



§ 1076

V Laajasalon kortteleiden nro 49277 - 49280 ym. alueiden asemakaavan hyväksyminen sekä puisto- ja katualueen (Kruunuvuorenranta, mm. palvelutalokortteli) asemakaavan muuttaminen (nro 12080)

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti, Haakoninlahti) kortteleiden nro 49277–49280 sekä kesämaja-, puisto-, leikkipuisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, vesi- ja katualueiden asemakaavan ja puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 29.11.2011 päivätyn ja 5.6.2012 muutetun piirustuksen nro 12080 (A ja B) mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12080 kartta, päivätty 29.11.2011, muutettu 5.6.2012
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12080 selostus, päivätty 29.11.2011, muutettu 5.6.2012, päivitetty Kslk:n 5.6.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 5.6.5012
- 4 Vuorovaikutusraportti 29.11.2011, täydennetty 5.6.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



01.10.2012

Kaj/2

Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti, Haakoninlahti) kortteleiden nro 49277–49280 sekä kesämaja-, puisto-, leikkipuisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, vesi- ja katualueiden asemakaavan ja puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 29.11.2011 päivätyn ja 5.6.2012 muutetun piirustuksen nro 12080 (A ja B) mukaisena.

Tiivistelmä

Asemakaava käsittää Kruunuvuorenrannan länsirannan ja itärannan, puistoalueen, joka yhdistää rannat toisiinsa, puistoalueeseen liittyvän palvelukorttelin sekä Pitkäluodon, Varisluodon, Varisluodonkarin ja Katinpaaden.

Länsirantaan sijoittuu rannan kävelyalue, jota reunustavat kolmesta neljään kerrosta korkeat townhouse-rakennukset ja pienkerrostalot. Asuinkortteleiden keskellä puiston päätteellä on korkeampi asuin- tai (asunto)hotellirakennus, joka liittyy ranta-aukioon, aallonmurtajaan ja vesibussisatamaan. Ranta-aukion äärelle kallioiselle niemelle sijoittuu merikappeli. Etelässä rantavyöhyke jatkuu puistoalueena, jolla on säilytettävä suuri öljysäiliö. Osana 2012-juhlavuotta on säiliöön toteutettu valotaideteos, joka pimeällä näkyy kantakaupunkiin saakka.

Keskeisen puiston länsiosa on oleskelupuistoa ja itäosa leikkipuistoa. Leikkipuisto liittyy pohjoisessa palvelurakennusten korttelialueeseen, jonne sijoittuu Kruunuvuorenrannan pääkoulu, päiväkotia, leikkipuiston sisätila ja liikuntahalli.

Uimaranta on suunniteltu moreeni- ja hiekkapohjaiseen lahdenpoukamaan, jossa kasvaa komeita kilpikaarnamäntyjä. Uimaranta liittyy idässä Stansvikin kartanoalueeseen ja lännessä rannan puistoalueeseen.

Pitkäluodon eteläosa on osoitettu kesämaja-alueeksi ja pohjoisosa lähivirkistysalueeksi, Varisluoto kesämaja-alueeksi ja Varisluodonkari ja Katinpaasi lähivirkistysalueiksi.



Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 38 654 k-m², josta on asuinkortteleissa 22 150 k-m², julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella 15 700 k-m², uimarannalla 200 k-m² ja kesämaja-alueella 604 k-m². Alueen pinta-ala on 37,8 ha.

Alueelle tulee asunnot noin 500 asukkaalle.

Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Tahvonlahden osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman keskiosassa käsittäen myös Stansvikinniemen länsipuolisen lahdenpoukaman sekä Pitkäluodon, Varisluodon, Varisluodonkarin ja Katinpaaden.

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 4.6.2009 kaava-alueen pääosaa koskevan asemakaavaluonnoksen (länsiranta, puisto ja palvelukortteli) jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaiselle asumiselle ja pientalovaltaiselle asumiselle osoitettua aluetta, jonka keskellä on keskustatoimintojen alue ja kapea virkistysalue länsi- ja itärannan välillä. Asumiselle varattu alue ulottuu Pitkäluodon ja Varisluodon pohjoisosaan. Muutoin ne samoin kuin Varisluodonkari, Katinpaasi ja itäosa alueesta on merkitty virkistysalueiksi. Alueen kautta kulkee Katajanokalta Kruunuvuorenrantaan ja edelleen Yliskylän kautta Hevossalmen suuntaan kulkeva metrolinja.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa länsirantaan on merkitty jalankululle varattu alue, palvelujen ja hallinnon alueita sekä pientalovaltaisia asuntoalueita ja palvelujen ja hallinnon alue sekä asuinalue. Kerrostalovaltaisten asuinalueiden välissä kulkee puistoalue länsirannalta itärannalle. Puiston koillispuolelle on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Itäisellä rantavyöhykkeellä on uimaranta-alue ja puistoaluetta. Pitkäluoto, Varisluoto, Varisluodonkari ja Katinpaasi on merkitty virkistysalueiksi.

Korkein hallinto-oikeus pysytti voimassa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen kumota Helsingin kaupunginvaltuuston osayleiskaavapäätös siltä osin kuin se koskee öljysatama-alueen itäosaan ja itäpuolelle osoitetun Stansvikinnummen asuntoaluetta (A). Tämä kaava-alue ulottuu vähäisessä määrin Stansvikinnummen alueelle.

Alue on asemakaavoittamaton.



Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Länsiranta ja alueen keskiosa ovat olleet öljysatama-alueita, jossa on tehty louhintoja ja muokkausta, myös rantoja on muokattu voimakkaasti. Öljysatama-alueella ei ole säilynyt juurikaan luonnonympäristöä. Länsirannalla on säilynyt rantakallioita.

Eteläosassa on säilytettävä suuri lastauslaituri ja öljysäiliö. Alueen rakennukset ja rakenteet on muutoin purettu ja alueen maaperä on pääosin puhdistettu.

Lähellä itärantaa on Huttuvati, joka on aikoinaan ollut merenlahdelma ja kuroutunut irti merestä lammeksi. Lähellä Huttuvatia on kallioisia niemekkeitä ja luotoja. Stansvikinniemen länsipuoleinen lahdelma on hiekka- ja soraperäistä aluetta ja siellä kasvaa kilpikaarnamäntyjä. Stansvikin kartanoalueeseen liittyen on kesämaja-alue, jonka eteläisin osa kuuluu kaava-alueeseen. Pitkäluodolla ja Varisluodolla toimii Helsingin pelastuslaitoksen henkilökuntayhdistyksen mökkikylä. Katinpaadella on huvila ja sauna.

Suojelukohteet

Varisluodolla sijaitseva todennäköisesti Stansvikin kartanoon liittyvä kalastajan asuinrakennus on 1800-luvun lopulta. Rakennukseen liittyy verkkoaittarakennus. Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

Öljysataman länsirannalla sijaitsee suuri kauas näkyvä öljysäiliö, joka on merkitty osayleiskaavassa alueen historian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennelmaksi, joka tulee säilyttää.

Varisluodonkari on linnustollisesti arvokas kohde, Helsingin ympäristökeskuksen luokittelussa 2005 se on arvioitu arvoluokkaan III. Huttuvadon silokallio (kallioinen niemi) on geologisesti tai geomorfologisesti arvokas kohde. Se on arvioitu Helsingin ympäristökeskuksen luokittelussa arvoluokkaan 2, kohtalainen arvo.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alue on lähes kauttaaltaan avokallioaluetta. Rantaviivaa on täytetty louheella. Öljyhuoltoalueilla kallionpäälliset irtomaat on vaihdettu maaperän pilaantuneisuuden kunnostuksen yhteydessä. Varisluodonlahden pohjoispuolisella maa-alueella on kallion päällä pari metriä luonnollisia kitkamaita, hiekkaa ja moreenia.



Maaperä ja merenpohja ovat geotekniseltä rakennettavuudeltaan hyviä, paitsi kohdissa, joissa koheesiomaiden päälle on täytetty suunnittele mattomasti louheella, erityisesti laskeutusaltaiden ympäristössä, sekä Haakoninlahden keskivaiheilla.

Alueen maaperä on pääosin puhdistettu öljyhuoltotoimintojen lopettamisen yhteydessä. Maaperässä esiintyneitä haitta-aineita olivat etenkin öljyhiilivedyt ja raskasmetallit. Asemakaava-alueella sedimenteissä on todettu ympäristöministeriön ruoppaus- ja läjitysohjeen kriteeritasojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Haakoninlahden kaikissa tutkimuspisteissä todettiin kriteeritason 2 ylittäviä öljy-, PAH- ja PCB-yhdisteiden pitoisuuksia. Varisluodonlahdelta otetut näytteet olivat huomattavasti puhtaampia.

Ympäristöhäiriöt ja kemikaaliturvallisuus

Suunnittelualueella on nykyisin Helsingin mittakaavassa hyvin hiljaista. Santahaminassa suoritettavien ammusten ja räjäytysten ääni on ajoittain kuultavissa. Äänen voimakkuus riippuu mm. äänilähteestä ja sääolosuhteista. Varisluodonlahden saaret kuuluvat Santahaminan melualueeseen. Ohjearvot alittavaa melua aiheuttavat Malmin lentoasemalta merialueelle suuntautuvat rajavartioston helikopterilennot.

