan pysäköintilaitoksen muurirakennelmat tulee sisällyttää kuuluvaksi LPA-alueeseen. Raitin istutettavaksi merkitty osa tulee sisällyttää LPA-alueeseen yhtenäisen ilmeen takaamiseksi.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa (6.4.2010) asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Korttelialueen 49183 pysäköintilaitoksesta teetettiin konsulttityö, jossa parhaimpaan ja tehokkaimpaan lopputulokseen päästiin ajamalla alempaan pysäköintilaitokseen Hopeakaivoksentieltä ja ylemmälle tasolle Koirasaarentieltä. Näin ajoyhteyksien lähtötasot osuvat mahdollisimman lähelle pysäköintien tasoja ja ylimääräisiltä rampeilta ja luiskilta välttään. Liittymäkielto korttelialueelle 49183 on osoitettu Koirasaarentien varrelle muilta osin kuin LPA-tontin kohdalta, josta voidaan sallia yksi suuntaisliittymä.

Raittiin rajautuvat kuusikerroksisten rakennusten rakennusalat on sijoitettu metrin päähän raitista.

Asemakaavaselostuksessa ei ole ollut tapana esittää jätekatoksien sijainteja, huoltoreittejä tai pelastustietä, vaan niitä tarkentavia ohjeita on annettu esimerkiksi rakentamistapaohjeissa.

Korttelialueen 49182 tonttiliittymien määrää on vähennetty kolmeen ja tonteille on jätetty tila kääntää ajoneuvo.

Tontin 49180/1 ajoyhteys on osoitettu pois liittymäalueelta



2.12.2010

YL-korttelin 49185 rakennusala on sijoitettu vähintään viiden metrin päähän Koirasaarentiestä. Koirasaarentielle on lisätty ajoneuvonliittymäkielto muille kuin sallituille kohdin.

Asemakaavaehdotukseen on Hopeakaivoksentien alimpaan kohtaan merkitty ohjeelliset korkeuslukemat, jotka ohjaavat katusuunnittelua niin, että Hopeakaivoksentiestä muodostuu Hopealaakson ja Kaitalahden välinen tulvavalli. Katu tulee lisäksi suunnitella sivukaltevuudeltaan ja muilta toteutustavoiltaan niin, että hulevesien valuminen Päätien suuntaan estyy. VL- alueen puistosuunnittelussa tulee ottaa huomioon Hopeakaivoksentien kuivatusjärjestelyt.

Liikuntapuistoa ja sen yhteyteen sijoittuvaa tulvareittiä sekä koulu- ja päiväkotiyksikköä tutkittiin konsulttityössä, joka tilattiin asemakaavatuksen pohjaksi. Konsulttityön lähtökohtana oli tulvareitin sijoittuminen avo-ojana liikuntapuiston pohjoisreunaan. Suunnitelman tarkentuessa todettiin, että tulvareitti ei mahdu kulkemaan avo-ojana liikuntapuiston vieressä, vaan se toteutetaan tulvapatkuna. Liikuntapuiston pohjoispuolella puistoalueella pintavedet kerätään kosteikkopainanteisiin, josta imeytymättömät vedet johdetaan tulvatilanteessa ylivuotoputkella sadevesijärjestelmään. Ennen liikuntapuiston rakentamista esirakentamisvaiheessa tulvareitti voidaan toteuttaa väliaikaisesti avo-ojana.

Tulvareitti on merkitty oikein kaavassa. Merkinnän kaksi vastakkaista nuolta osoittavat välilleen tulvareitin tarpeen, eivät valumissuuntaa.

Suojelluille rakennuksille on muodostettu tontit. Suojelumääräys on muotoiltu yhdessä Museoviraston kanssa. Suojelumääräyksen lisäksi erilliselle rakentamistapaohjeelle ei ole tarvetta.

Korttelin 49183 LPA-tonttia on levennetty siten, että se on vähintään 11 metriä ja Koirasaarentien päässä riittävän leveä myös hyvien näkemäolosuhteiden kannalta.

Kaava-alueelle Hopeakaivoksentien varteen on varattu tila kolmen pitkän kuorma-auton pysäköintiä varten.

Ajoyhteydet Hopeakaivoksentieltä varmuus- ja korkeavarastoluolaan on merkitty kaavaehdotukseen.

AK-korttelialueen ja liikuntapuiston välinen raitti on levennetty viiteen metriin ja raitin istutettava osa on sisällytetty LPA-alueeseen. Pysäköintilaitos sijoittuu kokonaisuudessaan LPA-alueelle.



2.12.2010

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa (7.4.2010), että asemakaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä on Kuilu-kaaren molempiin päihin esitetty rakennettavaksi erilliset Hopeakaivoksentieltä lähtevät vesijohdot. Alueen vedenjakelun varmistamiseksi tulee kyseiset vesijohdot yhdistää rengasyhteydeksi.

Osa alueen hulevesistä on kaavaselostuksen mukaan suunniteltu johdettavaksi liikuntapuiston poikki kohti Tahvonlahtea pitkin tulvareittiä, jonka sijainti on määrätty kaavassa. Tulvareitin sijainti asemakaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä poikkeaa kaavaan merkitystä. Tulvareitin sijainti tulee tarkistaa. Koska tulvareitti toimii myös osana hulevesijärjestelmää, tulee hulevesiviemärintiä varten merkitä kaavaan vähintään 6 metriä leveä johtokuja.

Kaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä on esitetty, että Hopeakaivoksentiän vesijohto ja jätevesiviemäri liitetään Päätien nykyiseen vesihuoltoverkkoon VL-alueen läpi kulkevilla johdoilla. Kyseisiä putkia varten on kaavaan VL-alueelle merkittävä vähintään 6 metriä leveä johtokuja.

Osa AO-korttelin 49178 tonteista ei rajaudu katualueeseen. Tontit tulee liittää Hopeakaivoksentiän yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin asemakaavaan merkittyjen ajoyhteyksien (kaavamerkintä "ajo") kautta. Ajoyhteyden kaavamääräys tulee muuttaa muotoon: "Ajoyhteys, jolle saa sijoittaa tonttien teknisiä johtoja.

Tontti 49183/3 ei rajaudu katualueeseen, jolla yleinen vesihuoltoverkko sijaitsee. Tontti tulee liittää yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin.

Alueen vedenjakelun varmistamiseksi tulee Koirasaarentien uuden päävesijohdon olla rakennettuna ennen alueen toteutusta.

Vastine

Kaavaan ja sen vesihuoltoliitteeseen on tehty HSY Veden esittämät täydennykset, paitsi liikuntapuiston poikki kulkevaa tulvareittiä koskeva. Tulvareitin sijaintia ei ole määrätty kaavassa, sillä tämä on mahdollista vasta liikuntapuiston toteutussuunnittelun yhteydessä. Tästä syystä kaavaan ei ole merkitty johtokujaa, vaan tulvareitin yhteystarvemerkin-tä. Tontin 49183/3 liittämiseksi Hopeakaivoksentiän vesihuoltoverkkoon toihin kaavaan on lisätty johtokuja tontin 49183/2 poikki.



2.12.2010

Opetusvirasto toteaa (10.5.2010), että öljysataman tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen tulee rahoittaa keskitetysti aluerakentamisprojektin varoin.

Vastine

Kruunuvuorenrannassa julkisten lähipalvelurakennusten tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen pyritään toteuttamaan tarkoitukseen varattavista erillismäärärahoista.

Kiinteistölautakunta toteaa (21.9.2010), että asuntokorttelien kaavamääräykset sekä kerrostalojen että omakotitalojen osalta ovat selkeitä eivätkä aiheita kohtuuttomia lisäkustannuksia. Kun kerrostalotontit on varattu yhdelle toteuttajataholle, on kohtuuhintainen ja silti korkealaatuinen asuntotuotanto mahdollista.

Kerrostalokorttelissa nelikerroksisille rakennusaloille tulee rakentaa kaksikerroksisia asuntoja päällekkäin. Tämä voi johtaa liian suureen määrään suuria asuntoja etenkin vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa. Po. ehto tulisi jättää pois, ja asia tulisi tutkia tarkemmin ja ratkaista laadittaessa suunnittelu- ja tarjouskilpailun ohjelmaa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja asuntotuotantotoimiston kanssa.

Kaava-alueella on kolme suojeltavaksi (sr-1) merkittyä kaupungin omistamaa rakennusta: ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivos huvila. Rakennuksille tulisi muodostaa tontit riippumatta niiden tulevasta käytöstä. Tonttien kaavamerkinän tulisi mahdollistaa sekä asumis- että julkinen käyttö.

Kaavassa on määräys, jonka mukaan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella. Rakennettaessa kiinni katualueeseen määräys johtaa ristiriitaan esteettömyysvaatimusten kanssa.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu korkealaatuisesti ja se mahdollistaa edullisen ja tarkoituksenmukaisen toteutuksen.

Vastine

Korttelin 49183 nelikerroksisia rakennuksia koskeva määräys on muutettu muotoon: – On nelikerroksisessa rakennuksessa asuntojen si-



2.12.2010

säänkäynnit oltava maantasosta tai sivukäytävän kautta. Määräyksellä halutaan varmistua, että alueella toteutuu kerrostaloasumisen kehittämisen tavoitteet monipuolisesta kerrostaloasumisesta.

Suojelluiksi merkityille rakennuksille on muodostettu P/s tontit. Määräys mahdollistaa rakennuksien käytön esimerkiksi kahvilana, luontokeskuksen infotilana, asukastilana, työ- ja toimi- tai kokoontumistilana.

Ensimmäisen kerroksen asuntojen lattiataso on määrätty rakennettavaksi 0,7 metriä Koirasaarentietä korkeammalle asuntojen asuttavuuden parantamiseksi. Koirasaarentien varren rakennusten rakennusala on vaihdellen noin 2–5 metrin päässä katualueesta. Alue on määrätty istutettavaksi siltä osin missä ei ole kulkuväyliä. Esteettömyysmääräysten edellyttämät luiskat voidaan toteuttaa tähän tilaan, mikäli esteetön kulku pihan kautta tulee liian pitkäksi.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11950 kartta, päivätty 17.12.2009, muutettu 2.12.2010
- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11950 selostus, päivätty 17.12.2009, muutettu 2.12.2010
- lausuntopyyntöasiakirjat

Lisätiedot:

Saarikko Tyko, arkkitehti, puhelin 310 37441

Nicklén Mervi, maisema-arkkitehti, puhelin 310 37221

Palomäki Heikki, diplomi-insinööri, puhelin 310 37235, liikennesuunnittelu

Kilpinen Jouni, diplomi-insinööri, puhelin 310 37251, teknistaloudellinen suunnittelu

LIITTEET

- Liite 1 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11950 kartta, päivätty 17.12.2010, muutettu 2.12.2010 \(sähköinen liite\)](#)
- Liite 2 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11950 selostus, päivätty 17.12.2009, muutettu 2.12.2010 \(sähköinen liite\)](#)



6.4.2010

Kaj 175A

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro 2010-52 / 52
Stn dnr -----
Saap./Anl. 15-04-2010
L3

206 §

LAUSUNTO KRUUNUVUORENRANNAN, HOPEALAAKSON JA KAITA-
LAHDEN LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUU-
TOSEHDOTUKSESTA (NRO 11950)

HKR 2010-317, Halke Khs 2010-52/523 10.2.2010
Esityslistan asia Ka/3

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Korttelialueen 49183 Koirasaarentien puoleiselle reunalle tulee merkitä liittymäkielto. Raittiin rajautuvien 6-kerroksisten tornitalojen rakennus-
alat on osoitettu kiinni katualueeseen. Pelastusajoneuvojen liikkuminen
korttelialueilla on tarkistettava pelastuslaitoksen vaatimusten mukai-
seksi. Rakennekerrosten ja rakennuksen perusrakenteiden sekä kun-
nossapidon vaatimusten vuoksi on rakenteiden väliin jätettävä riittävä
tila. Asemakaavaselostuksessa tulee esittää AK -korttelialueen jäteka-
toksien sijainnit ja huoltoreitit sekä pelastustiet.

Korttelialueelta 49182 on Hopeakaivoksentielle 100 metrin matkalla 9 tonttiliittymää, jotka sijaitsevat jyrkäkhössä mäessä. Tonteilla ei ole tilaa kääntää ajoneuvoa vaan ajoneuvo joutuu peruuttamaan kapeahkolle kadulle. Puutteelliset näkemäolosuhteet ja tonttiliittymien lukumäärä huonontavat merkittävästi liikenneturvallisuutta jalkakäytävällä ja ajoradalla sekä vaikeuttavat joukkoliikennettä.

Tontille 49180/1 merkitty ajoyhteys on osoitettava pois liittymäalueelta.

Tontin 49185 rakennusala on osoitettu kiinni katualueeseen. Uuden Koirasaarentien tasauksen ja tontin nykyisen korkeusaseman ero on noin 5 m. Rakennusala tulisi osoittaa 5-10 m päähän katualueesta jotta tuleva rakentaminen ei heikennä kadun rakennekerrosten stabiliteettia. Kaavaan tulee merkitä ajoyhteys tontille ja muilta osin liittymäkielto.

Hopeakaivoksentien ja Kaitalahden väliin jäävään VL-alueeseen tulee merkitä tavoitteellinen likimääräinen korkeusasema. Maavallin poistut-



6.4.2010

tua Hopeakaivoksentien rakentamisen myötä viheralueen maisemoinnilla ja maaston muotoilulla voidaan estää kadun hulevesien valuminen Päätien suuntaan.

VU- ja VL -alueiden väliin sijoittuva tulvareitti tulee toteuttaa kaupungin hulevesistrategian mukaisesti avo-ojana. Avo-ojat ovat tärkeitä hulevesivirtaamia hidastavina ja tasaavina alueina sekä tulvareitteinä. Ojan yhteyteen voidaan tarvittaessa rakentaa hallitun tulvimisen alueita. Kosteikkouoma lisää myös lähivirkistysalueen viihtyisyyttä ja luonnon monimuotoisuutta.

Tulvareitin valumissuunta on merkitty väärinpäin Koirasaarentien reunassa.

Ehdotuksessa osoitetaan virkistysalueella sijaitseville suojeltaville huvioloille (VL/s) laajat pihapiirit. Pihapiireille on laadittava erilliset rakentamistapaohjeet.

Pysäköintilaitoksen yläkannelle sisään- ja ulosajo Koirasaarentieltä on mitoitettu liian pieneksi. Kaksisuuntaisen ajoneuvoliikenteen vaatiman tilan pitää olla riittävän leveä ajoneuvojen kohtaamiselle ja turvallisille näkemille.

Alueelle tulee esittää kuorma-autoille tarkoitettut laskentaohjeen mukaiset 3 pysäköintipaikkaa.

Ajoyhteyden säilyminen Hopeakaivoksentieltä korkeavarastoon tulee varmistaa asemakaavamerkinnöin.

AK -korttelialueen ja liikuntapuiston välisen raitin leveys tulee olla 5 metriä. LPA:lle sijoittuvan pysäköintilaitoksen muurirakennelmat tulee sisällyttää kuuluvaksi LPA -alueeseen. Raitin istutettavaksi merkitty osa tulee sisällyttää LPA -alueeseen yhtenäisen ilmeen takaamiseksi.

Uusien katualueiden rakentaminen maksaa arviolta 1 650 000 euroa. Katualueiden ylläpitokustannukset ovat noin 50 000 euroa/vuosi.

Asemakaavan mukaisten ulkoilureittien ja -polkujen rakentaminen maksaa noin 370 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.



6.4.2010

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

Lisätiedot:

Markkula Jaakko, kaupunginarkkitehti, puhelin 310 38802

Tikka Olavi, tulosryhmän johtaja, puhelin 310 38805

Sala-Sorsimo Penelope, suunnitteluinsinööri, puhelin 310 39395

Rossing Birgitta, aluesuunnittelija, puhelin 310 38640

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 14.4.2010

Anna-Leena Salo-Halinen

pöytäkirjanpitäjä



Johtokunta

30.3.2010

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2010-52/523
Stn dnro	
Saap./Anl.	06-04-2010

LAUSUNTO KRUUNUVUORENRANNAN, HOPEALAAKSON JA KAITA-
LAHDEN LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUU-
TOSEHDOTUKSESTA (NRO 11950)

Museo 2010-27

Hallintokeskus on pyytänyt kaupunginmuseon johtokuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle Kruunuvuorenranta, Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lausuntonaan johtokunta esittää seuraavaa:

Kaava-alue liittyy ja osa siitä kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Stansvikin kartanoalueen kulttuuriympäristöön.

Vanhin paikalla sijaitsevista rakennuksista, Kaivoshuvila liittyy alueella harjoitettuun kaivostoimintaan ja on Laajasalon vanhimpia rakennuksia 1700-luvun lopulta. Kaivosalueen ja Stansvikin lahdenpohjukan väliin rakennettu talo oli ilmeisesti alkuun hyötyrakennuksena ja myöhemmin kaivossepän asuinrakennuksena. Mansardikattoinen rakennus on näkyvällä paikalla Koirasaarentien varrella. Julkisivut ovat osin pysty-laudoitettut ja osin peiterimavuoratut. Rakennus on punamullalla maalattu. Molemmissa päädyissä on kuistit, jotka lisättiin 1860- tai -70-luvulla, jolloin rakennus otettiin kesävieraiden käyttöön. Samaan aikaan talon eteen perustettiin puutarha.

Kaksi muuta suojeltavaa rakennusta sijaitsevat nykyisen Koirasaarentien linjauksen luoteispuolella. Stansvikin kartanoalueeseen liittyvä Schaumanin huvila liittyy Stansvikin kartanon harjoittamaan kesävieraiden majoitustoimintaan. Von Willebrandien ollessa kartanon omistajana kesävieraiden määrä kasvoi Stansvikissä. Huvilatontteja myös vuokrattiin ulkopuolisille. Ensimmäinen huvilatontti vuokrattiin 1870-luvulla, jolloin maisteri, sanomalahtimies August Schauman vuokarasi tontin Stansvikin kaivoshuvilan läheltä. Hän rakennutti tontille muodikkaan



uusrenessanssityylisen kesähuvilan. On myös maininta, että rakennus tai sen osa olisi siirretty paikalle kartanoalueelta. Koristeellinen tornihuvila on pohjakaavaltaan monimuotoinen. Julkisivuissa hallitseva on torni ja sen alapuolella sijaitseva katoksellinen avokuisti. Torni oli alun perin kaksikerroksinen, sitä on myöhemmin madallettu.

Alppimajana tunnettu vierasmajarakennus on kuulunut läheiseen Schaumanin huvilaan. Senkin rakennuttajana toimi August Schauman. Rakennus on peruskorjattu vuonna 2001, jolloin sen takaosaan rakennettiin märkätilat ja sauna. Pienikokoisessa vierasmajarakennuksessa on mielenkiintoinen taiteräystäinen korkea aumakatto. Seinät on osin vuorattu pystylaudoituksella, osin ne ovat hirsipinnalla. Ikkunat ja vuorilaudat ovat koristeelliset.

Johtokunta toteaa, että kaupunginmuseon esittämät kulttuuriympäristön suojelutavoitteet on otettu kaavaa laadittaessa hyvin huomioon. Kai-voshuvila, Schaumanin huvila ja Alppimaja on suojeltu sr-1 merkinnällä: *Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus*. Määräyksessä suojellaan rakennuksen alkupe-räisosat, rakenteet, materiaalit ja yksityiskohdat sekä alkuperäisinä säilyneet sisätilat. Rakennusten piha-alue on merkitty VL/s merkinnällä: lähivirkistysalue, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää.

Kaavamuutoksen myötä Koirasaarentien linjaus muuttuu niin, että se siirtyy kaivoshuvilan kaakkoispuolella. Muutoksen seurauksena kai-voshuvilan liittyminen kahteen muuhun suojeltuun rakennukseen kohe-nee, kun niiden välissä kulkeva nykyinen ajotie muuttuu kevyen liikenteen reitiksi.

Kaivoskuilut on merkitty kaavaan sm-merkinnällä: alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukaan muinaisjäännöksi katsottavia 1700-luvun ja 1800-luvulta peräisin olevia kaivoskuiluja.

Kaava-alueen osa, jolla suojeltavat rakennukset sijaitsevat on mukana valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen luettelossa (RKY 2009). Johtokunta esittää, että se merkitään rajauksena karttaan tai lisätään mainintana VL/s määräykseen.

Johtokunta esittää asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä mainitulla kaavakarttaan tehtävällä lisäyksellä.



Johtokunta

30.3.2010

KAUPUNGINMUSEON JOHTOKUNTA

Simo Laaksovirta
Johtokunnan puheenjohtaja

Päivi Elonen
hallintopäällikkö

LIITTEET

Asiakirjat palautetaan.

Kaj/TSA
Yleis- ja elinkaarisuunnittelu/ Risto Seppänen

30.3.2010

1 (1)

HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

Khs dnro	2010-52/523
Stn dn	
Saap./Anl.	22-04-2010

Lausuntopyyntö 2010 - 52 / 523

KRUUNUVUORENRANTA, HOPEALAAKSON JA KAITALAHDEN LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVA-
JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO11950)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaavan muutosalueelle on sähköverkon yleissuunnitelmassa esitetty 2 - 3 jakelumuuntamo. Osa nyt käsittelyssä olevan muutosalueen suunnitellusta muuntamokapasiteetista on ajateltu palvelevan myös Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen ulkopuolista sähköjakelua.

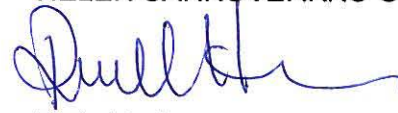
Helen Sähköverkko Oy esittää, että asemakaavan muutosalueen pohjoisosan pientalokortteleiden väliin, Hopeakaivoksentien läheisyyteen, tehdään kaavakarttaan merkintä erillismuuntamolle. Lisäksi asemakaavan selostukseen pyydetään tekemään lisäys: Kortteliin 49183 on rakennettava kaksi Helen Sähköverkon ohjeistuksen mukaista muuntamotilaa.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

HELSINGIN ENERGIA


Seppo Ruohonen
toimitusjohtaja

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy


Risto Harjanne
toimitusjohtaja

LIITTEET

Palautettavat asiakirjat

31.3.2010

918/36/2010

Kaj/TSA

Helsingin kaupunki
Kaupunginhallitus
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2010-52/523
Stn dnr	
Saap./Anl.	06-04-2010

Lausuntopyyntönne 8.2.2010

Asia

Kruunuvuorenrannan ja Hopealaakson asemakaavan muutos

Turvatekniikan keskus (Tukes) on vastaanottanut viitekohdassa mainitun lausuntopyyntönne.

Tukesilla ei sinällään ole mitään kaavan muutosehdotusta vastaan.

Tukesin käsityksen mukaan kaava-alue ulottuu alle 300 m etäisyydelle öljy-yhtiöiden varastosäiliöistä. Aikaisemmassa lausunnossaan (4582/36/2005, Laajasalon öljyhuoltoalueen turvallisuus) Tukes on esittänyt 300 m turvaetäisyyttä toiminnassa olevan öljyvarastoalueen ja asuntojen välillä. Tukes pitää edelleen em. lausuntonsa tekstissä ja katsoo, että kaavoitukselle ei ole estettä, mutta asuntojen ja muiden rakennusten sekä tilojen käyttöönotto tulisi estää kunnes öljysataman toiminta vaarallisten kemikaalien varastona ja käsittelylaitoksena on loppunut.



Leena Ahonen
Ylitarkastaja



Timo Kukkola
ylitarkastaja

Tiedoksi

Helsingin pelastuslaitos



30.3.2010

Kuj/13A

Kaupunginhallitus

Khs dnro	2010-52/523
Stn dn	
Saap./Anl.	01-04-2010

57 §

KRUUNUVUORENRANTA, HOPEALAAKSON JA KAITALAHDEN LAA-
JENNUKSEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
(NRO 11950)

Pel 2008-273

Esityslistan asia PEK/11

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Hopealaakson asuintalot korttelissa 49183 sijaitsevat lähimmillään 200 metrin päässä Shellin omistamalla maalla sijaitsevista polttoainesäiliöistä, jotka yhtiön toimintojen lopettamisen aikataulusta riippuen saatavat olla käytössä asuintaloja käyttöönotettaessa. Turvatekniikan keskuksen Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaa varten antaman (1.12.2005) lausunnon mukaan säiliöiden 300 metrin turvaetäisyyden sisällä ei saa olla asuinrakennuksia ja tiloja, joissa oleskelee ihmisiä. Ennen asuinrakennusten rakennuslupien myöntämistä tulee selvittää, onko mahdollisesti käytössä olevilla Shellin polttoainesäiliöillä vaikutusta rakennusten turvallisuuteen tai terveellisuuteen.