Alue sijaitsee meren äärellä kaukana suurista liikenneväylistä, joten alueen ilmanlaatu on pääkaupunkiseudulla sijaitsevaksi alueeksi hyvä.

Öljynhuoltotoiminnan maaperään aiheuttamia haitta-aineita ovat etenkin öljyhiilivedyt ja raskasmetallit. Maaperä kaava-alueella on pääosin kunnostettu.

Oy Shell Ab:n polttonestevarasto ja St1 Oy:n Helsingin keskusvarasto ovat nykyisten kemikaalilupien polttonesteiden varastointimäärien perusteella luokiteltu suuronnettomuusvaaraa aiheuttaviksi laitoksiksi. Laitosten ympäristön maankäytön suunnittelua koskevat nk. konsultointiväyhykkeet ovat Shellin alueen varastolle 0,5 km ja St1 varastolle 1,5 km. Asemakaava-alueen etäisyys Shellin Kruunuvuoren polttonestevarastosta on lähimmillään noin 100 metriä ja ST1:n Koirasaaren varastosta lähimmillään noin 250 metriä.

Asemakaavan sisältö

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa länsirannasta korkeatasoinen kaupunkimainen rantavyöhyke, jossa on julkisia alueita sekä asuinkortteleita ja palveluja. Tavoitteena on myös rakentaa alueelle keskeinen oleskelu-



ja leikkipuisto, joka yhdistää länsi- ja itärannan toisiinsa. Puistoon liittyy julkisten palvelurakennusten kortteli. Tavoitteena on ollut sijoittaa kortteli siten, että sen sisältämät julkiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa Kruunuvuorenrannan alueelta ja muualta ympäristöstä. Itärannalle on tavoitteena rakentaa korkeatasoinen uimaranta, joka liittyy virkistysalueisiin. Luodot ovat osa virkistysalueita, niillä olevat mökkikylät säilyvät.

Asuinrakennusten korttelialueet (A, AK-1)

Länsirannassa sijaitsee kaksi kapeaa asuinrakennusten korttelialuetta, jotka koostuvat kahdesta rakennusrivistöstä ja jaksottuvat viideksi pihapiiriksi. Rannanpuoleinen rivistö koostuu townhouse-tyyppisistä rakennuksista, jotka ovat komikerroksisia siten, että ylin kerros on vajaasti rakennettu. Saaristolaivastonkadun varren rivistöt voivat sisältää pientalomaisia ja kerrostalomaisia osia, rakennusten korkeus on kolmesta neljään kerrosta. Jokaiseen asuntoon tulee liittyä asuntokohtainen ulkotila asuntopiha, terassi, viherhuone, lasiveranta tai lasitettu parveke. Rannan townhouse-asuntoihin tulee liittyä vähintään 20 m²:n suuruinen terassi ylimmässä kerroksessa.

Alueella pyritään pienimittakaavaiseen ja vaihtelevaan ilmeeseen. Rannanpuoleisessa rivistössä rakennukset on jäsennöitävä yhden asunnon suuruisiin osiin massoittelun, julkisivun jäsentelyn ja/tai materiaalien suhteen. Autopaikat on sijoitettu pihakannen alla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, johon on ajo Saaristolaivastonkadulta.

Suunnitelma perustuu Helsinki townhouse -kilpailun kolmannen palkinnon voittaneeseen työhön Monella (arkkitehtitoimisto Anttinen-Oiva), jota on kehitetty viitesuunnitelmaksi kaavoituksen yhteydessä.

Alueen keskelle sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös hotellin (AK-1). Tarkoituksena on rakentaa rantavyöhykkeen keskelle, yhdelle Kruunuvuorenrannan parhaista paikoista sekä toiminnoiltaan että ulkonäöltään erityinen, näyttävä rakennus. Rakennus sijaitsee rinteessä ja sen kaksi alinta kerrosta sisältävät liike-, myymälä-, palvelu-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja ja ylimmät kerrokset asuntoja tai huoneistohotelli-/hotellihuoneita. Rakennuksen ulkonäkö perustuu suureen vinoon kattopintaan, joka laskee seitsemästä kerroksesta kolmeen kerrokseen Saaristolaivastonkadulta Wiirinaukiolle. Pysäköinti on sijoitettu kahteen kerrokseen pihakannen alle ja rakennuksen kellariin. Suunnitelma perustuu Huttunen-Hirvonen-Pakkala arkkitehtien laatimaan viitesuunnitelmaan. Kiinteistöviraston kanssa on alustavasti neuvoteltu tontin luovutustavasta, joka voisi olla esimerkiksi viitesuunnitelmaan perustuva sekä rakennuksen toiminnallista konseptia että arkkitehtuuria



käsittävä laatukilpailu kiinteän hinnan pohjalta. Tarvittaessa laaditaan kilpailun pohjalta asemakaavan muutos.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Julkisten lähipalvelurakennusten kortteli liittyy pohjoisessa Kruunuvuorenrannan tulevaan kaupalliseen keskustaan ja etelässä keskeiseen puistoon. Kortteliin rakennetaan yhteishankkeena peruskoulun ala- ja yläaste (10 000 k-m²), päiväkotit (1 400 k-m²) ja leikkipuiston sisätila (250 k-m²). Korttelin sijoittuu myös liikuntahalli (4000 k-m²), joka toimii myös koulun liikuntatilana. Koulun- ja päiväkodin pihojen lisäksi ulkotilat käsittävät 60 x 40 m:n suuruisen nurmi- tai tekonurmipintaisen kentän.

Puistot, leikkipuisto (VP, VK)

Kruunuvuorenrannan keskeisen puiston Haakoninlahdenpuiston länsiosa suunnitellaan oleskelupuistoksi ja itäosa leikkipuistoksi. Puiston keskeinen alue jää avoimeksi nurmipintaiseksi alueeksi välittämään näköaloja merelle. Leikkipuistossa suuret leikkivälitteet ja aktiivileikkipaikat sijoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen puoleiseen reunaan. Puiston kohdalla Saaristolaivastonkatu, Haakoninlahdenkatu ja Stansvikin rantakatu kivetään aukiomaisiksi yhteen tasoon. Tällä viestitetään autoilijoille jalankulkijoiden määrän lisääntymisestä.

Länsirannan Ilonpuistossa sijaitsee säilytettäväksi merkitty suuri öljysäiliö. Öljysäiliöstä suunnitellaan valotaideteos, joka näkyy keskustaan ja kertoo uudesta asuinalueesta. Vaippaa aukotetaan siten, että sisätilasta muodostuu itse tuulettuva suojattu tila. Sisätilan valaistus on osa valotaideteosta. Sisätilaa voidaan käyttää myös erilaisiin tapahtumiin.

Lähivirkistysalueet (VL)

Pohjoisosa Pitkäluodosta, Katinpaasi, Varisluodonkari ja Stansvikin kartanoalueeseen liittyvä metsäinen alue sekä Huttuvadinpuisto on merkitty lähivirkistysalueiksi. Huttuvadinpuisto käsittää rantavyöhykkeen, joka liittyy idässä uimarantaan. Virkistysalueilla sijaitsee säilytettäviä kilpikaarnamäntyjä. Asemakaavamääräyksen mukaan kaikista alueella suoritettavista toimenpiteistä tulee sopia Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen kanssa.

Pitkäluoto yhdistetään mantereeseen kevytrakenteisellä kapealla jalankulkusillalla. Sillan alituskorkeuden on oltava vähintään 1,5 metriä niin, että soutuveneet ja kanootit voivat alittaa sen. Asemakaavan mukaan avokallioalueilla ei saa rakentaa reittejä tai muita maanpengerrystä vaativia toimenpiteitä. Katinpaadessa sijaitsevalle



huvilalle ja saunalle sekä Pitkäluodossa sijaitsevalle saunalle on merkitty rakennusalat.

Uimaranta-alue (VV)

Uimaranta sijoittuu sora- ja hiekkapohjaiseen lahdenpoukamaan. Rantaa on tarkoitus täyttää siten, että varsinainen hiekkaranta sijoittuu pääosin nykyiselle vesialueelle kilpikaarnamäntyalueen meren puolelle. Kilpikaarnamäntyjä kasvavaa aluetta koskee määräys: kaikista alueella suoritettavista toimenpiteistä tulee sopia Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen kanssa. Uimarannan huolto- ja kioski/kahvilarakennukselle on varattu paikka Stansvikin rantatien vieressä ja rakennusoikeutta 200 k-m². Asemakaavamääräyksen mukaan alueelle saa lisäksi sijoittaa uimarantaa palvelevia vähäisiä rakennelmia ja ulkoilureittejä.

Kesämaja-alueet (R-1)

Eteläosa Pitkäluodosta ja Varisluoto on merkitty kesämaja-alueiksi. Pitkäluodossa nykyisin sijaitsevalle 14 majalle ja 14 uudelle majalle sekä Varisluodossa nykyisin sijaitsevalle kuudelle majalle on merkitty rakennusalat ja rakennusoikeus 16 k-m², joka sisältää myös varaston, avokuistin ja/tai lasiverannan. Lisäksi Pitkäluodon eteläosaan sallitaan 60 m²:n suuruisen saunan/talousrakennuksen rakentaminen.

Varisluodossa sijaitsevat entinen kalastajan mökki ja verkkovaja on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi merkinnällä sr-2.

Vesialueet (W)

Merialueet on merkitty vesialueiksi. Länsirantaan on merkitty rakennusalat aallonmurtajalle ja säilyvälle laiturille. Aallonmurtajaan liittyen on varaus vesiliikennesatamalle vesibussien satamaa varten. Uimarantaan liittyen on mahdollista rakentaa laitureita ja uimarantatoimintaan liittyviä puulavoja yms.

Liikenne

Alueen joukkoliikenteen suunnittelu perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen (12.11.2008), jonka mukaan Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjana on raitiotie- ja siltavaihto. Haakoninlahdenkadulle suunnitellun keskustaan suuntautuvan raitiotien lisäksi aluetta palvelevat Herttoniemen suuntaan kulkevat linja-autot. Linja-autopysäkkejä on suunniteltu Saaristolaivastonkadun pohjoispäähän, Astridinkadulle ja päätepysäkki Stansvikin rantakadun itäpäähän. Koulun vieressä oleva Haakoninlahdenkadun pysäkki on suunniteltu sekä linja-autoille että raitiovaunulle. Kaava-alueen kaikilta tonteilta on raitiovaunu- tai linja-autopysäkillä alle 300 metrin matka.



Polkupyörille on suunniteltu yksisuuntaiset pyörätiet/-kaistat Saaristolaivastonkadulle, Haakoninlahdenkadulle ja Astridinkadulle. Haakoninlahdenpuistoon suunniteltu jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu reitti yhdistää toisiinsa rantoja pitkin kulkevat pääulkoilureitit. Puiston pohjoisosassa kulkeva reitti on myös puiston pohjoisreunassa olevan korttelin pelastusreitti.

Kaava-alueella on kaksi paikallista kokoojakatua, Saaristolaivastonkatu ja Haakoninlahdenkatu, jotka yhdistävät alueen Koirasaarentiehen. Lisäksi aluetta reunustavat Varisluodonkatu ja Stansvikin rantakatu, jotka on suunniteltu katuluokaltaan alempiarvoisiksi. Liikennemääräksi Kruunuvuorenrannan rakennuttua on arvioitu Saaristolaivastonkadun pohjoispäähän maksimissaan noin 4 000 ajoneuvoa/vrk ja Haakoninlahdenkadulle koulun kohdalle noin 3 000 - 3 500 ajoneuvoa/vrk. Muut kadut ovat liikennemääriltään selvästi pienempiä.

Asukkaiden pysäköinti on tonteille sijoittuvissa maanalaisissa pysäköintitiloissa. A-kortteleihin tulee rakentaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymän asuntotonttien autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti: asuinkerrostalot: vähintään suurempi luvuista 1 autopaikka/120 k-m² tai 0,6 autopaikka/asunto; pientalot, joissa on enemmän kuin kaksi asuntoa: vähintään suurempi luvuista 1 autopaikka/100 k-m² tai autopaikka/asunto; townhouse-pientalot (kytketyt pientalot, joissa jokainen asunto/kiinteistö sijaitsee omalla tontilla): vähintään 1 autopaikka/asunto.

Vuonna 2007 hyväksytystä laskentaohjeesta poiketen AK-1-korttelissa liiketilojen osalta autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka/100 k-m². Poikkeamista on perusteltu hyvillä joukkoliikenneyhteyksillä sekä lähistön kadunvarsipysäköintipaikoilla. Koulun, päiväkodin ja liikuntahallin pysäköintipaikat ovat YL-korttelin eteläosaan sijoittuvalla pysäköintialueella. Vieras- ja asiointipysäköintipaikkoja sijoitetaan katujen varsille.

Suojelukohteet

Varisluodolla sijaitseva 1800-luvun lopulta peräisin oleva kalastajan asuinrakennus sekä siihen liittyvä verkkoaitarakennus on merkitty suojeltaviksi merkinnällä sr-2.

Öljysataman länsirannalla sijaitseva suuri, kauas näkyvä öljysäiliö on merkitty alueen historian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennelmaksi, joka tulee säilyttää.

Huttuvadin silokallio on merkitty puistoalueeksi merkinnällä; alueen osa, jossa on säilytettäviä geologisia arvoja.



Yhdyskuntatekninen huolto ja kuivatus

Alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Jätteen putkikeräyksestä huolehtiva yhtiö on perustettavana.

Pohjarakentaminen ja pilaantuneen maan kunnostaminen

Rantaviivaa levennetään vesialueelle Haakoninlahden etelä- ja pohjoispäässä uutta maankäyttöä ja korttelirakennetta varten. Vesibussisataman aallonmurtaja pengerretään Haakoninlahdelle. Haakoninlahden rannan ja vesialueen käyttötavoista johtuen rannat tuetaan rakenteilla ja pinnoitetaan korkeatasoisesti.

Haakoninlahden sedimenttien kohonneet haitta-ainepitoisuudet edellyttävät varautumista syntyvien ruoppausmassojen sijoittamiseen muualle kuin meriläjäytysalueelle. Sedimentin haitta-aineet on otettava huomioon lupaprosesseissa. Varissuonlahden sedimenttien pitoisuudet eivät viittaa merkittävään pilaantuneisuuteen. Uimarantatoiminnan kannalta on tarpeen ottaa sedimentin mahdolliset haitta-aineet huomioon jatkosuunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

Haakoninlahden länsirannan rakennukset voidaan perustaa suoraan vaihdettavan, täytettävän tai louhittavan pohjamaan varaan. Korttelin 49279 länsipään rakennukset jouduttaneen perustamaan paaluilla kovaan pohjaan.

Helsingin tulvastrategian suunnitteluohjeen mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus on Wiirinlaiturin ja Wiirinaukion varrella 3,1 metriä, Haakoninlahdenlaiturin varrella 2,6 metriä ja muiden merialueiden äärellä 2,6 metriä. Näiden katualueiden likimääräiset korkeustasot on esitetty kaavassa.

Alueen maaperä on kunnostettava käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon ennen rakentamista, mitä koskeva määräys on kaavassa.

Ympäristöhäiriöt

Katujen moottoriajoneuvo- ja raitioliikenne aiheuttaa kaava-alueella jonkin verran melua. Saaristolaivastonkadun ennustetut liikennemäärät ovat 1 100 - 3 200 ajoneuvoa/vrk ja Haakoninlahdenkadun 3 000 ajoneuvoa/vrk. Rakennusten julkisivuille kohdistuvia päivämelutasoja on arvioitu pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin perustuvilla pistemäisillä laskennoilla. Suurimmat päivän keskiäänitasot ovat Saaristolaivastonkadulla 58 - 62 dB ja Haakoninlahdenkadun YL-tontilla noin 60 dB.

Haakoninlahdenkadun raitio- ja bussiliikenteen sekä Saaristolaivastonkadun pohjoisosan bussiliikenteen aiheuttamien meluhuippujen johdosta kaavassa on annettu määräyksiä kyseisten



katujen varressa olevien rakennusten rakenteiden ääneneristävydestä. Lisäksi kaavassa on määräys Saaristolaivastonkadun asuinrakennusten kadun puoleisten oleskeluparvekkeiden lasittamisesta liikennemelua vastaan.

Santahaminan melualue ulottuu Varisluotoon ja Pitkäluotoon. Alue soveltuu muutoin erittäin hyvin kesämaja-alueeksi, minkä johdosta sinne on sallittu lisää kesäkäyttöön tarkoitettuja majoja.

Asemakaavoituksen lähtökohtana on öljyhuoltotoimintojen poistuminen Laajasalosta. Koska öljy-yhtiöiden omistamilla alueilla ei toiminta ole vielä kokonaan loppunut, kaavassa on määräys, jonka mukaan rakennuslupia ei saa myöntää ennen kuin polttonesteiden laajamittainen varastointi Laajasalon öljysatamassa on päättynyt.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksissaan 13.5.2009 ja 19.10.2011 esittää alueelle seuraavia nimiä: Varisluodonkatu, Stansvikin rantakatu, Ilonpuisto ja Huttuvadinpuisto.

Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kruunuvuorenrannan rakentaminen täydentää Helsingin kaupunkirakennetta. Kruunuvuorenranta on yksi 2010-luvun merkittävimmistä asuntotuotantokohteista Helsingissä. Kruunuvuorenranta tukeutuu joukkoliikenteeseen, kun alue yhdistetään suoran keskustaan joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen silloilla. Kruunuvuorenrannan rakentaminen tukee Laajasalon kehitystä.

Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä Kruunuvuorenselän itäisen rannan maisema- ja kaupunkikuva muuttuu. Entisen öljysataman paikalle nousee uusi merellinen kaupunginosa. Alueen luonne muuttuu suljetusta ja tuntemattomasta teollisuusalueesta avoimeksi ja kiinnostavaksi kaupunkiympäristöksi.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Siltä osin kuin alue on ollut öljysatama-aluetta maastoa ja rantaviivaa on muokattu täytöin ja leikkauksin. Alkuperäistä maastoa ja kasvillisuutta ei ole juurikaan säilynyt. Paikoin öljysatama-alueella on rantaviivassa näkyviä rantakallioita ja -luotoja.

Öljysataman ulkopuolisia alueita länsi- ja itärantaa, Stansvikinniemen länsipuolista lahdenpohjukkaa sekä Pitkäluotoa ja Varisluotoa koskien on tehty luontoselvitykset erillisinä konsulttitöinä (Enviro 2005, 2011).



Syksyllä 2011 laadittu luontoselvitys käsittää myös Stansvikinnummen alueen kokonaisuudessaan.

Länsirannalla on säilynyt rantakallioita pohjois- ja keskiosassa. Rantakallioiden luontoarvot on inventoitu eikä sieltä ole löytynyt luonnonsuojelulain tai vesilain mukaan suojeltuja luontotyyppisiä tai pienvesiä. Luontoselvityksessä ei todettu uhanalaisia lajeja tai niille sopivia elinympäristöjä.

Itärantaa, Stansvikinniemen länsipuolista lahdenpohjukkaa sekä Pitkäluotoa ja Varisluotoa koskevassa luontoselvityksessä alueelta ei ole myöskään löytynyt arvokkaita luontokohteita. Vanha männikkö on säilyttämisen arvoinen lähinnä maisemallisista syistä. Hiekkarantaosuus täytetään pääosin mereen niin, että hiekkatäytöt eivät ulotu kilpikaarnamäntyjen kasvialueelle, mikä antaa paremmat edellytykset mäntyjen säilymiselle. Pääosa kilpikaarnamännystä on kaavassa säilytetty. Pohjoisin osa kilpikaarnametsiköstä tulee kuitenkin poistumaan asunto- ja katurakentamisen johdosta.

Varisluodonkari on linnustollisesti arvokas kohde (Helsingin kaupungin ympäristökeskus 2005). Uimaranta on rajattu alkamaan vasta Varisluodonkarin länsipuolelta.

Huttuvadin silokallio säilyy osana puistoalueita merkinnällä: alueen osa, jossa on säilytettäviä geologisia arvoja. Puisto- ja lähivirkistysalueita koskee määräys: avokallioalueilla ei saa rakentaa reittejä tai muita maanpengerrystä vaativia toimenpiteitä.

Pitkäluodon ja Varisluodon inventoinnissa ei ole löydetty arvokkaita luontokohteita. Pitkäluodon pohjoispäässä oleva pieni kalliokeho on saarten merkittävin kohde, mutta sitäkin voidaan pitää vain paikallisesti arvokkaana.

Huttuvadin silokalliosta länteen ulottuvalla alueella, joka käsittää myös Huttuvadin, ei ole selvityksessä löydetty merkittäviä luontokohteita.

Pienet alueet Stansvikinnummen osayleiskaavasta kumotun alueen kaakkois- ja lounaisnurkasta (yhteensä noin 0,5 ha) kuuluvat tähän kaava-alueeseen.

Stansvikinnummi on ollut mukana Helsingin kaupungin teettämässä luontokohdeselvityksissä, joiden aineistot on koottu Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmään. Öljysatama-alueella ei ole tehty luontoselvityksiä samassa laajuudessa kuin muualla Helsingissä. Ympäristösuunnittelu Environ vuonna 2005 laatima Kruunuvuorenrannan luontoselvitys kattoi osan Stransvikinnummea. Selvitystä on täydennetty 2011 siten, että luontoinventointi kattaa koko alueen. (Enviro 2005, 2011)



Stansvikinnummen alueelta ei ole löydetty luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luototyyppejä tai vesilain suojaamia pienvesiä.

Vaikutukset virkistysalueisiin ja virkistysmahdollisuuksiin

Pääosa alueesta on ollut ulkopuolisilta suljettua öljysatama-alueetta. Kruunuvuorenrannan rakentaminen avaa hienot ranta-alueet reitteineen sekä rakennettavat puistot ja uimarannan myös ympäristön asukkaiden käyttöön.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ennusteen mukaan Laajasalon liikennemäärä kasvaa noin 15 000 ajoneuvoa/vrk Kruunuvuorenrannan (osayleiskaava-alue ja maankäyttösuunnitelma-alue) rakentamisen myötä. Lisääntyvä liikenne Itäväylältä Kruunuvuorenrantaan kulkee Linnanrakentajantietä, Laajasalontietä ja Koirasaarentietä pitkin. Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymän toimivuus liikenteen lisääntyessä pyritään turvaamaan. Kaupunginvaltuusto on 12.11.2008 hyväksynyt Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymän liikennejärjestelyt kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston esityksen mukaisina.

Joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteydet paranevat kaava-alueella, erityisesti, jos suora raitiotie- ja pyöräily-yhteys keskustaan toteutuu. Kaava-alueen kaikilta tonteilta on raitiovaunu- tai linja-autopysäkille alle 300 metrin matka.

Kaava luo edellytykset korkeatasoisille teknisen huollon palveluille.

Vaikutukset terveyteen, pelastusturvallisuuteen, sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin

Kaava luo edellytykset melun, ilmanlaadun ja maaperän pilaantuneisuuden osalta ohje- ja raja-arvot täyttävälle sekä pelastusturvallisuuden osalta määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja -toteutukselle. Kaava luo edellytykset jatkosuunnittelulle, joka ottaa huomioon ohjeet korkealta merenpinnalta suojautumiselle. Kaavamääräyksellä on varmistettu, että aluetta ei oteta käyttöön ennen kuin polttonesteiden laajamittainen varastointi Laajasalossa on päättynyt. Pitkäluoto ja Varisluoto sijaitsevat Santahaminan ampumatoiminnan melualueella.

Virkistysalueet sekä rantojen jalankulku- ja polkupyöräreitit tarjoavat alueen asukkaille ja ympäristössä asuville urbaanista luonnonläheiseen vaihtelevia ulkoilu- ja virkistysympäristöjä.

Rantakorttelit tarjoavat uusille asukkaille merellisen pientalomaisen asuin ympäristön, jossa on erilaisia asuntoja. Lähipalvelurakennusten



korttelialueen koulu, päiväkoti ja liikuntahalli sijoittuvat keskeisesti Kruunuvuorenrannan alueelle ja ovat hyvin saavutettavissa myös alueen ulkopuolelta.

Pieni osa Stansvikin kartanoalueeseen liittyvästä Uusikylän kesämaja-alueesta kuuluu tähän kaava-alueeseen, loppuosa kuuluu vuonna 2016 valmistuvan Stansvikinnummen kaavan alueeseen. Stansvikinnummen toteutus on ohjelmoitu alkavaksi vasta 2010-luvun puolella, jolloin Stansvikin rantakadun rakentaminen kokonaisuudessaan tulee ajankohtaiseksi. Uimaranta on tarkoitus toteuttaa siten, että läntinen osa, joka on kauempana Uusikylästä, toteutetaan etupainotteisesti ja itäosa myöhemmin. Uusikylän asukkaille on kaavoitettu uudet kesämajapaikat Stansvikin alueelle Vanhakylään. Asukkailla on mahdollisuus siirtyä Vanhakylään vähitellen tämän vuosikymmenen kuluessa.

Kaavatalous

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	5 milj. euroa
Puistot	2 milj. euroa
Satamien vesialue	5 milj. euroa
Uimaranta	2–6 milj. euroa
Vesihuolto	1,0 milj. euroa
Valotaideteos aluetöineen	2 milj. euroa
Koulu, päiväkoti, liikuntahalli	39 milj. euroa

Yhteensä 55–60 milj. euroa

Asemakaavan toteuttamisen kustannukset ovat korkeat saavutettavaan kerrosalaan nähden. Kuitenkin alueen julkinen rakentaminen palvelee koko Kruunuvuorenrannan aluetta, Koulun, päiväkodin ja liikuntahallin muodostama kokonaisuus voidaan toteuttaa paloina pitkän ajan kuluessa.

Laitosten teknisen huollon verkostot, joiden kaava-alueella sijaitsevien osien rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 2 milj. euroa, ovat ns. verkostoja, joten ne rahoitetaan kuluttajilta perittävinä maksuina.

Townhouse- ja pienkerrostalotonttien sekä rantarakenteiden toteuttaminen on rakenne- ja tuotantoteknisesti erityisen vaativaa. Olosuhdetekijät ja rakentamistapa, kuten mm. pohjaolosuhteet ja vesialueelle rakentaminen, nostavat rakennuskustannuksia myös oleellisesti ja rakentamista voidaan siten pitää kustannustasoltaan



korkeana. Vaiheittainen toteuttaminen tulee myös ottaa huomioon esimerkiksi autosuojan sekä rantarakennelmien osalta.

Wiirinaukion varren kerrostalo on haastava ja kallis kohde monikäyttöisyytensä, muotonsa, julkisivujensa ja mahdollisesti kaksikerroksisen kellaripysäköintinsä takia.