Pöytäkirjanote nro 2008 -273/523 kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Laakso Harri, vanhempi palotarkastaja, puhelin 310 31234

Henri Nordenswan
sihteeri



Eaj/TSA

23.3.2010

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2010-52/523
Stn dnro	
Saap./Anl.	26-03-2010

132 §
LAUSUNTO KAUPUNGINHALLITUKSELLE KRUUNUVUORENRANTA,
HOPEALAAKSON JA KAITALAHDEN LAAJENNUKSEN ASEMAKAA-
VA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11950)

Ymk 2010-286
Esityslistan asia Ystp/3

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Alueen eteläosaan rakennetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL) koulu- ja päiväkotiyksikkö palvelemaan koko tulevan Kruunuvuorenrannan sekä nykyisen Kaitalahden asukkaita. YL-korttelialue sijaitsee ajoneuvoliikenteen pääyhteyden, Koirasaarentien varrella.

Kaavaselostuksessa todetaan, että Koirasaarentien varren rakennuksille on kaavassa annettu liikenteen melun ja pakokaasujen haittojen torjuntaa koskevat määräykset. Ympäristölautakunta huomauttaa, että kaavaselostus on puutteellinen. Siinä ei kerrota melutilanteesta, ja liitteistä puuttuu meluselvitys. Tämän vuoksi ei voida arvioida parvekkeiden lasitustarvetta tai rakenteiden ääneneristävyyksivaatimusten ja muun meluntorjunnan riittävyyttä koulun pihalla ja siihen liittyvän liikuntapuiston alueella. Meluntorjunta tulee suunnitella niin, etteivät valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ohjeavot ylity sisätiloissa ja ulkoalueilla.

Koirasaarentien varren asuinkortteleita koskee määräys tuloilman ottamisesta kattotasolta sisäpihan puolelta. Määräys tulee ulottaa koskemaan myös koulu- ja päiväkotikorttelia.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle (PL 1) sekä ympäristönsuojelu- ja tutkimusyksikölle (Pulkinen).

Lisätiedot:

Pulkinen Pirkko, johtava ympäristötarkastaja, puhelin (09) 310 31518



23.3.2010

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 31.3.2010 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana päivänä pöytäkirjan nähtävänä pitämisestä.



25.3.2010

08-381/523

Kaj/TBA

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2010-52/523
Stn dnro	
Saap./Anl.	01-04-2010

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö 10.2.2010 Dnro 2010-52/523

**SOSIAALIVIRASTON LAUSUNTO KRUUNUVUORENRANTA, HOPEA-
LAAKSON JA KAITALAHDEN LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVA- JA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11950)**

Sosv 2008-381

Sosiaalivirastoa pyydetään antamaan kirjallinen lausunto kaupunginhallitukselle Kruunuvuorenranta, Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta 15.4.2010 mennessä.

Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Tahvonlahden osa-alueella. Alue rajoittuu eteläpuolella nykyiseen Haakoninlahden- ja Koirasaarentiehen. Pohjois- ja länsipuolella alue rajoittuu Kaitalahden omakotialueeseen.

Suunnittelualueen eteläosaan nykyisen öljysataman alueelle Koirasaarentien varteen on sijoitettu kerrostalokortteli ja koulu-päiväkotiyksikkö sekä liikuntapuisto. Pohjoisosaan rakennetaan erillispientaloalue, joka liittyy olevaan Kaitalahden omakotialueeseen.

Lausuntonaan sosiaalivirasto toteaa, että kaavaehdotus luo hyvät edellytykset asukkaiden kannalta keskeisten lähipalvelujen ja tilojen jatko-suunnittelulle. Lähipalvelurakennusten korttelialueella sijaitsee koulu-päiväkoti -yksikkö, joka liittyy suoraan liikuntapuiston alueeseen. Pysyväksi tarkoitettu päiväkoti tulee sijaitsemaan keskeisellä paikalla hyvien kulkuyhteyksien päässä Kruunuvuorenrannassa.

Sosiaaliviraston tavoitteena on järjestää palvelut asukkaille oikea-aikaisesti. Kruunuvuorenrannassa Hopealaaksossa päivähoidon vastualueen palveluverkon suunnitelmaan sisältyy tilatarve 5-6 ryhmän päiväkotitoiminnalle. Sosiaalivirasto tulee esittämään päiväkotihanketta (1 200 brm2) talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan alueen



25.3.2010

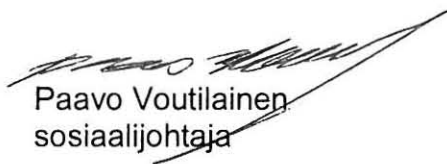
rakentamisaikataulun mukaisesti ajoittuen suunnittelun tässä vaiheessa vuosille 2016-2017.

Sosiaalivirastolla ei ole huomautettavaa Kruunuvuorenranta, Hopea-laakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lisätiedot:

Rehtilä Inkeri, erityisasiantuntija, puhelin 310 62841

Harju Carola, suunnittelija, puhelin 310 42542



Paavo Voutilainen
sosiaalijohtaja



Mikael Boström
vs. hallinto- ja kehittämisjohtaja

LIITE

Lähetesiakirjat



14.5.2010

Kaj/173A

Kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

Khs dnro	2010-52/523
Stn dnro	
Saap./Anl.	25-05-2010

Lausuntopyyntö 17.12.2009

LAUSUNTO KOSKIEN KRUUNUVUORENRANTA, HOPEALAAKSON
JA KAITALAHDEN LAAJEN-NUKSEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAA-
VAN MUUTOSEHDOTUSTA (NRO 11950)

Opev 2010-158

Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Laajasalon saaren lounaisosassa Tahvonlahden osa-alueella. Suunnittelualueeseen kuuluu Laajasalon nykyisen öljysatama- ja öljynhuoltoalueen pohjoisosa, Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue ympäristöineen, Kaitalahden omakotialueen eteläosan itäpuoleinen alue sekä Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi.

Tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti toteutettu Kaitalahden pientaloalueeseen liittyvä uusi luonnonläheinen suhteellisen tiivis kylämäinen ja puutarhamainen erillispientaloalue topografialtaan vaihtelevaan maastoon. Öljynhuoltoalueelle on tavoitteena toteuttaa koko Kruunuvuorenrantaa lähiympäristöineen palveleva keskuspuistomaiseen viheralueeseen liittyvä korkeatasoinen liikuntapuisto. Alueen eteläosaan Hopealaaksoon sijoittuu kerrostalokortteli ja koulu-päiväkotiyksikölle varattu tontti.

Kysymyksessä on Kruunuvuorenrannan keskustaan rakennettavan pääkoulun sivutoimipiste, jonka rakentaminen ajoittuu todennäköisesti vuoden 2020 jälkeen. Koulu- ja päiväkotitontin sijoittumista liikuntapuiston yhteyteen, rakennusmassan kaupunkikuvallista roolia sekä liikenteellisiä lähtökohtia on tutkittu konsulttityössä. Konsulttityössä on tutkitu myös vaiheittain rakentamista; tarvittaessa hanke voidaan toteuttaa osissa mikäli päivähoito tarvitsee tiloja koulutointa aiemmin.



14.5.2010

Opetusvirasto korostaa lisäksi, että öljysataman tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen tulee rahoittaa keskitetysti aluerakentamisprojektin varoin. Alueen esirakentamiskustannukset eivät saa välittyä palvelutilojen vuokriin ja siten rasittamaan opetustoimen käyttötaloutta.

Lisätiedot:

Nuikkinen Kaisa, johtava arkkitehti, puhelin 310 86291

Rauno Järnala
opetustoimen johtaja



Kaj/TSA

30.3.2010

Kaupunginhallitus
Hallintokeskus/kirjaamo
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

Khs nro	2010-52/523
Stn dnr	
Saap./Anl.	19-04-2010

61 §
LIIKUNTALAUTAKUNNAN LAUSUNTO KRUUNUVUORENRANNAN
HOPEALAAKSON JA KAITALAHDEN LAAJENNUKSEN ASEMAKAA-
VA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11950)

Lilk 2010-64
Esityslistan asia LJ/8

Lautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan lau-
sunnan:

Liikuntapuisto sijoitetaan entiselle peltoalueelle, sittemmin öljysataman
toiminta-alueelle, missä kasvillisuutta ei ole. Käynnissä olevassa liikun-
tapuiston lähiympäristön konsulttityössä tutkitaan lähiympäristösuunni-
telmaa varten julkisen ulkotilan muodostumista maaston muotojen, pin-
tamateriaalien, aitaamisen, rajausten, kasvillisuuden, valaistuksen, ra-
kennelmien sekä näissä käytettävien erilaisten materiaalien ja/tai väri-
en avulla. Liikuntapuisto suunnitellaan monikäyttöiseksi ja kiinteäksi
osaksi uutta merellistä Kruunuvuorenrantaa. Liikuntapuiston on tarkoi-
tus liittää maisemallisesti osaksi viereistä virkistysaluetta.

Kaavaehdotus on hyvä ja kannatettava.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle (c/o hallintokeskus / kirjaamo, PL
1).

Lisätiedot:
Liukkonen-Lehtiniemi Hanna, arkkitehti, puhelin 310 87723

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 14.4.2010 ja asianosaista koskeva
päätos on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkipäivänä pöytä-
kirjan nähtävänäpitämisestä.

Martti Tenho
pöytäkirjanpitäjä

7.4.2010

Helsingin kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2010-52/523
Stn dnro	
Saap./Anl.	09-04-2010

Kkanslian Dnro 2010 - 52/523, 10.2.2010
HSY:n Dnro 909/10/103/1030/2010, 12.2.2010

LAUSUNTO KRUUNUVUORENRANNAN, HOPEALAAKSON JA KAITALAHDEN LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11950)

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49178 tontteja 31–50 ja kortteleita 49180–49185 sekä virkistys-, urheilu-, suojelu- ja katualueita koskeva asemakaava- ja erityisaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotus.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kaupunginhallitukselle 17.12.2009 osoittamassa kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Suunnittelualan eteläosaan nykyisen öljysataman alueelle Koirasaarentien varteen on sijoitettu kerrostalokortteli ja koulu-päiväkotiysikkö sekä liikuntapuisto. Pohjoisosaan rakennetaan erillispientaloalue, joka liittyy olevaan Kaitalahden omakotialueeseen. Nykyistä Hopeakaivoksentieltä jatketaan uuden erillispientaloalueen kautta Koirasaarentielle.

Alueen keskellä sijaitseva nykyinen luonnonsuojelualue säilyy ja lisäksi alueen länsiosaan muodostetaan uusi luonnonsuojelulain mukainen suojeltavan luontotyyppin alue. Koirasaarentien varressa sijaitsevat ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi ja niille on muodostettu pihapiirit.

Alueelle rakennetaan 21 150 k-m² asuntoja kerrostalokortteliin, noin 7 000 k-m² erillispientaloja ja 5 200 k-m² julkisia lähipalveluita.”

Vesihuollon osalta HSY Vesi esittää seuraavaa:

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 910 metriä, jätevesiviemäriä noin 780 metriä ja sadevesiviemäriä noin 1040 metriä. Asemakaavaselostuksessa vesihuollon rakentamiskustannuksiksi on arvioitu 1,1 miljoonaa euroa (alv 0 %), joka on noin 33 euroa/k-m². Kustannustaso on jonkin verran keskimääräistä tasoa korkeampi.

Asemakaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä on Kuilukaaren molempiin päihin esitetty rakennettavaksi erilliset Hopeakaivoksentieltä lähtevät vesijohdot. Alueen vedenjakelun varmistamiseksi tulee kyseiset vesijohdot yhdistää rengasyhteydeksi.

7.4.2010

Osa alueen hulevesistä on kaavaselostuksen mukaan suunniteltu johdettavaksi liikuntapuiston poikki kohti Tahvonlahtea pitkin tulvareittiä, jonka sijainti on määrätty kaavassa. Tulvareitin sijainti asemakaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä poikkeaa kaavaan merkitystä. Tulvareitin sijainti tulee tarkistaa. Koska tulvareitti toimii myös osana hulevesijärjestelmää, tulee hulevesiviemärointiä varten merkitä kaavaan vähintään 6 metriä leveä johtokuja.

Kaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä on esitetty, että Hopeakaivoksentien vesijohto ja jätevesiviemäri liitetään Päätien nykyiseen vesihuoltoverkostoon VL-alueen läpi kulkevilla johdoilla. Kyseisiä putkia varten on kaavaan VL-alueelle merkittävä vähintään 6 metriä leveä johtokuja.

Osa AO-korttelin 49178 tonteista ei rajaudu katualueeseen. Tontit tulee liittää Hopeakaivoksentien yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin asemakaavaan merkittyjen ajoyhteyksien (kaavamerkintä "ajo") kautta. Ajoyhteyden kaavamääräys tulee muuttaa muotoon: "Ajoyhteys, jolle saa sijoittaa tonttien teknisiä johtoja".

Tontti 49183/3 ei rajaudu katualueeseen, jolla yleinen vesihuoltoverkko sijaitsee. Tontti tulee liittää yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin.