Läntisen rantavyöhykkeen kortteleiden ja yleisen alueiden vaiheittain rakentamista helpottaisi ja lopputuloksen laatua parantaisi, jos vyöhykkeen pohja- ja vesirakentamistyöt toteutettaisiin alueellisesti. Rakentamis- ja käyttökelpoiseksi saattamisen rakentamiskustannukset jakaantuvat seuraavasti:

Katualueet	3 milj. euroa
Puistot	1 milj. euroa
Satamien vesialue	5 milj. euroa
Tontit	1 milj. euroa
Yhteensä	10 milj. euroa

Tonttialueilla sijaitsevan esirakentamisen kustannukset on mahdollista sisällyttää tonttien myynti- tai vuokrahintaan.

Uimarannan vesialueen käyttökelpoiseksi saattaminen maksaa 1–5 milj. euroa, kustannusvaihtelun riippuessa vasta tarkemmilla tutkimuksilla selvitettävästä tarpeesta sedimentin pilaantuneisuuden kunnostamiseen.

Toteutus

Kaava toteutuu Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin osana. Kunnallistekniikan rakentaminen alueella on tarkoitus aloittaa vuonna 2014 ja asuntorakentaminen vuonna 2016–2017.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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 (päivätty 9.5.2011). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.



Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Laajasalon kirjastossa ja kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla 17.10. - 4.11.2011 sekä viraston internetsivulla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 4.6.2009 Haakoninlahti 1:n asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavaluonnos käsitti tästä kaava-alueesta länsirannan ja lähipalvelurakennusten korttelialueen.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, opetusviraston, sosiaaliviraston, liikuntaviraston, rakennusviraston ja ympäristökeskuksen kanssa.

Kaavaluonnoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui kirjeitse kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ympäristökeskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymältä, kaupunginmuseolta, Museovirastolta ja Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta. Asemakaavaluonnoksesta on saapunut kannanotot Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä, ympäristökeskukselta, terveyskeskuksen hallinto- ja palvelukeskukselta, rakennusvirastolta ja liikennelaitos-liikelaitokselta (HKL). Liikuntavirastolla ja asuntotuotantotoimistolla ei ollut huomauttamista kaavaluonnoksesta.

Kannanotot koskivat osayleiskaavavaiheessa tehtyjen vaikutusarvioiden tarkistamista asemakaavoitusta vastaaviksi, lisäluontoselvitysten raportointia kaavaselostuksessa, Kruunuvuorenrannan eteläosaan ulottuvan Santahaminan ampumaratojen melualueen yli 55 dB melualueen vaikutusten arvioimista, liikennemeluselvityksen liittämistä kaavaselostukseen, Huttuvadin silokallion merkitsemistä alueeksi, jossa on säilytettäviä geologisia arvoja, alueen maisemallisten arvojen kuten rantakallioiden, kilpikaarnamännikön ja luonnonvaraisena säilyneiden luotojen ottamista huomioon ja turvaamista kaavoituksessa, Varisluodon kahden rakennuksen suojelua, 300 metrin suojavyöhykkeen noudattamista uusien asuttujen rakennusten ja käytössä olevien öljysäiliöiden välillä, alueen rakentamisen ilmastovaikutusten huomioon ottamista ja ilmastomuutoksen mahdollisiin vaikutuksiin varaumista, tarvetta ottaa kaavoituksessa huomioon siltavaihtoehdon ohella vesiliikenne- ja köysiratavaihtoehdot, kaupungin esteettömyyslinjausten huomioon ottamista, puisto- ja katualueen merkintöjen yksityiskohtaisuutta, kaavarajoja virkistysalueiden osalta, kilpikaarnamäntyalueiden merkitsemistä VL-alueeksi, uimarannan pysäköintiä, Pitkäludon sillan määritelmää ja raitiotien vaikutusten huomioon ottamista asemakaavassa.



Kannanotot on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa. Vaikutusarviot on tarkistettu asemakaavoitusta vastaaviksi ja lisäluontoselvityksiä raportoitu kaavaselostuksessa. Meluselvitykset on tehty ja maisemalliset arvot on otettu huomioon jättämällä arvokkaat alueet pääosin rakentamisen ulkopuolelle. Varisluodon rakennukset on suojeltu ja öljysäiliöiden suojavyöhyke on otettu huomioon asemakaavamääräyksellä. Ilmastonmuutokseen on varauduttu kaavamääräyksillä. Muut joukkoliikennevaihtoehdot otetaan huomioon kaava-alueilla, joihin ne vaikuttavat. Kaupungin esteettömyyslinjaukset on otettu huomioon kaavassa samoin raitiotien vaikutukset. Kaavarajoja on tarkistettu virkistysalueiden osalta.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui neljä mielipidekirjettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaksi mielipidettä asemakaavaluonnoksesta.

Mielipiteet ja kirjeet koskivat rantakallioiden inventointia, luonnonrantojen säästämistä, Huttuvadin lammen hyödyntämistä osana puistoa, meritäyttöjä, osayleiskaavan pienissä osissa asemakaavoittamista ja kaava-alueen ulottumista osayleiskaava-alueen ulkopuolelle rajatun Stansvikinnummen alueelle, Stansvikinnummen luotoselvitysten tekemistä, mantereen ja Pitkäluodon välistä siltaa, uimarannan kaavoitus- ja rakentamisaikataulua, uimarannan sijaintia ja suuruutta, Uudenkylän kesämaja-alueen säilyttämistä, Metso-projektin arviointeja, meren läheisyyden ja ilmaston vaatimien teknisten ratkaisujen huomioon ottamista kaavassa.

Katsottiin, että jos kaava-alueelle ei suunnitella riittävää tehokkuutta, se voi vaikeuttaa Kruunuvuorenlammen valuma-alueen jättämistä rakentamatta, ja ettei asemakaavoja tulisi laatia, kun keskustaan johtavan joukkoliikenteen sillan toteutuminen on epävarmaa.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että luontoselvityksiä on täydennetty mm. Stansvikinnummen ja länsirannan rantakallioiden osalta, luonnonrantoja on säästetty, meren läheisyys ja ilmaston vaatimat tekniset ratkaisut on otettu tarpeen mukaan huomioon kaavaehdotuksessa.

Viranomaisten kannanotot, mielipiteet ja vastineet niihin on selostettu tarkemmin vuorovaikutusraportissa.

Ehdotuksen nähtävilläolo, muistutukset ja lausunnot



Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.1.–6.2.2012 maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotuksesta on tehty kolme muistutusta.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), ympäristölautakunta, liikuntalautakunta, sosiaalilautakunta, opetuslautakunta, Helsingin Energia -liikelaitos, Helsingin Sähköverkko Oy, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta ja pelastuslautakunta. Helsingin seurakuntayhtymän kanssa on neuvoteltu ja seurakuntayhtymä on lähettänyt sähköpostiviestin vastineena lausuntopyyntöön.

Muistutukset

Muistutukset kohdistuvat Stansvikin rantakadun osuuden Varisluodonkadusta itään kaavoittamiseen tämän kaavan yhteydessä, luontoselvityksien puutteellisuuteen ja ristiriitaisuuteen Metso-projektin selvitysten kanssa, uimarannan kokoon ja sijaintiin, uimarannan kaavoittamiseen ennen Stansvikinnummen kaavoittamista. Lisäksi pidetään uimarantaa Stansvikin leppakoalueen reviirialueena ja katsotaan suunnitelman vaikuttavan kielteisesti Yleiskaava 2002:n mukaiseen hiljaiseen alueeseen Stansvikissa.

Muistutukset on otettu huomioon siten, että Stansvikin rantakadun osuus Varisluodonkadusta itään on poistettu kaavaehdotuksesta. Osuus kaavoitetaan Stanvikinnummen kaavan yhteydessä.

Lausunnot

Pelastuslautakunnalla, liikuntalautakunnalla, sosiaalilautakunnalla ja opetuslautakunnalla ei ole huomauttamista. Liikuntalautakunta toteaa, että valtuuston hyväksymässä liikuntatoimen rakentamishjelmassa vuosille 2012–2016 uimarannan rakentamiselle on osoitettu määräraha vuodelle 2016.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esittää Stansvikin rantakadun YL-korttelin itäpuolisen osuuden jättämistä pois asemakaavasta, Varisluodon merkitsemistä SL-merkinnällä ja YL-korttelin rakennusala koskevan määräyksen tarkistamista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää vesihuollon viitesuunnitelman tarkistamista ja Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy muuntamovarauksien osoittamista kortteliin 47277 tai sen läheisyyteen ja Saaristolaiivastonkadun eteläpäähän. Ympäristölautakunnan mielestä liikuntaviraston tulee informoida uimarannan käyttäjiä siitä, että pesimäaikaan Varisluodonkarille tai sen läheisyyteen ei saa uida.



Kiinteistölautakunta toteaa, että liiketilojen määrä korttelissa 49278 on varsin suuri, ja se tulisi esittää sallivana, ei pakottavana, ja että kaavassa tulisi erottaa säilytettävät rakennukset julkisten tilojen kalusteista, rakennelmista yms. Vielä tulisi harkita, onko Varisluodolla ja Pitkäluodolla syytä jatkaa loma-asuntokäyttöä.