Alueen vedenjakelun varmistamiseksi tulee Koirasaarentien uuden päävesijohdon olla rakennettuna ennen alueen toteutusta.

HSY Veden yhteyshenkilönä asiassa toimii suunnitteluinsinööri Saara Neiramo, p. 1561 3047.



Ari Melakari
vesihuollon toimialajohtajan sijainen
HSY Helsingin seudun ympärisöpalvelut –kuntayhtymä

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo



21.9.2010

*Liit. Ksk:lle aiemmin
läh. asiakirjain / TSA*

49/1754
Kaupunginhallitus
PL 1

Khs dnro	2010-52/523
Stn dnro	
Saap./Anl.	04-10-2010
L/	

600 §
LAUSUNTO KRUUNUVUORENRANNAN, HOPEALAAKSON JA KAITA-
LAHDEN LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUU-
TOSEHDOTUKSESTA (NRO 11950)

Kv 2010-271, Khs 2010-52
Kiinteistökartta J3 R2, Koirasaarentie
Esityslistan asia To/17

Lautakunta päätti antaa Kruunuvuorenrannan, Hopealaakson ja Kaita-
lahden laajennuksen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuk-
sesta nro 11950 seuraavan lausunnon:

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa laajojen
luonnonsuojelu- ja virkistysalueiden säilyttämisen ja kehittämisen alu-
eella. Lisäksi kaavaan on merkitty jonkin verran kerrostalo- ja omakoti-
talorakentamista: neljä kerrostalotonttia (21 250 k-m²) ja 47 omakotita-
lotonttia (6 920 k-m²).

Asuntotuotannon näkökulmasta korttelimaata ja kerrosalaa olisi voinut
olla jossain määrin enemmänkin etenkin, kun viereinen Kruunuvuoren-
lammen laaja alue jäänee pääosin luonnonsuojelu- ja virkistysalueeksi.
Tosin luonnonsuojelualueet ja liikuntatarpeet kenttineen rajaavat mah-
dolliset lisäalueet omakotitalotonttialueiden lähistöön, jossa taas maas-
to on osin melko jyrkkää.

Kerrostaloalueen pysäköinti on hoidettu kaksitasoisessa pysäköintilai-
toksessa, joka voidaan luontevasti osittain upottaa maastoon kustan-
nustason pysyessä kohtuullisena. Ratkaisu mahdollistaa myös valti-
on tukeman tuotannon.

Asuntokorttelien kaavamääräykset sekä kerrostalojen että omakotitalo-
jen osalta ovat selkeitä eivätkä aiheita kohtuuttomia lisäkustannuksia.
Kun kerrostalotontit on varattu yhdelle toteuttajataholle, on kohtuuhin-
tainen ja silti korkealaatuinen asuntotuotanto mahdollista.



21.9.2010

Kerrostalokorttelissa nelikerroksisille rakennusaloille tulee rakentaa kaksikerroksisia asuntoja päällekkäin. Tämä voi johtaa liian suureen määrään suuria asuntoja etenkin vuokra- ja asumisoikeusasuntotutunnossa. Po. ehto tulisi jättää pois, ja asia tulisi tutkia tarkemmin ja ratkaista laadittaessa suunnittelu- ja tarjouskilpailun ohjelmaa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja asuntotuotantotoimiston kanssa. Muutoinkin väljä kaava olisi hyvä lähtökohta, kun toteutuksesta järjestetään arkkitehtuurikilpailuja.

Omakotitonttien rakennusalat ja määräykset on laadittu niin, että alueelle voidaan toteuttaa ns. Helsinki-pientaloja. Kaava ei kuitenkaan edellytä nimenomaan tätä vaihtoehtoa.

Kaava-alueella on kolme suojeltavaksi (sr-1) merkittyä kaupungin omistamaa rakennusta: ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivos huvila. Niille on merkittyä rakennus- ja pihapiirit lähivirkistysalueelle, jonka kulttuurihistoriallinen arvo on säilytettävä (VL/s). Kaavaselostuksessa kerrotaan, että rakennuksia voitaisiin kaavan mukaan käyttää esim. asukastilana, jonka yhteydessä voisi toimia luonnonsuojelualueiden infopiste.

Rakennukset ovat Koirasaarentien varressa, joten ne ovat helposti liitettävissä katuun ja niille olisi muodostettavissa tontit. Rakennuksille tulisi muodostaa tontit riippumatta niiden tulevasta käytöstä. Näin ne voisivat parhaiten säilyä. Kaupungin taloudelliset mahdollisuudet säilyttää vanhoja suojeltujakaan rakennuksia ovat varsin rajalliset. Yksityisessä omistuksessa rakennuksien korjaamiseen ja hoitamiseen sen sijaan löytyy kokemusten mukaan hyvin resursseja. Jos rakennuksella on oma tontti, on sen mahdollinen luovuttaminen yksityiseen omistukseen ja käyttö lainan vakuutena selkeää. Tonttien kaavamerkinnän tulisi mahdollistaa sekä asumis- että julkinen käyttö.

Kaavassa on määräys, jonka mukaan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella. Rakennettaessa kiinni katualueeseen määräys johtaa ristiriitaan esteettömyysvaatimusten kanssa.

Muilta osin asemakaavan merkintöihin tai määräyksiin ei ole huomauttamista. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu korkealaatuisesti ja se mahdollistaa edullisen ja tarkoituksenmukaisen toteutuksen, joten sitä on syytä puoltaa.



21.9.2010

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Merkittiin, että esittelijä muutti ehdotuksensa toiseksi viimeistä kappaletta.

Lisätiedot:

Kivelä Tuomas, tonttiasiamies, puhelin 310 36455

Pöytäkirja pidetään nähtävänä 6.10.2010

Teuvo Sarin
apulaisosastopäällikkö

LIITTEET

- | | |
|---------|--------------------------------------|
| Liite 1 | Kaupunkisuunnittelulautakunnan kirje |
| Liite 2 | Asemakaavakartta määräyksineen |
| Liite 3 | Havainnekuvia |
| Liite 4 | Kuvia säilytettävistä rakennuksista |



17.12.2009

571 §

KRUUNUVUORENRANTA, HOPEALAAKSON JA KAITALAHDEN LAA-
JENNUKSEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
(NRO 11950)

Kslk 2008-1972

Karttaruutu J3, hankenro 0781

Esityslistan asia Akp/2

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.12.2009 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49178 tontteja 31–50 ja kortteleita 49180–49185 sekä virkistys-, urheilu-, suojelu- ja katualueita koskevan asemakaava- ja erityisaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11950 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kirje 223 kaupunginhallitukselle, pöytäkirjanote ja jäljennös kaupunkisuunnittelulautakunnan kirjeestä niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Lisätiedot:

Saarikko Tyko, arkkitehti, puhelin 310 37441

Nicklén Mervi, maisema-arkkitehti, puhelin 310 37221

Palomäki Heikki, insinööri, puhelin 310 37280, liikennesuunnittelu

Kilpinen Jouni, diplomi-insinööri, puhelin 310 37251, teknistaloudellinen suunnittelu

Laakso Kaarina, diplomi-insinööri, puhelin 310 37250, pilaantuneet maat, kemikaali-
turvallisuus

LIITTEET

Liite 1 [Mielipidekirjeet](#)

Liite 2 [Viranomaiskannanotot](#)



KRUUNUVUORENRANTA, HOPEALAAKSON JA KAITALAHDEN LAA-
JENNUKSEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
(NRO 11950)

Kslk 2008-1972, Aarnio Aarne ym. 30.1.2009, Ahonen Minna ym.
9.6.2008, Att 23.11.2009, Hilbert Käthe 29.10.2009, Laajasalon pienkiin-
teistöyhdistys ry Degerö egnahemsförening 2.2.2009, Laajasalon pien-
kiinteistöyhdistys ry Degerö egnahemsförening 23.11.2009, Ovaska Juha
26.1.2009, Shell Oy Ab 29.1.2009, Sosv 20.11.2009, Wilskman Maija
1.2.2009, YTV 11.11.2009
Karttaruutu J3, hankenro 0781

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Tahvonlahden osa-alueella. Suunnittelualueeseen kuuluu Laajasalon nykyisen öljysatama- ja öljyn-
huoltoalueen pohjoisosa, Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnon-
suojelualue ympäristöineen, Kaitalahden omakotialueen eteläosan itä-
puoleinen alue sekä Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain
mukainen suojeltu luontotyyppi. Alue rajoittuu eteläpuolella nykyiseen
Haakoninlahden- ja Koirasaarentiehen. Pohjois- ja länsipuolella alue
rajoittuu Kaitalahden omakotialueeseen.

Tiivistelmä

Suunnittelualueen eteläosaan nykyisen öljysataman alueelle Koirasaa-
rentien varteen on sijoitettu kerrostalokortteli ja koulu-päiväkotiyksikkö
sekä liikuntapuisto. Pohjoisosaan rakennetaan erillispientaloalue, joka
liittyy olevaan Kaitalahden omakotialueeseen. Nykyistä Hopeakaivok-
sentietä jatketaan uuden erillispientaloalueen kautta Koirasaarentielle.

Alueen keskellä sijaitseva nykyinen luonnonsuojelualue säilyy ja lisäksi
alueen länsiosaan muodostetaan uusi luonnonsuojelulain mukainen
suojeltavan luontotyyppin alue. Koirasaarentien varressa sijaitsevat ns.
Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila on merkitty suojeltaviksi
rakennuksiksi ja niille on muodostettu pihapiirit.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



Alueelle rakennetaan 21 150 k-m² asuntoja kerrostalokortteliin, noin 7 000 k-m² erillispientaloja ja 5 200 k-m² julkisia lähipalveluita.

Aloite Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisemmat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 7.5.2009 Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä seuraavat jatkosuunnitteluohjeet:

"Koirasaarentiehen rajautuvan AK-alueen jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota kerrostalojen moni-ilmeisyyteen, pihojen suunnitteluun siten, että pihat mahdollistavat erilaisten toimintojen sijoittumisen, sekä kulkuyhteyden turvaamiseen pihoilta virkistysalueelle."

Lähtökohdat

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on varattu kerrostalovaltaiselle ja pientalovaltaiselle asumiselle. Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue ja Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi on varattu luonnonsuojelualueiksi. Koirasaarentien varressa Tahvonlahden pohjukassa sijaitsevat huvilat pihapiireineen on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston 10.12.2008 hyväksymässä Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa alueen eteläiset osat, jotka liittyvät Koirasaarentiehen ja sen suunniteltuun jatkeeseen, on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Näihin alueisiin liittyy pohjoispuolella urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueen länsireunassa kulkee katuvaraus, joka jatkaa nykyistä Hopeakaivosentietä ja liittyy eteläosassa Koirasaarentien jatkeeseen. Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue on merkitty luonnonsuojelualueeksi ja sen ympäristö virkistysalueeksi. Alueen itäpuolella Koirasaarentien varressa sijaitsevat osayleiskaavassa suojellut rakennukset ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila. Niiden ympäristö



on merkitty virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on merkitty luonnonsuojelulain mukaisesti suojelluksi luontotyyppiä.

Osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä on jätetty 11 valitusta. Valitukset eivät suoranaisesti koske kaava-aluetta.

Valitukset eivät estä asemakaavojen valmistelua valitusten kohteena olevilla alueilla. Asemakaavaehdotukset voidaan viedä kaupunginvaltuustoon, mikäli Helsingin hallinto-oikeus hylkää valitukset ja ellei hallinto-oikeuden päätöksestä valiteta korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Asemakaavat

Voimassa olevassa Tahvonlahden asemakaavassa vuodelta 1988 on suojaviheralueeksi merkitty alue, joka kuuluu suunnittelualueeseen. Pääosa alueesta on asemakaavoittamatonta.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallitus päätti 7.5.2007 myöntää suunnittelutarveratkaisun Oy Esso Ab:n (nykyisin St1 Oy), Neste Markkinointi Oy:n ja Oy Shell Ab:n nykyisten vuokra-alueiden rakenteiden pitämiseksi paikallaan 31.12.2009 asti ehdolla, että purkutyöt sekä maaperän ja ympäristön puhdistus- ja kunnostustyöt suoritetaan riittävän ajoissa niin, että koko alue on vuokrasopimusehtojen ja ympäristölupien edellyttämässä kunnossa vuokra-ajan päättymiseen 31.12.2010 mennessä.

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 merkitä tiedoksi Laajasalon raitdevaihtoehtojen tarkastelu 2008 -raportin ja hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja silta-vaihtoehtojen välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruununhaka. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että Laajasalon suunnittelussa varaudutaan siihen, että tulevat maankäyttötarpeet perustuvat joukkoliikenteen osalta tehostettuun raitiotieratkaisuun.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 20.11.2008 Koirasaarentien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja käsittelee ehdotusta koskevia muistutuksia ja lausuntoja 10.9.2009. Koirasaarentie rajaa kaava-aluetta sen eteläosassa.



Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan alueesta. Suunnittelualueen länsilaidalla oleva Kruunuvuoren lehmusmetsikkö (luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi) on yksityisomistuksessa. Öljyhuoltoalueen vuokrasopimus Oy Shell Ab:n kanssa on voimassa 31.12.2010 asti.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen eteläosa on öljysatama- ja öljyhuoltoaluetta, jossa sijaitsee erilaisia öljyn jalostukseen ja toimitukseen liittyviä huolto-, varasto-, toimisto- ja tehdasrakennuksia. Alueella toimii Oy Shell Ab. Purkutyöt alueella ovat käynnistyneet.

Suunnittelualueen pohjois- ja itäosa on topografialtaan vaihtelevaa kallioista metsäaluetta. Kasvillisuustyytit vaihtelevat kalliolakimäntyjen ja rehevien laaksopainanteiden välillä.

Rakennettu ympäristö

Pääosa suunnittelualueen rakennuskannasta sijaitsee öljysatama- ja öljyhuoltoalueella. Shellillä on alueella voiteluainetehdas varastoalueineen sekä toimisto- ja huoltorakennuksia, joista osa on jo purettu.

Luonnonympäristö

Alueen eteläosan tasainen alue on ollut Stansvikin kartanon peltoa. Peltoaukeita on jäsentänyt kumpareinen metsäsaareke, joka edelleen erottuu maisemassa. Alue on nykyisen öljysatama- ja öljynhuoltoalueita.

Kaitalahden omakotitalojen ja öljyhuoltoalueen välissä on pieni metsikkö, jonka keskellä on avokallio ja itäpäässä kosteapohjainen notkelma.

Nykyisen Kaitalahden eteläosan lounaispuolella on suunnittelualueeseen kuuluva jyrkkäpiirteinen kallioalue ja sitä ympäröivä lehto, joka muodostaa monipuolisen, hyvin säilyneen luontokokonaisuuden.

Suojelukohteet

Suunnittelualueen länsiosassa on Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi, jonka ominaispiirteiden säilyminen on lain mukaan turvattava.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



Koirasaarentien varrella on alueeseen kuuluva 5,5 hehtaarin suuruinen Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue, joka rajautuu suunnitelmissa muilta osiltaan virkistysalueisiin.

Suunnittelualueen keskellä on 7,7 hehtaarin suuruinen Stansvikin kaivoskallion alue, joka kattaa koko Stansvikin luonnonsuojelualueen ja lisäksi 2,2 hehtaarin alan sen länsipuolelta. Alueen luontoarvo perustuu sen kasvillisuuteen. Kohde on tunnettu rikkaasta kallio-, lehto- ja lehtokorpikasvistostaan. Kaitalahden kuusikko sijaitsee Stansvikin kaivoskallion alueella ja tästä alueesta pohjoiseen sijaitsevalla noin 6,2 hehtaarin metsäalueella. Kaitalahden kuusikko on linnustollisesti arvokas alue. Alue on topografialtaan vaihtelevaa ja se liittyy Kaitalahden omakotialueeseen.

Alueen itäosassa Koirasaarentien varressa sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kai-voshuvila.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen nykyinen yleisen yhdyskuntateknisen huollon verkosto on vähäinen. Alueen etelä- ja pohjoisosassa olevat sähköilmajohdot palvelevat öljyhuoltoaluetta, Stansvikia ja Kaitalahtea. Koirasaarentietä öljysatamaan tulevat vesijohto ja puhelinkaapeli.

Maaperä ja sen rakennettavuus

Nykyinen öljyhuoltoalue sijaitsee Tahvonlahtea, Kaitalahtea ja Haakoninlahtea yhdistävällä kallioperän heikkousvyöhykkeellä, jonka kohdalla maanpinta on tasaista ja ympäristöään alempana, maanpinta n. +1,5–3.5 m. Kallion, pohjамoreenin ja hiekan päällä on savikkoa enimmillään 3–5 m ja täyttöä. Heikkousvyöhykkeen reunoilla kalliopinnan topografia on jyrkkäpiirteinen.

Kaitalahden omakotitaloalueen itäpuolelta alkaa maakuntakaavaan arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue, joka on pääasiassa loivapiirteisistä lukuun ottamatta Kaitalahdenkurun länsipuolta kaava-alueella. Kallion painanteissa esiintyy pääasiassa ohuita maakerrostumia.

Loivapiirteisiltä osiltaan alue on maaperän rakennettavuudeltaan tavanomaista.



Ympäristöhäiriöt

Öljysataman vaikutuksia ympäristöön sekä terveellisyyteen ja turvallisuuteen on selvitetty ja selvitetään sekä yhtiöiden toimesta Laajasalon öljysataman yhteistoimintaryhmän ohjauksessa että kaupunkisuunnitteluvirastossa.

Maaperän pilaantuneisuutta on selvitetty öljysataman alueella 1990-luvulta alkaen. Vanhat selvitykset koottiin yhteistoimintaryhmän ohjauksessa vuonna 2003 ja alueelle laadittiin lisätutkimussuunnitelmat, joiden perusteella silloiset toimijat Esso, Fortum Oil and Gas sekä Shell teettivät lisätutkimuksia alueillaan. Tämän jälkeen yhtiöt ovat tehneet tutkimuksia ja riskinarvioita kunnostussuunnittelun tarpeisiin.

Kaava-alueen maaperä on paikoin todettu pilaantuneeksi. Tutkimuksia ei ole voitu kaikkialla ulottaa esimerkiksi käytössä olevien rakenteiden alle niitä vaarantamatta. Alueen kallioperässä on heikkousvyöhykkeitä, ja on mahdollista, että osa haitta-aineista on kulkeutunut kallionrakoihin. Haitta-aineiden kulkeutuminen on mahdollista myös kallionpäällisen pohjaveden tai pintaveden mukana.

Öljyhuoltoalueella suoritettut melumittaukset osoittavat, että kaava-alueella on nykyisin Helsingin mittakaavassa hyvin hiljaista. Santahaminassa suoritettavien ammusten ja räjäytysten ääni on ajoittain kuuluvissa Kruunuvuorenrannassa. Äänen voimakkuus riippuu mm. äänilähteestä ja sääolosuhteista. Äänitaso Kruunuvuorenrannassa ei ylitä olemassa olevia ampumamelun ohjearvoja. Ohjearvot alittavaa melua aiheuttavat myös Malmin lentoasemalta merialueelle suunnittelualueen yli suuntautuvat rajavartioston helikopterilennot.

Öljyhuoltotoimintojen lakattua kaava-alueen ilmanlaatu on pääkaupunkiseudun mitassa hyvä.

Tavoitteet

Tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti toteuttaa Kaitalahden pientaloalueeseen liittyvä uusi luonnonläheinen erillispientaloalue topografialtaan vaihtelevaan maastoon. Lähtökohtana on kylämäinen ympäristö, jossa pientalot sijaitsevat suhteellisen tiiviisti puutarhamaisessa ympäristössä.

Öljynhuoltoalueelle on tavoitteena toteuttaa koko rakentuvaa Kruunuvuorenrantaa ja lähiympäristöä palveleva korkeatasoinen liikuntapuisto, joka liittyy osaksi keskuspuistomaista pohjois-eteläsuuntaista viheryhteyttä. Alueen eteläosaan sijoittuu kerrostalokortteli ja koulu-päiväkoti-yksikkö. Kerrostalokorttelissa lähtökohtana on mittakaavaltaan inhimil-



linen asumisympäristö, jossa Koirasaarentien melulta suojatut pihat avautuvat virkistysalueille. Tavoitteena on ollut yhdistää erimittakaavaisia rakennusmassoja sekä luoda kuusikerroksisilla rakennuksilla selkeä raja liikuntapuistoon päin.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaava-alue sijaitsee Kruunuvuorenrannan pohjoisosassa ja koostuu koulu- ja päiväkotiyksiköstä, erillispientalo- ja kerrostaloalueesta, niiden välisestä liikuntapuistosta sekä virkistysalueista, joihin kuuluu luonnon-suojelualue ja luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi.

Hopealaakson koulu- ja päiväkotiyksikön tontti on metsäisen kumpareen vieressä, mikä mahdollistaa osan päiväkodin pihasta sijoitettavan kumpareelle. Koulun lähiliikuntapaikat voivat olla osa liikuntapuistoa.

Pohjoisosaan Kaitalahden pientaloalueen itäpuolelle on sijoitettu 47 omakotitonttia topografialtaan vaihtelevaan maastoon Koirasaarentielle jatkettavan Hopeakaivoksenteen molemmin puolin.

Eteläosan kerrostalokorttelissa Koirasaarentietä rajaa viisikerroksiset lamellitalot. Korttelin sisäosaan on muodostettu yhtenäinen piha-alue. Pihalle on luotu vaihteleva ilme nelikerroksisilla rakennuksilla, joiden välistä aukeaa näkymiä liikuntapuistoon. Kortteli rajautuu liikuntapuistoon päin kuusikerroksisilla rakennuksilla. Liikuntapuiston ja kerrostalokorttelin välissä sijaitsee kaksitasoinen pysäköintilaitos, jonka ylempi taso on noin metrin alempana kuin kerrostalokorttelin sisäpiha ja noin puolitoista metriä ylempänä kuin liikuntapuisto.

Kruunuvuorenrantaa, Kaitalahtea, Gunillankalliota sekä Borgströminmäkeä palveleva liikuntapuisto on sijoitettu tasaiselle alueelle osaksi virkistysaluetta, joka yhdistää Stansvikin kartanopuiston ja Kruunuvuoren. Liikuntapuisto vahvistaa ja yhdistää viheryhteyttä ja liittyy myös laajempaan keskuspuistomaiseen pohjois-eteläsuuntaiseen virkistysalueeseen Tullisaaren ja Hevossalmen välillä. Liikuntapuistoon sijoittuu urheilu- ja pelikenttiä, lähiliikuntapaikat sekä huoltorakennus.

Virkistysalueisiin liittyy idässä luonnonsuojelualue ja lännessä luonnon-suojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi.

Mitoitus

Kaava-alueen koko on noin 21 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialuetta on noin 1,4 ha, erillispientalojen korttelialuetta noin 2,5 ha, julkisten



lähipalveluiden korttelialuetta noin 1,1 ha ja lähivirkistysaluetta noin 6,1 ha. Luonnonsuojelualueen koko on noin 5,4 ha ja luonnonsuojelulain mukaisen suojellun luontotyyppialueen koko on noin 0,6 ha. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue on noin 2,5 ha.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella on rakentamista 5 200 k-m².

Asuinrakentamista on kerrostalokortteleissa 21 150 k-m² ja erillispien-taloalueella 6 920 k-m². Asukasmääränä tämä tarkoittaa noin 560 asu-kasta.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueilla Koirasaarentietä rajaavat viisikerrok-siset lamellitalot. Sisäpihoja rajaavat pohjoispuolella nelikerroksiset ker-rostalot sekä kuusikerroksiset pistetalot, joiden välistä avautuu näkymiä liikuntapuistoon. Kerrostalokortteleiden reunat liikuntapuistoon päin muodostuvat kuusikerroksisista kerrostaloista.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus tai tiili. Kortteleiden tontti-tehokkuus on $e = 1,5$ ja rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 21 150 k-m².

Erillispienitalojen korttelialueet (AO)

Erillispienitalojen korttelialueet muodostuvat 47 tontista. Tonttien koko on keskimäärin noin 530 m² ja tonttitehokkuus $e = 0,28$. Tonteilla on rakennusoikeutta 120–180 k-m².

Kaksikerroksisten omatonttisten pienitalojen mitoitusperiaatteena on Helsinki-pientalo, joka on suunniteltu sopimaan pienille tonteille ja kau-punkimaiseen ympäristöön.

Hopeakaivoksenteen varren tonttien rakennusten ja autokatosten sijoi-tuksella on pyritty luomaan kadulle miellyttävä ilme ja mittakaava.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

11 470 m²:n suuruinen tontti liittyy suoraan liikuntapuiston alueeseen. Se on varattu 5 200 k-m²:n kokoiselle peruskoulu- ja päiväkotiyksikölle. Koulu- ja päiväkotitontin sijoittumista liikuntapuiston yhteyteen, raken-nusmassan kaupunkikuvallista roolia sekä liikenteellisiä lähtökohtia on tutkittu konsulttityössä.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



Lähivirkistysalueet (VL)

Luonnonsuojelualueisiin, liikuntapuistoon ja erillispientaloalueeseen liittyvät viheralueet ovat luonnonmukaista metsäistä lähivirkistysaluetta. Virkistysalueiden kokonaispinta-ala on noin 6,1 ha. Alueiden virkistysreitit tukevat keskeisiä yhteyksiä virkistysalueiden välillä, joukkoliikenteen pysäkeille sekä liikuntapuistoon.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Alue on varattu liikuntapuistolle, jonne sijoittuu urheilu- ja pelikenttiä, lähiliikuntapaikat sekä huoltorakennus. Tasaisia kenttäalueita jäsentää metsäinen kumpare alueen keskellä. Alueen liikenne johdetaan Koirasaarentieltä Stansvikintien liittymän kohdalla. Liikuntapuiston toiminnallisia ja maisemallisia lähtökohtia on selvitetty konsulttityössä yhdessä liikuntaviraston kanssa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialue on varattu 2-tasoiselle pysäköintilaitokselle, jonka puiston puoleinen seinämän julkisivu on luonnonkiveä. Pysäköintilaitoksen ensimmäisen ja toisen tason likimääräiset korkeusasemat ovat +0,8–+3,8. Alataso sijoittuu osittain maantason (noin +3,0) alle ja ylätaso yhden metrin asuinkorttelin pihatason alapuolelle niin, että visuaalinen yhteys korttelipihojen ja liikuntapuiston välillä säilyy. Pysäköintilaitoksesta on teetetty esisuunnitelma konsulttityönä.

Luonnonsuojelualue (SL-1)

Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue on merkitty luonnonsuojelualueeksi.

Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu 5,5 hehtaarin suuruinen metsäalue. Se sijaitsee Koirasaarentien varrella ja rajautuu suunnitelmassa muilta osiltaan virkistysalueeseen. Rauhoituksen tarkoituksena on maisemallisesti, kasvistollisesti ja kulttuurihistoriallisesti kiinnostavan ja kaupunkiluonnossa monipuolisen aluekokonaisuuden säilyttäminen. Luonnonsuojelualueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma, jonka tavoitteena ovat arvokkaan kallioalueen ja sitä ympäröivän kallionaluslehdon ja tervaleppäkorven puuston ja muun kasvillisuuden säilyttäminen ja kehittäminen sekä opetus- ja ulkoilutoimintojen yhteensovittaminen. Alueella on liikuminen sallittu hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisilla reiteillä.



Luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi (SL-2)

Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on merkitty luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelluksi luontotyyppiä.

Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on elinvoimainen eikä sitä uhkaa kuu-
settuminen. Alue on myös osa arvokasta linnustokohdetta. Suojellun
lehmusmetsikön koko on 6 200 m².

Liikenne Alueen joukkoliikennetarjonta perustuu tulevaisuudessa Koirasaaren-
tien raitiotie- ja bussilinjastoihin sekä Hopeakaivoksientien bussilinjaan
(nykyinen bussi 88). Koirasaarentien raitiotielinjat suuntautuvat keskus-
taan ja Laajasalon keskukseseen ja bussilinjat Laajasalon keskuksen
kautta Herttoniemen metroasemalle. Alkuvaiheessa keskustan suun-
nan joukkoliikenne hoidetaan liityntäbussiyhteyksin Herttoniemen met-
roasemalle. Hopeakaivoksientietä pitkin kulkevan bussilinjan pääte-
pysäkki on Kruunuvuorenrannassa uimarannan itäpäässä lähellä
Stansvikin kartanoaluetta, josta linja jatkuu Kruunuvuorenrannan kes-
kuksen ja länsirannan kautta Hopealaaksoon ja Kaitalahteen ja sieltä
edelleen Laajasalon keskuksen kautta Herttoniemen metroasemalle.

Ajoneuvoliikenteen pääyhteys alueelle on Koirasaarentieltä, jonka lin-
jaus muuttuu nykyiseen nähden siten, että Koirasaarentietä jatketaan
nykyisen Haakoninlahdentien suuntaisesti. Nykyistä Hopeakaivoksen-
tietä jatketaan Kaitalahdesta Koirasaarentielle saakka. Koirasaarentie
on alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä tulevan Hopeakaivok-
sentien liittymän kohdalla on Kruunuvuorenrannan ollessa kokonaan
rakennettu 6 000–7 000 ajon./vrk. Nykyisen Haakoninlahdentien liiken-
nemäärä on 700 ajon./vrk. Vaihtoehtoinen ajoneuvoliikenteen yhteys
alueelle on Henrik Borgströmin tie / Päätie, joka on paikallinen kokoo-
jakatu. Henrik Borgströmin tien / Päätien liikennemäärä on lähellä Ho-
peakaivoksientien liittymää nykyisin noin 700 ajon./vrk ja Kruunuvuoren-
rannan ollessa kokonaan rakennettu, noin 1 000 ajon./vrk. Hopeakai-
voksentie luokitellaan myös paikalliseksi kokoojakaduksi ja sen liiken-
nemäärä on Koirasaarentien liittymässä noin 1 000 ajon./vrk ja erillis-
pientaloalueella noin 200 ajon./vrk. Hopeakaivoksentieltä johdetaan
tonttikadut Kuilukuja ja Kuilukaari, joka yhdistyy takaisin Hopeakaivok-
sentiehen. Koirasaarentiellä nopeusrajoitus on 40 km/h ja tonttikaduilla
30 km/h.

Kerrostalokorttelin pysäköinti perustuu kaksitasoiseen laitospysäköin-
tiin. Pysäköintiratkaisusta on laadittu esisuunnitelma, jonka mukaan lai-
tos voidaan luontevasti osittain upottaa maastoon kustannustason py-



syessä kohtuullisena. Pysäköintimääräyksenä on käytetty kerrostalotonteilla asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaista esikaupunkialueiden vähimmäismääräystä 1 ap/100 k-m² ja erillispientalotonteilla 1 ap/100 k-m² sekä kutakin asuntoa kohti tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten. Vieras- ja asiantipysäköintipaikat on osoitettu katujen varsilta. Kuorma-autoille ei ole voitu osoittaa alueelta laskentaohjeen mukaista kolmea pysäköintipaikkaa.

Päiväkodille pysäköintipaikkojen vähimmäismääräyksenä on laskentaohjeen mukaiset 1 ap/250 k-m² ja koululle 1 ap/500 k-m². Liikuntapuistolle on määrätty rakennettavaksi vähintään 30 autopaikkaa.

Jalankulkuyhteydet alueella on suunniteltu jatkuviksi osana katuverkkoa, korttelirakennetta ja ulkoilureittejä. Tärkeinä on pidetty yhteyksiä pysäkeille. Luonnonsuojelualueelle on tehty erillinen hoito- ja käyttösuunnitelma, jonka mukainen reitistö tulee ohjaamaan kulkua alueella.

Pyöräily ohjataan Koirasaarentien pyöräkaistoilta Hopeakaivoksentien ajoradalle vähäisen moottoriajoneuvoliikenteen sekä kadunvarsipysäköinnin takia. Myös tonttikaduilla pyöräily tapahtuu ajoradalla.

YL-tontin huolto, saatto ja pysäköinti johdetaan Koirasaarentien kiertoliittymästä. Liikuntapuiston pysäköinti sekä suojeltavien huviloiden huoltoajo johdetaan Koirasaarentien ja Stansvikintien liittymästä.

Palvelut Alueelle tulee koulu- ja päiväkotiyksikkö, joka palvelee myös Kaitalahtea. Kruunuvuorenrannan pääkoulu sijoittuu Kruunuvuorenrannan keskusta. Hopealaaksoon sijoittuva koulu on alueen sivukoulu ja sen rakentaminen ajoittuu todennäköisesti vuoden 2020 jälkeen, kun alueen lapsimäärän on ennustettu kasvaneen riittävästi.

Kruunuvuorenrantaa, Kaitalahtea, Gunillankalliota sekä Borgströmmäkeä palveleva liikuntapuisto rakennetaan osaksi virkistysaluetta, joka yhdistää Stansvikin kartanopuiston ja Kruunuvuoren.

Kruunuvuorenrantaan rakennetaan peruspalvelut sekä julkisten että kaupallisten palvelujen osalta.

Alueen lähipalvelukeskuksena toimii Laajasalon keskus Yliskylässä. Herttoniemi on kasvamassa alueen paikalliskeskukseksi. Posti- ja pankkipalvelut, apteekki sekä valikoima muita kaupallisia palveluita (mm. parturiliikkeitä, kampaamoita, kukkakauppoja, oleskeluravintoloita) on saatavilla Kruunuvuorenrannan tai Laajasalon keskuksessa.



Virkistys Suunnitelma-alueen itäosa on osa laajaa keskuspuistonomaista, maastoltaan hyvin vaihtelevaa metsäaluetta, joka jatkuu etelässä Hevossalmeen asti. Tämä luonnonmukaiseksi jäävä metsäalue Stansvikin ja Tullisaaren kulttuurimaisemien kanssa on osa laajaa ja vaihtelevaa virkistysaluetta, joka tulee palvelemaan myös rakennettavia uusia asuntoalueita.

Suojelukohteet

Koirasaarentien varressa sijaitsevat ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi ja niille on muodostettu pihapiirit. Kaava mahdollistaa niiden toimimisen jatkossa julkisessa käytössä esimerkiksi asukastilana, jonka yhteydessä voisi toimia luontoalueiden infopiste. Niiden ympäristö on merkitty virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää.

Stansvikin vanhat vedellä täyttyneet kaivoskuilut Stansvikin lehdon luonnonsuojelualueella on merkitty sm-merkinnällä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle rakennetaan teknisen huollon verkostot Koirasaarentieltä, joka rakennetaan uudelleen Kruunuvuorenrannan alueen rakentumisen myötä. Koirasaarentiellä tulevat kulkemaan päävesijohto, kuivatusrakenteet, kaukolämpö, sähkönjakelun keskijännitekaapelit ja tietoliikenteen kaapelit.

Pohjoisosan erillispientaloalueella voidaan myös hyödyntää nykyisen Kaitalahden omakotialueen yhdyskuntateknisiä verkostoja. Kaitalahden omakotitaloalueella ei ole kaukolämpöverkostoa, joten Hopealaakson rakentaminen mahdollistaa kaukolämmön rakentamisen myös Kaitalahden.

Vesihuollon toteuttamisessa Hopealaakso ja Kaitalahden eteläosa liittyvät toisiinsa johtuen alueiden sijainnista samassa laaksossa ja alhaisesta maanpinnan korkeudesta. Hopealaakson jätevedet johdetaan Kaitalahden jäteveden pumppaamolle.

Alue liitetään YTV:n jätehuoltopalvelujen piiriin, ja alueella noudatetaan YTV:n jätehuoltomääräyksiä, joiden mukaisesti asemakaavavaiheessa jätehuollolle varataan riittävät tilat.



Kuivatus ja tulvasuojelu

Osa Hopealaakson asemakaava-alueesta on ns. meriveden tulvavaara-alueella, sillä se sijaitsee Kaitalahden ja Tahvonlahden välisessä maastopainanteessa, jossa alimmat nykyiset maanpinnat ovat tasossa +1,0–2,5 m. Nykyisen suunnittelukäytännön mukaan (Helsingin tulvastrategia, 19.12.2008) tällä alueella tulee maankäytön suunnittelussa varautua kerran kahdessasadassa vuodessa toistuvaan merenpinnan korkeuteen +2,3 m. Lukemassa on varaus meriveden pinnan n. 1 metrin nousemiselle nykyisestä ilmastomuutoksen seurauksena.

Asemakaavasunnittelun pohjana olleessa viitesuunnittelussa on pääasiassa muista kuin tulvasuojelusyistä päädytty nostamaan alueen korkeustaso em. korkeustason yläpuolelle. Tonttien piha-alueet sijaitsevat korkeustasolla +4,0–5,5 m, kadut vähintään korkeustasolla + 3 m ja liikuntapuiston alueet korkeustasolla +3,5–4,0 m. Kaavassa annettu pysäköintitontin alatasen ohjeellinen korkeusasema on +0,8 m, jolloin pysäköintitalon rakenteiden vesitiiveyden ja kuivatusvesien pumppauksen jatkosuunnitteluun tulee kiinnittää huomiota. Tämä pätee myös muihin rakennuksiin, jos niistä halutaan suunnitella kellarillisia.

Merivesitulvan purkautumisen Kaitalahden suunnasta Hopealaaksoon katkaisevat Hopeakaivoksientien muodostama tulvavalli sekä Kaitalahden rannassa oleva tulvapato. Hopealaaksosta ei tule johtaa hulevesiä pinnassa tai putkitettuina Kaitalahden suuntaan, sillä alue on ennestään veden vaivaama. Myös alueiden välisten johtokaivantojen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota maanalaisten, kumpaankin suuntaan tapahtuvien virtausten katkaisemiseen.