Yleisten töiden lautakunta esittää Stansvikin rantakadun YL-korttelin itäpuolisen osuuden jättämistä pois asemakaavasta, tarkistuksia VL-, VP- ja VV-alueiden rajauksiin ja merkintöihin, säilytettävän öljysäiliön huolto- ja pelastusreitit merkitsemistä sekä tarkistuksia Pitkäluodolle johtavaan jalankulkusiltaan koskeviin määräyksiin.

Helsingin seurakuntayhtymä toteaa, että seurakuntayhtymälle erillistä merikappelia parempi vaihtoehto olisi kappelipaikalta pohjoiseen sijoittuva Haakoninlahden rannalta saatava asuinrakennustontti, jonka pohjakerrokseen tai mahdollisesti katolle voisi rakentaa kappelitilat. (Seurakuntayhtymä viittaa Haakoninlahti 1:n kaava-alueeseen.)

Vastine lausuntoihin

Lausunnot on otettu huomioon siten, että Stansvikin rantakadun osuus Varisluodonkadusta itään on poistettu kaavaehdotuksesta. Osuus kaavoitetaan Stanvikinummen kaavan yhteydessä.

YL-korttelissa 49281 (uusi numero 49280) Haakoninlahdenkadun varren rakennusala koskevaa määräystä on täydennetty lisäyksellä "rakennuksen ja sitä mahdollisesti täydentävien muurien tulee muodostaa yhtenäinen, melun leviämistä estävä rakenne Haakoninlahdenkatua vastaan". Kaavaan on lisätty määräys: "A-tonteille saa sijoittaa alueellista tarvetta palvelevan keskijännitemuuntamon." HSY:n esittämää puistomuuntamoja jätevedenpumppaamon viereen ei ole pidetty mahdollisena maisemallisten syiden takia. Liike-, myymälä-, palvelu-, näyttely- tai muun asiakastilan määrää korttelissa 49278 on pienennetty 300 k-m²:llä siten, että se on 700 k-m², ja asuintilojen määrää on vastaavasti kasvatettu 300 k-m²:llä. Huttuvadinpuiston merkintä on muutettu puistosta (VP) lähivirkistysalueeksi (VL). Säilytettävän öljysäiliön huolto- ja pelastusreitti on merkitty sijainniltaan ohjeellisena asemakaavaan. Pitkäluodolle johtavan jalankulkusillan rakennusala on muutettu likimääräiseksi ja rakennusala on pidennetty. Vesihuollon viitesuunnitelmaa on tarkistettu HSY:n esittämällä tavalla.

Helsingin seurakuntayhtymän toivomuksesta YK-korttelialue ja sitä palveleva LPA-korttelialue on poistettu kaavasta. YK-korttelialue on liitetty viereiseen Wiirinkallion puistoalueeseen (VP) ja LPA-korttelialue viereiseen katualueeseen.



Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Muut tehdyt muutokset

Kaava-aluetta on laajennettu vähäisessä määrin Ilonpuiston kohdalla viereiseen kaava-alueeseen kuuluvan kadun linjauksen tarkistuksen vuoksi. Varisluodonkatua on levennetty, jolloin kaava-alue on laajentunut hieman. Haakoninlahdenkatua on kavennettu, muutos on aiheuttanut kaava-alueen laajentamisen vähäisessä määrin koillisessa ja supistumisen vähäisessä määrin lounaassa. Stansvikin rantatien linjausta on tarkistettu länsiosassa. Haakoninlahdenkadun molemmille puolille on merkitty puistoon maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Autopaikkojen vähimmäismäärää koskevia määräyksiä on tarkistettu asuinkorttelien osalta siten, että ne vastaavat kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 päätöksen mukaisia uusia autopaikkojen laskentaohjeita. A-kortteleiden ap-rakennusaloja koskevaa merkintää III1/2 on tarkistettu siten, että ylin kerros tulee pääosin vetää sisään julkisivulinjasta ainoastaan Haakoninlahdenrannan ja Wiirinlaiturin puolella. Korttelissa 49279 rakennuksen korkeutta on nostettu siten, että viiston katon alainen ylin vajaa kerros voi nousta kahdeksaan kerrokseen. Edellisessä vaiheessa korkeus oli erheellisesti määrätty seitsemäksi kerrokseksi, vaikka se viitesuunnitelman mukaan on kahdeksan kerrosta.

Vesihuollon viitesuunnitelmaa on tarkistettu. Lisäksi kaavaan on tehty teknisuonteisia tarkistuksia.

Kaava-alueen laajennukset ovat vähäisiä, yhteensä 1 061 m² ja johtuvat katusuunnitelmiin tehdyistä tarkistuksista. Muutoksista on neuvoteltu rakennusviraston kanssa.

Asemakaavaehdotukseen muutokset

Asemakaavaehdotusta on muutettu seuraavasti:

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehty muutos

- Stansvikin rantakadun osuus Varisluodonkadusta itään on poistettu kaavasta.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- YL-korttelissa 49281 (uusi numero 49280) Haakoninlahdenkadun varren rakennusala koskevaa määräystä "Nuoli osoittaa rakennusalan osan, johon rakennus on rakennettava pääosin kiinni" on täydennetty lisäyksellä



"rakennuksen ja sitä mahdollisesti täydentävien muurien tulee muodostaa yhtenäinen, melun leviämistä estävä rakenne Haakoninlahdenkatua vastaan".

- Vesihuollon viitesuunnitelmaa on tarkistettu Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän esittämällä tavalla.
- Kaavaan on lisätty määräys: A-tonteille saa sijoittaa alueellista tarvetta palvelevan keskijännitemuuntamon.
- Liike-, myymälä-, palvelu-, näyttely- tai muun asiakastilan määrää korttelissa 49278 on pienennetty 300 k-m²:llä siten, että se on 700 k-m², ja asuintilojen määrää on vastaavasti kasvatettu 300 k-m²:llä.
- Huttuvadinpuiston merkintä on muutettu puistosta (VP) lähivirkistysalueeksi (VL).
- Säilytettävän öljysäiliön huolto- ja pelastusreitti on merkitty sijainniltaan ohjeellisena asemakaavaan, samalla on tarkistettu myös muita säiliön ympäristön kevyen liikenteen yhteyksiä puistossa.
- Pitkäluodolle johtavan jalankulkusillan rakennusala on muutettu likimääräiseksi ja rakennusala on pidennetty.
- Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue 49282 (YK) on muutettu puistoksi ja autopaikkojen korttelialue 49280 (LPA) katualueeksi.

Muut muutokset

- Stansvikin rantakadun linjausta on tarkistettu kadun länsipäässä.
- Haakoninlahdenkatua on kavennettu Haakoninlahdenpuiston kohdalla ja kadun molemmille puolille on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Kadun kavennuksen vuoksi kaava-alue on laajennettu hieman koillisessa ja pienennetty lounaassa.
- Varisluodonkatua on levennetty, jolloin kaava-alue on hieman kasvanut.
- Kaava-alue on hieman laajennettu Ilonpuiston kohdalla viereisellä suunnittelualueella tehdyn katulinjauksen muutoksen



johdosta.

- Merkintää III1/2 on tarkistettu siltä osin, että ylin kerros tulee pääosin vetää sisään julkisivulinjasta ainakin Haakoninlahdenlaiturin ja Wiirinlaiturin puoleisesta julkisivulinjasta (aiemmin myös pihanpuoleisesta julkisivulinjasta).
- Korttelissa 49279 rakennuksen korkeutta on nostettu siten, että viiston katon alainen ylin vajaa kerros voi nousta seitsemän kerroksen sijasta kahdeksaan kerrokseen.
- Autopaikkojen vähimmäismäärää koskevia määräyksiä on tarkistettu asuinkorttelien osalta seuraavasti:
 - asuinkerrostalot: vähintään suurempi luvuista 1 autopaikka/120 k-m² tai 0,6 autopaikka/asunto
 - pientalot: joissa on enemmän kuin kaksi asuntoa, vähintään suurempi luvuista 1 autopaikka/100 k-m² tai 1 autopaikka/asunto
 - townhouse-pientalot: vähintään 1 autopaikka/asunto.
- Asemakaavan otsikkoa on muutettu: Asemakaava ulottuu vähäisessä määrin Haakoninlahti 1:n asemakaavan nro 12010 alueelle. Haakoninlahti 1:n asemakaava on tullut voimaan 5.1.2012.