Myös Tahvonlahden suunnasta tuleva merivesitulva saadaan torjuttua, sillä Koirasaarentien alin suunniteltu korkeustaso on +3,0 m. Alueellisen tulvareitin pohja kulkee kadun alitse rummussa korkeustasolla n. +0,5 m, jolloin rumpu tulee jatkosuunnitella suljettavaksi tarvittaessa.

Kaava-alueen pintakuivatus on suunniteltu niin, että alueen eteläpuolella sijaitsevien Kruunuvuorenrannan osa-alueiden pohjoisreunan pinta-vedet ja putkitetut hulevedet johdetaan Koirasaarentielle ja osittain Hopeakaivoksentielle. Näiltä kaduilta ja kaava-alueelta vedet johdetaan liikuntapuiston poikki kohti Tahvonlahtea tulvareitillä, joka on määrätty kaavassa. Tulvasuojelulle olisi eduksi, jos tulvareitti voitaisiin jatkossa suunnitella esim. luonnonmukaisena vesiaiheena, jolla olisi virtaamia tasaavaa ja puhdistavaa vaikutusta.



Pohjarakentaminen ja maaperän pilaantuneisuuden kunnostaminen

Kaava-alueella rakennukset voidaan perustaa pääasiassa suoraan pohjamaan varaan, paitsi kaava-alueen länsireunan savikkoalueella paalujen varaan. Savikolla kadut, urheilukentät ja laajat piha-alueet perustetaan lujitetun ja osittain vaihdettavan pohjamaan varaan. Topografian jyrkkäpiirteisyys tai nykyinen alhainen maanpinnan korkeus lisäävät pohjarakentamisen määrää, mikä vaikuttaa jatkosuunnitteluun uudessa urheilupuistossa ja erillispientaloalueella.

Entisen öljyhuoltoalueen ottaminen uuteen käyttöön edellyttää maaperän puhdistamista. Pilaantuneisuuden jääminen esimerkiksi kallionra-koihin on mahdollista, mikä saattaa edellyttää uuden asuinalueen rakenteiden suunnittelua siten, että altistumisriskiä ei synny.

Shellin vuokrasopimukset sisältävät rakennusten ym. purkuehdon ja ehdon, joka velvoittaa yhtiötä suorittamaan tarvittavat maaperän laatu-tutkimukset sekä kustannuksellaan poistamaan mahdollisesti saastunut maaperä alueelta ja saattamaan alue haitattomaan kuntoon. Shell on jättänyt ympäristökeskukselle ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta voiteluainetehtaan tontin osalta.

Kaavassa on määräys, jonka mukaan entisen öljyhuoltoalueen maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostet-tava ennen Hopealaakson uudelleen rakentamista.

Ympäristöhäiriöt

Koirasaarentien varren rakennuksille on kaavassa annettu liikenteen melun ja pakokaasujen haittojen torjuntaa koskevat määräykset.

Nimistö Nimistötoimikunta päätti 18.3.2009 ja 11.11.2009 esittää Hopealaakson alueelle seuraavia uusia nimiä: Hopeakaivoksentie – Silvergruvsvägen (käytössä oleva nimi), Kaivoskallio – Gruvberget, Kuilukuja – Schakt-gränden, Kuilukaari – Schaktbågen. Nimistössä on käytetty aihepiirinä alueen kaivoshistoriaa ja kaivostoimintaa sekä alueella olemassa ole-vaa nimistöä.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön

Stansvikin luonnonsuojelualueen raja-
us säilyy ennallaan. Suunniteltu
uusi erillispientaloalue on noin 0,8 hehtaaria kasvistoltaan arvokkaan

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



Stansvikin Kaivoskallion alueella ja noin 2,5 hehtaaria Kaitalahden linnustollisesti arvokkaan kuusikon alueella. Stansvikin Kaivoskallion luontoaluetta on otettu rakentamiseen 10 % sen koko pinta-alasta ja linnustollisesti arvokkaalla Kaitalahden kuusikon alueella suunniteltu rakentaminen kattaa 18 % sen koko pinta-alasta. Näillä alueilla rakentamisen vaikutus on välitön.

Uusi asutus luonnonsuojelualueen lähituntumassa ja alueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa vaikuttavat siten, että alueen käyttö tulee huomattavasti lisääntymään. Luoteessa uuden asutuksen ja luonnonsuojelualueen välinen raja on kapeimmillaan noin 15 metriä. Selkeät ja helppokulkuiset reitit luonnonsuojelualueen pohjois- ja lounaispuolelta kanavoivat kulkua ja siten vähentävät maaston kulumista luonnonalueilla. Polkureittien, opasteiden ja rakenteiden perustaminen myös luonnonsuojelualueelle, hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti, on keino turvata alueen luontoarvot tulevaisuudessa, jolloin käyttäjiä on nykyiseen verrattuna moninkertaisesti. Kulkua ohjaavat pitkospuut ovat suositeltavat alueelle.

Rakentaminen vaikuttaa valumavesien määrään ja laatuun. Kaitalahden kuusikon alueella suunniteltu erillispientorakentaminen on noin 0,3 ha Stansvikin luonnonsuojelualueen valuma-alueella. Stansvikin Kaivoskallion alueella suunniteltu rakentaminen ei ole luonnonsuojelualueen valuma-alueella. Rakentaminen sijoittuu luonnonalueiden reunalle ja jäljelle jäävä luonnonalue jää yhtenäiseksi. Rakentamisen aiheuttama valumavesien muutos on vähäinen. Alueen kokonaisluontoarvot säilyvät. Lisääntyvä virkistyskäyttö tulee kanavoida poluille ja puistokäytävälle. Linnustoltaan arvokkaan alueen rakentamisessa tulee ympäristön muutostyöt ajoittaa pesimäajan ulkopuolelle.

Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen päättää öljysataman satama-, varastointi- ja toiminnan alueella sekä muuttaa alueen käyttötarkoituksen asumiseen ja avaa aikaisemmin suljetun alueen yleisölle. Alueen luonne muuttuu suljetusta ja tuntemattomasta teollisuusalueesta avoimeksi ja kiinnostavaksi kaupunkiympäristöksi. Liikuntapuisto sijoitetaan tasaiselle entiselle peltoalueelle, sittemmin öljysataman toiminta-alueelle. Liikuntapuisto säilyttää aiemman peltomaisen avoimuuden. Öljysataman alueen muuttuminen asumiskäyttöön on yksi osa Helsingin ranta-alueiden jo 1970-luvulla alkaneesta vähittäisestä muutoksesta liikenne-, teollisuus- ja satamakäytöstä asumiskäyttöön.



Kaitalahden eteläosan tontit ovat nykyisin väljästi rakennettuja. Alue laajenee itäpuolelle rakennettavan uuden erillispientaloalueen myötä, jonka keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,28$. Uusi erillispientaloalue on sovitettu maastoon välttämällä maaston tarpeetonta louhimista ja pengertämistä. Valmisteltavana olevassa Kaitalahden eteläosan asemakaavan muutoksessa tonttien rakennusoikeuksia on tarkoitus nostaa, mutta kuitenkin siten, että ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset säilytetään.

Koirasaarentien varressa sijaitsevat ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila on merkitty asemakaavaehdotuksessa suojeltaviksi rakennuksiksi. Kaava mahdollistaa niiden toimimisen jatkossa julkisessa käytössä esimerkiksi asukastilana, jonka yhteydessä voisi toimia luontoalueiden infopiste.

1700-luvulla Stansvikista löytyi rautamalmia ja lyijyhohdetta. Louhinta ei kuitenkaan osoittautunut kannattavaksi, vaikka vuosien varrella monet yrittäjät sitä toivoivat. Rautakaivoskuilut ovat osin vedellä täyttyneinä jäljellä kalliorinteessä luonnonsuojelualueella Stansvikin kallioalueen reunassa. Kruunuvuorenrannan rakentaminen ei vaikuta niiden säilymiseen. Kuilujen olemassaolo tulee yleisempään tietoon. Kuiluista voi tulla paikallinen nähtävyys. Samalla Helsingin kaupungin, Helsingin pitäjän, Kruunuvuorenrannan ja Stansvikin historia tulee tunnetummaksi sekä asukkaille että vierailijoille.

Vaikutukset liikenteeseen

Ennusteen mukaan Laajasalontien liikennemäärä kasvaa noin 15 000 ajon./vrk Kruunuvuorenrannan (osayleiskaava-alue ja maankäyttösuunnitelma-alue) rakentamisen myötä. Lisääntyvä liikenne Itäväylältä Kruunuvuorenrantaan kulkee pitkin Linnanrakentajantietä, Laajasalontietä ja Koirasaarentietä, joka on pääliikenneyhteys Kruunuvuorenrantaan. Myös Henrik Borgströmin tien liikennemäärä kaksinkertaistuu Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä, mutta Hopeakaivoksentien jatkeen myötä Kaitalahden alueelle on vaihtoehtoinen reitti.

Joukkoliikenneyhteydet paranevat uuden raitiotielinjan myötä. Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 merkitä tiedoksi Laajasalon raidevaihtoehtojen tarkastelu 2008 -raportin ja hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruunuhaka. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että Laajasalon suunnittelussa varaudutaan



siihen, että tulevat maankäyttötarpeet perustuvat joukkoliikenteen osalta tehostettuun raitiotieratkaisuun.

Joukkoliikenneyhteyden toteutuessa myös kevyen liikenteen yhteydet paranevat siltayhteyden myötä keskustan suuntaan. Lisäksi alueen sisäinen kevyen liikenteen verkko tulee täydentymään.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, elinoloihin,
viihtyisyyteen ja palveluihin

Alueelle rakennetaan koulu- ja päiväkotiyksikkö sekä liikuntapuisto, jotka palvelevat koko tulevan Kruunuvuorenrannan sekä nykyisen Kaitalahden asukkaita. Koulun ja päiväkodin piha-alueet voivat limittyä liikuntapuiston kanssa.

Kaitalahtelaisten virkistysmahdollisuudet paranevat merkittävästi öljysatama- ja öljynhuoltoalueen muuttuessa miellyttäväksi kaupunki- ja virkistysympäristöksi.

Kruunuvuorenrannan alueen rakentaminen luo edellytykset Laajasalon keskustan kehittämiselle ja nostaa siten koko alueen palvelutasoa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavoituksen lähtökohtana on ollut öljyhuoltotoimintojen poistuminen alueelta ja alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen vuoteen 2011 mennessä.

Öljyhuoltoalueen ja sen ympäristön maaperän pilaantuneisuuden tutkimuksia, suunnittelua ja riskinarviointia jatketaan toteutuksen yhteydessä niin, että pilaantunut maaperä voidaan ympäristölupien ehtojen mukaisesti puhdistaa tulevalle maankäyttömuodolle hyväksyttävään pitoisuustasoon. Pilaantuneiden alueiden kunnostaminen ja puhdistamiskustannuksista vastaaminen on vuokrasopimusten ehtojen nojalla öljy-yhtiöiden velvollisuus.

Hopealaakson asuintalot korttelissa 49183 sijaitsevat lähimmillään 200 metrin päässä Shellin omistamalla maalla sijaitsevista polttoainesäiliöistä, jotka yhtiön toimintojen lopettamisen aikataulusta riippuen saattavat olla käytössä asuintaloja käyttöön otettaessa. Turvatekniikan keskuksen Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaa varten antaman (1.12.2005) lausunnon mukaan säiliöiden 300 m:n turvaetäisyyden sisällä ei saa olla asuinrakennuksia ja tiloja, joissa oleskelee ihmisiä. En-



nen asuinrakennusten käyttöönottoa tulee selvittää, onko Shellin polttoainesäiliöillä vaikutusta käyttöönottoon.

Kruunuvuoren alla sijaitsevien tuontivelvoite- ja varmuusvarastoluolien puhdistaminen polttonesteistä tyhjentämisen jälkeen saattaa toteutustavasta riippuen kestää useita vuosia. Luolat on alustavasti suunniteltu puhdistettaviksi poistamalla pohjaan ja seinämiin kertynyt öljy mekaanisesti ja antamalla luolien täyttyä vedellä. Varastoluolien puhdistaminen suunnitellaan niin, että ei aiheudu haitallisia ympäristö- tai turvallisuusvaikutuksia Hopealaakson kaava-alueelle.

Kaavassa annetut Koirasaarentien melun ja pakokaasujen torjuntaa koskevat määräykset luovat edellytykset terveysperusteisten ohjearvojen (Valtioneuvoston päätökset 993/1992 ja 480/1996) mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Kaava luo edellytykset taajama- ja merivesitulvien torjunnalle jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen toteuttaminen aiheuttaa kaupungille suuruusluokaltaan seuraavat rakentamiskustannukset (alv 0 %, hintataso 11/2009):

Vesihuolto	1,1 milj. e
Energiahuolto	0,6 milj. e
Kadut	1,9 milj. e
Liikuntapuisto	4,0 milj. e
Julkiset lähipalvelut	15,0 milj. e
Yhteensä	22,6 milj. e

Luvuissa ei ole mukana lähivirkistysalueiden kustannuksia.

Toteutus Kaava toteutetaan Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin osana. Kunnallistekniikan rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2011 ja asuntorakentaminen vuosina 2012–2013.

Suunnittelun vaiheet

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.



Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 29.12.2008).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2008 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 15.1.2009.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 16.–30.3.2009 ja viraston internet-sivuilla. Yleisöllä oli mahdollisuus keskustella kaavan valmistelijan kanssa 26.3.2009 Laajasalon kirjastossa.

Tarkistettu asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 9.–23.11.2009 ja viraston internetsivuilla. Yleisöllä oli mahdollisuus keskustella kaavan valmistelijan kanssa 21.9.2009 Laajasalon kirjastossa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Veden, Helsingin Energian, rakennusviraston, sosiaaliviraston, opetusviraston ja liikuntaviraston kanssa.

YTV ilmoittaa (11.11.2009), että kaava on yhdyskuntarakenteen täydentämistä ja heillä ei ole asiasta huomautettavaa.

Sosiaalivirasto ilmoittaa (20.11.2009), että tarkistetussa luonnoksessa on huomioitu päivähoiton palvelu- ja tilatarpeet.

Asuntotuotantotoimisto ilmoittaa (23.11.2009), että AK-korttelin kolmikerroksiset rakennukset ovat taloudellisesti haastavia toteuttaa. Ohutrappausta ei tulisi kaavassa määrätä. Viisikerroksisten rakennusten sisäänvedetyt parvekkeet tuovat tehottomuutta tunnuslukuihin.

Pysäköintitalon luonnonkivi julkisivumateriaalin tilalle tulisi etsiä edullisempi vaihtoehto. Pysäköintirakennus tulisi suunnitella siten, että alemman tason lattiapinta olisi vähintään korossa +2. Katukorko sisäänajon kohdalla tulisi määritellä tarkemmin. Pihapaikoitusaluetta tulisi suurentaa.



AO-korttelialueella rakennuskorkeudet ovat liian tiukkoja. Määräys autotallin ovien puupintaisuudesta tulisi poistaa. Rakennusalat ovat liian tiukkoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

AK-korttelin kolmikerroksiset rakennukset on muutettu nelikerroksisiksi rakennuksiksi, joissa tulee olla kaksi kaksikerroksista asuntoa päällekkäin. Sisäänkäynnit ylempiin asuntoihin voidaan toteuttaa sivukäytävänä kuusikerroksisen rakennuksen porrashuoneesta, mikä poistaa toisen porrashuoneen tarpeen. Alemman kerroksen asuntojen sisäänkäynnit ovat maantasosta. Ohutrappaus kiviaineksisen materiaalin päällä on perinteinen julkisivun käsittelytapa, jolla saavutetaan eläväpinta. Ohutrappaus mahdollistaa eri pintakuvioinnin, värityksen sekä eriasteisen alusmateriaalin peittävyuden. Ohutrappaus on selvästi halvempi kuin kolmikerroksirappaus. Määräys sisään vedetyistä parvekkeista on muutettu koskemaan vain viisikerroksisten rakennusten kadunpuoleista julkisivua, mikä on tärkeä kaupunkikuvallinen tekijä Kruunuvooren rannan pääkadulla. Rakennusaloja on väljennetty. Neljä- ja kuusikerroksisten rakennusosien välinen raja on likimääräinen.

Pysäköintitalosta on teetetty esisuunnitelma konsulttityönä. Konsulttityö sisälsi myös kustannuslaskennan, jonka mukaan pysäköintitalon hinnaksi tuli 13 700 euroa/autopaikka, mikä on kaupunkiympäristössä hyvin edullinen pysäköintiratkaisu. Kaavassa on pysäköintilaitoksen jälkisivumateriaaliksi määrätty luonnonkivi, mikä on otettu huomioon kustannuslaskennassa. Selvityksen mukaan massiivikivimuuri on edullisempi kuin luonnonkivillä verhoiltu betonimuuri. Kaavassa on määrätty muutamia korkoja ohjeellisina, mikä sallii joustavamman jatkosuunnittelun. Sijoittamalla pysäköintilaitoksen alempi taso osittain maanpinnan alapuolelle on saavutettu asuinkortteleiden pihoilta tärkeä näkö- ja kulkuysteys liikuntapuistoon sekä virkistysalueille. Pysäköintitalosta tehdyssä esisuunnitelmassa sekä alueesta tehdyssä yhdyskuntateknisessä yleissuunnitelmassa käy ilmi, että pysäköintilaitoksen alempi taso voidaan sijoittaa korkoon +0,8. Vedeneristys hoidetaan tällöin pysäköintitalon rakenteissa ja rakennuksessa huolehditaan kuivatusvesien pumppauksesta. Miellyttävien ja vehreiden pihojen aikaansaamiseksi kaikki autopaikat on pyritty saamaan pysäköintitaloon pois oleskelupihoilta.

AO-korttelialueen rakennusten korkeutta on nostettu 1,0 metriä. Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus keskimääräisestä maanpinnasta. Kattokaltevuus ei vaikuta rakennuskorkeuteen jos kaltevuus on alle 45°. Kaksikerroksisten erillispientalo-



jen mitoituspäätteenä on Helsinki-pientalo, joka on suunniteltu sopimaan pienille tonteille ja kaupunkimaiseen ympäristöön.

Autotallin ovet ovat silmäntasossa kadulle päin ja näkyvä elementti pientaloalueen pienessä kaupunkimittakaavassa. Yhtenäisellä ja miellyttävällä materiaalilla on haluttu varmistaa alueelle kaunis katujulkisivujen ilme.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 3 mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Minna Ahonen ja **Mika Venäläinen** ilmoittavat (9.6.2008) mielipiteenään, että Kaitalahden eteläpuolella kulkeva ulkoilureitti tulisi linjata etelämmäksi kauemmaksi Kaitalahden asuintonteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Ulkoilureitti on linjattu ohjeellisena mahdollisimman etäälle nykyisestä asumisesta ottaen huomioon Kaitalahden eteläpuolinen hieno säilyvä avokallio sekä kevyen liikenteen reitille soveltuvat maastokaltevuudet.

Käthe Hilberg ilmoittaa (29.10.2009) mielipiteenään vastustavansa pientaloalueen rakentamista Kaitalahden eteläosan itäpuolelle alueen luontoarvojen takia.

Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry ilmoittaa (23.11.2009) mielipiteenään, että uusi pientaloalue työntyy pohjoislaidaltaan liikaa itään kaivantaan maakuntakaavan mukaista Tullisaari–Hevossalmi viheryhteyttä.

Tahvonlahden pohjukassa sijaitseva puutalo tulee siirtää väljästi puistoalueelle, jotta Koirasaarentien linjaus voidaan pitää nykyisellään. Uusi tielinjaus aiheuttaa maisema- ja meluongelmia.

Yhtenäisen kaupunkikuvan kannalta pitäisi pientaloalueella pääsääntöisesti sallia vain harjakatto sekä harkita sitovan rakennustapaohjeen laatimista.



Liikuntapuisto katkaisee Kruunuvuoren ja Hopeakaivoksen alueen viheryhteyden. Näiden viheralueiden välille on jätettävä luonnontilainen vyöhyke.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Alueen luontoarvoja on selvitetty osayleiskaavavaiheessa. Luontovai-
kutuksien arvioinnissa on tarkasteltu rakentamisen vaikutusta luonnon
monipuolisuuden ja arvokkaiden luontoalueiden säilymisen kannalta.
Rakentaminen sijoittuu luonnonalueiden reunalle ja jäljelle jäävä luon-
nonalue jää yhtenäiseksi. Rakentamisen aiheuttama valumavesien
muutos on vähäinen. Alueen kokonaisluontoarvot säilyvät.

Lisääntyvä virkistyskäyttö ohjataan poluille ja kevyen liikenteen reiteille.
Selkeät ja helppokulkuiset reitit luonnonsuojelualueen pohjois- ja lou-
naispuolelta kanavoivat kulkua ja siten vähentävät luonnonalueiden
maaston kulumista. Polkureittien, opasteiden ja rakenteiden perustami-
nen myös luonnonsuojelualueelle, hoito- ja käyttösuunnitelman mukai-
sesti, on keino turvata alueen luontoarvot tulevaisuudessa, jolloin käyt-
täjiä on nykyiseen verrattuna moninkertaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi Koirasaarentien asemakaava- ja
asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä 20.11.2008. Kruunu-
vuorenrannan ajoneuvoliikenne Laajasalosta kulkee pääosin nykyistä
Koirasaarentietä pitkin. Jotta Koirasaarentie pystyisi välittämään tule-
van Kruunuvuorenrannan liikenteen, katu levennetään siten, että uu-
dessa poikkileikkauksessa on keskellä joukkoliikenteen kaista raitiotiel-
le ja busseille sekä yksi ajoneuvoliikenteen kaista ja kevyen liikenteen
väylät kumpaankin suuntaan. Levennetty poikkileikkaus ei mahdu kul-
kemaan entistä linjausta pitkin suojeltujen huviloiden välistä. Siirtämällä
katu Kaivoshuvilan Tahvonlahden puolelle on voitu samalla yhdistää
arvokkaat huvilat samaan pihapiiriin. Huvilan korkeustaso tiehen näh-
den paranee ja sen etäisyys ajoneuvo liikenteestä kasvaa. Huviloiden
pohjoispuolella sijaitsee luonnonsuojelualue.

Koirasaarentien katusuunnittelun yhteydessä tehdyn meluselvityksen
mukaan päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy Tahvonlahden pohjukassa
10-40 m päässä Koirasaarentien reunasta. Melukaiteen tai hiljaisen
päällysteen käytöllä olisi vaikutusta vain tällä ruovikkoisella alueella.

Uudella pientaloalueella asuinrakennuksissa on oltava harjakatto. Yksi-
kerroksisissa talousrakennuksissa tai autokatoksissa voi olla harjakatto
tai pulpettikatto. Alueelle on tarkoitus tehdä rakentamistapaohje.



Liikuntapuiston alue on nykyistä öljynhuoltoaluetta, missä kasvillisuutta ei ole. Käynnissä olevassa liikuntapuiston lähiympäristön konsulttityössä tutkitaan lähiympäristösuunnitelmaa varten julkisen ulkotilan muo-
dostumista maaston muotojen, pintamateriaalien, aitaamisen, rajausten, kasvillisuuden, valaistuksen, rakennelmien sekä näissä käytettävien erilaisten materiaalien ja/tai värien avulla. Liikuntapuisto suunnitellaan monikäyttöiseksi ja kiinteäksi osaksi uutta merellistä Kruunuvuorenrantaa. Liikuntapuisto on tarkoitus liittää maisemallisesti osaksi viereistä virkistysaluetta.

Tilastotiedot

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	13 942	21 150
Asuinpienalojen korttelialue (AO)	25 090	6 920
Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)	11 110	5 200
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	3 198	0
Luonnonsuojelualue (SL)	60 551	0
Lähevirkistysalue (VL)	60 652	0
Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU)	25 451	0
Katu	10 586	0
Yhteensä	210 580	33 270

Toteutus

Kunnallistekniikan rakentaminen alueella voidaan aloittaa vuonna 2011 ja asuntorakentaminen 2012–2013.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.12.2009 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49178 tontteja 31–50 ja kortteleita 49180–49185 sekä virkistys-, urheilu-, suojelu- ja katualueita koskevan



asemakaava- ja erityisaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11950 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Lisätiedot:

Saarikko Tyko, arkkitehti, puhelin 310 37441

Nicklén Mervi, maisema-arkkitehti, puhelin 310 37221

Palomäki Heikki, insinööri, puhelin 310 37280, liikennesuunnittelu

Kilpinen Jouni, diplomi-insinööri, puhelin 310 37251, teknistaloudellinen suunnittelu

Laakso Kaarina, diplomi-insinööri, puhelin 310 37250, pilaantuneet maat, kemikaaliturvallisuus

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

Tatu Rauhamäki
puheenjohtaja

Miia-Riina Holappa
pöytäkirjanpitäjä

LIITTEET

- Liite 1 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 11950](#)
Liite 2 [Havainnekuva Hopealaakso](#)
Liite 3 [Havainnekuva Kruunuvuorenranta](#)



TS/MNi/HPa/JJK/KLK/MRH/mlau

17.12.2009

Kirje: 2009 Kslk 223

Vastaanottajat:

Kaupunginhallitus