Lisäksi kaavaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12080 kartta, päivätty 29.11.2011, muutettu 5.6.2012
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12080 selostus, päivätty 29.11.2011, muutettu 5.6.2012, päivitetty Kslk:n 5.6.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 5.6.5012
- 4 Vuorovaikutusraportti 29.11.2011, täydennetty 5.6.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa



01.10.2012

Kaj/2

Oheismateriaali

1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Liikuntalautakunta
Opetuslautakunta
Pelastuslautakunta
Sosiaalilautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2012 § 225

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Ksv 1663_1, karttaruudut J3/P1,R1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 29.11.2011 päivätyn ja 5.6.2012 muutetun 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti, Kruunuvuorenranta) kortteleita 49277–49280 sekä kesämaja-, puisto-, leikkipuisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, vesi- ja katualueita koskevan asemakaavaehdotuksen ja 49. kaupunginosan (Laajasalo,



Haakoninlahti, Kruunuvuorenranta) puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12080 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavaehdotusta seuraavasti:

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehty muutos

- Stansvikin rantakadun osuus Varisluodonkadusta itään on poistettu kaavasta.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- YL-korttelissa 49281 (uusi numero 49280) Haakoninlahdenkadun varren rakennusala koskevaa määräystä "Nuoli osoittaa rakennusalan osan, johon rakennus on rakennettava pääosin kiinni" on täydennetty lisäyksellä "rakennuksen ja sitä mahdollisesti täydentävien muurien tulee muodostaa yhtenäinen, melun leviämistä estävä rakenne Haakoninlahdenkatua vastaan".
- Vesihuollon viitesuunnitelmaa on tarkistettu HSY:n esittämällä tavalla.
- Kaavaan on lisätty määräys: A-tonteille saa sijoittaa alueellista tarvetta palvelevan keskijännitemuuntamon.
- liike-, myymälä-, palvelu-, näyttely- tai muun asiakastilan määrää korttelissa 49278 on pienennetty 300 k-m²:llä siten, että se on 700 k-m², ja asuintilojen määrää on vastaavasti kasvatettu 300 k-m²:llä.
- Huttuvadinpuiston merkintä on muutettu puistosta (VP) lähivirkistysalueeksi (VL).
- Säilytettävän öljysäiliön huolto- ja pelastusreitti on merkitty sijainniltaan ohjeellisena asemakaavaan, samalla on tarkistettu myös muita säiliön ympäristön kevyen liikenteen yhteyksiä puistossa.
- Pitkäluodolle johtavan jalankulkusillan rakennusala on muutettu likimääräiseksi ja rakennusala on pidennetty.
- Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue 49282 (YK) on muutettu puistoksi ja autopaikkojen korttelialue 49280 (LPA) katualueeksi.

Muut muutokset

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



- Stansvikin rantakadun linjausta on tarkistettu kadun länsipäässä.
- Haakoninlahdenkatua on kavennettu Haakoninlahdenpuiston kohdalla ja kadun molemmille puolille on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Kadun kavennuksen vuoksi kaava-alue on laajennettu hieman koillisessa ja pienennetty lounaassa.
- Varisluodonkatua on levennetty, jolloin kaava-alue on hieman kasvanut.
- Kaava-alue on hieman laajennettu Ilonpuiston kohdalla viereisellä suunnittelualueella tehdyn katulinjauksen muutoksen johdosta.
- Merkintää III1/2 on tarkistettu siltä osin, että ylin kerros tulee pääosin vetää sisään julkisivulinjasta ainakin Haakoninlahdenlaiturin ja Wiirinlaiturin puoleisesta julkisivulinjasta (aiemmin myös pihanpuoleisesta julkisivulinjasta).
- Korttelissa 49279 rakennuksen korkeutta on nostettu siten, että viiston katon alainen ylin vajaa kerros voi nousta seitsemän kerroksen sijasta kahdeksaan kerrokseen.
- Autopaikkojen vähimmäismäärää koskevia määräyksiä on tarkistettu asuinkorttelien osalta seuraavasti:
 - asuinkerrostalot: vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto
 - pientalot: joissa on enemmän kuin kaksi asuntoa, vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto
 - townhouse-pientalot: vähintään 1 ap/asunto.
- Asemakaavan otsikkoa on muutettu. Asemakaava ulottuu vähäisessä määrin Haakoninlahti 1:n asemakaavan nro 12010 alueelle. Haakoninlahti 1:n asemakaava on tullut voimaan 5.1.2012.

Lisäksi kaavaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

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

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Päätöksen jakelu:



- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****

Käsittely

05.06.2012 Ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että Enviro Oy oli toimittanut asemakaavan selostuksen liiteraportista "Kruunuvuorenrannan luontoselvityksen täydennys" 5.6.2012 päivätyn version. Raportissa oli korjattu sivun 15 viimeisen lauseen kirjoitusvirhe seuraavasti :

"Loppukesällä 2011 tehdyt inventoinnit eivät paljastaneet, että Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmään kootuissa aineistoissa olisi merkittäviä Stansvikinummea tai öljysataman aluetta koskevia puutteita."

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

29.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Riitta Jalkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
riitta.jalkanen(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Heikki Palomäki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37312
heikki.palomaki(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 08.03.2012 § 141

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Kiinteistökartta J3 P1 P2 R1, J2 P4 R4, Haakoninlahdenlaituri, Saaristolaivastonkatu, Wiirinlaituri

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Laajasalon Kruunuvuorenrannan alueen asemakaavaehdotuksesta nro 12080 seuraavan lausunnon:

Kaavaehdotuksesta yleisesti

Kaava-alue käsittää Kruunuvuorenrannan länsi- ja itärannan, puistoalueen, joka yhdistää rannat toisiinsa, puistoalueeseen liittyvän palvelukorttelin sekä Pitkäluodon, Varisluodon, Varisluodonkarin ja Katinpaaden.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on asuinkortteleiden osalta 22 150 k-m², julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella 15 700 k-m², kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueella 500 k-m², uimarannan osalta 200 k-m² ja kesämaja-alueella 604 k-m².

Maanomistus ja -hallinta

Kaavaehdotus käsittää yhteensä noin 38,2789 hehtaarin suuruisen alueen Laajasalon kaupunginosassa Tahvonlahden osa-alueella. Kaava-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Alueen tontteja ei ole vielä varattu.

Saarista Katinpaasi on vuokrattu Uuraan Vilpakselle 6 kuukauden irtisanomisajoin ja Pitkäluoto sekä Varisluoto HKR:lle.

Asuinrakennusten (A, AK-1) korttelit

Kaavaehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän asuntoalueen rakentamiselle. Kaavassa asuntorakentamiseen esitetty asuinkerrostalotontti, jolle saa sijoittaa myös hotellin (AK-1), sekä muut asuntotontit (A) ovat kuitenkin rakennettavuudeltaan varsin haastavia.

Kaava-alueelle sijoittuvat asuntorakentamiseen tarkoitetut tontit soveltuvat sijaintinsa ja rakentamiskustannustensa puolesta erinomaisesti luovutettavaksi sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Tällaisia tontteja ovat meren välittömään läheisyyteen sijoittuvat kortteleiden nrot 49277, 49278 ja 49279 asunto- ja asuinkerrostalotontit. Tontit on tarkoitus luovuttaa myymällä laatu- tai hintakilpailulla kaupungin maanmyyntitulojen lisäämiseksi. Tämä vastaa myös kaupungin maanluovutuksessa noudattamaa käytäntöä, jossa arvoltaan korkeimmaksi arvioidut tontit luovutetaan myymällä.

Townhouse-tonttien ja ainoan kerrostalotontin asemakaavamääräykset ovat varsin monimutkaiset ja tarkat ja johtanevat kalliisiin ratkaisuihin. Townhouse-tonteilla on useita rakennusaloja rivitaloille ja kerrostaloille. Tonttien rakennusoikeudet ovat 7 000 k-m²:n luokkaa, ja asuntojen lukumäärä on varsin suuri. Asuinrakennusten ja pihakansien alla on suuri yhtenäinen pysäköintilaitos. Tontteja on epätarkoituksenmukaista jakaa useammaksi tontiksi. Kortteleiden nrot 49277 ja 49279 tonttien luovutuksessa voitaneen pyrkiä hyödyntämään kevään 2010 aikana järjestetyn Townhouse-arkkitehtuurikilpailun tuloksia tai tonteilla voidaan järjestää erillinen laatukilpailu kaupunkikuvallisen laadun varmistamiseksi.

Asemakaavaehdotuksessa esitetyt asuntotonttien pysäköintiratkaisut perustuvat kortteleihin rakennettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Tämä edellyttää, että korttelit tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisinä kokonaisuuksina. Tontit rajautuvat suoraan yleiselle jalankululle



varattuun katuun, ja tonttien leikkiin ja oleskeluun varatun alueen osan kautta on johdettava yleiselle jalankululle varattu yhteys. Tämä edellyttää rakentamisessa myös tonttien ja yleisten alueiden välistä koordinoitua. Maanalainen pysäköinti tulee lisäksi nostamaan rakennuskustannuksia.

Kortteli nro 49278 on kaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK-1. Alueelle saa sijoittaa myös hotellin. Asemakaavaehdotuksessa on merkitty varattavaksi liike-, myymälä-, palvelu-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi vähintään 1 000 k-m². Määrää on pidettävä varsin runsaana. Tarkoituksenmukaisempaa olisikin toteuttaa merkintä sallivana kuin pakottavana. Laatukilpailun järjestäminen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa mahdollistaa toteutuskelpoisten ratkaisujen hakemisen po. tilojen osalta.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Kaava-alueelle on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten tontti 49281/1, jonka rakennusoikeus on 15 700 k-m². Tontille on tarkoitus rakentaa mm. peruskoulun ylä- ja ala-aste sekä päiväkotia. Tontin rakentamiseen liittyvät kaavamääräykset ovat joustavia. Kaavaan merkityjä rakennusaloja ei tule kuitenkaan jatkosuunnitteluvaiheessa tiukentaa, jotta rakennuksen suunnittelulle jää riittävästi mahdollisuuksia.

Kaavassa tulisi erottaa selkeästi säilytettävät rakennukset katu-, puisto- yms. alueelle merkityistä julkisten tilojen kalusteista, rakennelmista yms. Maankäyttö- ja rakennuslain 113 § mukaisesti rakennuksen ja rakennelman välinen ero voi olla hyvinkin merkittävä, koska rakennus vaatii aina rakennusluvan, mutta rakennelma tms. ei lupaa välttämättä vaadi. Samoin tällä on vaikutusta kaavan vastaisen rakentamisen sääntelyssä, sillä rakennusta ei vastoin kaavaa saa rakentaa, mutta rakennelmaa ei tällainen rajoitus välittömästi koske.

Pitkäluodon ja Varisluodon kesämaja-alue (R-1)

Vanhastaan Pitkäluodolla ja Varisluodolla on ollut kesämajoja pelastuslaitoksen henkilökunnalla. Alueet on asemakaavassa säilytetty tässä käytössä. Kun Kruunuvuorenrannan alue rakennetaan varsin tehokkaasti, olisi syytä harkita, onko loma-asuntokäyttöä enää syytä jatkaa. Korvaavaksi paikaksi voitaisiin harkita esimerkiksi Vasikkasaarta, jossa loma-asuntokäytön mahdollistava kaava on jo olemassa. Käytännössä kesämajakäyttö rajaa alueet pois yleisestä virkistyskäytöstä, vaikka majojen sopimuksissa muuta sanottaisiinkin.

Esittelijä

osastopäällikkö



01.10.2012

Kaj/2

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889

mii.pasuri(a)hel.fi

Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455

tuomas.kivela(a)hel.fi

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437

sami.haapanen(a)hel.fi

Opetuslautakunta 28.02.2012 § 21

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös

Opetuslautakunta päätti todeta lausunnossaan, että Kruunuvuorenranta, rannat, puisto ja palvelukortteli-alueen asemakaavaehdotus nro 12080 on puollettavissa. Alueen kehityksen kannalta joukkoliikennratkaisut ovat keskeisessä roolissa.

Käsittely

28.02.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Jäsen Kokko ehdotti jäsen Leonin kannattamana, että päätösehdotukseen lisätään seuraavaa:

"Alueen kehityksen kannalta joukkoliikennratkaisut ovat keskeisessä roolissa."

Esittelijä otti ehdotuksen omakseen.

Hyväksyttiin esittelijän muutettu ehdotus.

Esittelijä

opetustoimen johtaja

Rauno Jarnila

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291

kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 21.02.2012 § 88

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös



Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Rakennusvirasto ja yleisten töiden lautakunta kokee kaupunkisuunnitteluviraston kanssa yhteistyössä laaditut yleissuunnitelmat erittäin tarpeellisiksi, sillä ne toimivat hyvänä lähtökohtana toteutussuunnittelulle. Vaikka periaatteet onkin yhteisesti hyväksytty yleissuunnitelmien yhteydessä, ei liian tiukkoja yksityiskohtia ole silti tarpeen esittää asemakaavassa. Jatkosuunnittelussa muun muassa liian kapeaksi mitoitettu katutila tai puisto saattavat aiheuttaa merkittäviä teknisiä ongelmia rakennusten, istutusten ja tekniikan sijoittamisessa sekä vaikeuttaa ja nostaa ylläpidon kustannuksia. Tällöin moni ratkaisu joudutaan tekemään kaavasta poiketen, jotta alueista saataisiin toimivia.

Yleisten töiden lautakunta katsoo, että Kruunuvuorenrannan alueelle tulisi tehdä talvikunnossapidon suunnitelma.

Asemakaava-alueella on sekä perusteellista ja raskasta viherrakentamista vaativia puistoja että luonnonmukaisia virkistysalueita, joita kehitetään lähinnä rakentamalla niihin kulkuyhteyksiä ja virkistysreittejä. Luonnonalueet säilytetään aina kun on mahdollista, luonnonmukaisen kaltaisina. Erityisesti arvokkaat kilpikaarnamännyt on huomioitu.

Asemakaavan tulee noudattaa toiminnallisia rajoja. Tämän lisäksi tulee välttää hallinta-alueelta toiselle kulkevia reittipätkiä ja pyrkiä sen sijaan eheisiin, hoidon kannalta sopiviin kokonaisuuksiin. Uimarantaa palvelevat reitit ja niihin kiinteästi liittyvät hiekka- ja toiminta-alueet tulee olla liikuntaviraston hallinnassa, jolloin sopiva asemakaavamerkintä näille alueille on VV. Rullalautailupaikka on sijoitettu lähelle uimarantaa eikä leikkipuiston alueelle (VK). Näin se kuuluu liikunnallisena toimintona luontevasti uimarannan alueeseen, kuten myös uimarannalta Stansvikin rantakadulle johtava käytäväkin. Huttuvadinpuiston ja Stansvikin rannan luonnonmukaiset osat tulee merkitä VL-alueiksi, puistomaiset alueet VP-alueiksi ja toiminnallinen kokonaisuus VV-alueeksi.

Säilytettävän historiallisesti arvokkaan öljysäiliön (sö) huolto- ja pelastusreitti tulee merkitä asemakaavaan. Säiliöön porataan valoaukkoja. Ne saattavat aiheuttaa lähialueelle tuulen ulvomista, joka voidaan kokea epämiellyttävänä tai meluna. Säiliön yhteyteen on harkittava pysäköintialueen kaavoittamista, sillä säiliössä järjestettäneen yleisötilaisuuksia.

Pitkäluoto liitetään jalankulkusillalla mantereeseen. Kaavassa esitetyt sillan määräykset tulee lieventää, sillä sillan kapeus (1,5 metriä) rajoittaa huomattavasti sillankannen talvikunnossapitoa. Sillan kaiteet



jäävät talvisaikaan vaarallisen mataliksi lumen pakkautuessa kannelle. Sillalle esitetty tilavaraus on liian lyhyt, sillä siltarakenteissa on otettava huomioon muun muassa mahdollinen tulviminen. Maatukia ei voida välttämättä rakentaa esitetylle tasolle, joka on + 1. Liian kevytrakenteinen ja matala silta on riskialtis törmäyksille. Toisaalta pieneen tilaan sijoitettu liian kupera silta on helposti liukas ison osan vuodesta. Myös asemakaavaluonnoksessa esitettyä pengerrys- ja maastonmuokkauksieltoa on käytännössä mahdotonta noudattaa aukottomasti sillan rakentamisvaiheessa.

Katualueiden rakentaminen maksaa noin 9 miljoonaa euroa. Summa ei sisällä mahdollisia ruoppauskustannuksia, satamien pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksia tai teknisen huollon verkostoa.

Yleisten töiden lautakunta katsoo, että Stansvikin rantakadun osa Varisluodonkadusta itään tulee kaavoittaa vasta myöhemmin kaavoitettavan pohjoispuolisen alueen kanssa.

Puisto- ja lähivirkistysalueiden (VP, VL) rakentamisesta aiheutuvat kustannukset yhdessä valaistuksen kanssa ovat noin 1,5 miljoonaa euroa. Viheralueiden ylläpito maksaa noin 40 000 euroa vuodessa.

Ilonpuistossa sijaitsevan, säilytettävän öljysäiliön kunnostaminen ja muuttaminen valotaideteokseksi maksaa noin 2-3 miljoonaa euroa. Sen ylläpitoon, mukaan lukien itse säiliön että sen valaistuksen, on varattava rahaa.

Kustannuksissa ei ole huomioitu suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksia eikä arvonlisävero.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

21.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset: Lisätään päätösehdotuksen kappaleiden 2 ja 3 väliin uudeksi kappaleeksi seuraava:

"Yleisten töiden lautakunta katsoo, että Kruunuvuorenrannan alueelle tulisi tehdä talvikunnossapidon suunnitelma."

Lisätään päätösehdotuksen kappaleiden 7 ja 8 väliin uudeksi kappaleeksi seuraava:

"Yleisten töiden lautakunta katsoo, että Stansvikin rantakadun osa



Varisluodonkadusta itään tulee kaavoittaa vasta myöhemmin kaavoitettavan pohjoispuolisen alueen kanssa."

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jukka Kauto, kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38802
jukka.kauto(a)hel.fi
Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi
Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786
eila.suojala(a)hel.fi

Sosiaalilautakunta 21.02.2012 § 48

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenranta, rannat ja palvelukortteli -alueen asemakaavaehdotuksesta seuraavan sisältöisen lausunnon:

Asemakaavaehdotus vastaa päivähoiton palveluverkon tarpeisiin Kruunuvuorenrannassa, jonne rakennetaan asunnot noin 11 000 - 12 000 asukkaalle. Sosiaalilautakunta pitää tärkeänä, että palvelut toteutuvat yhtä aikaa asuntorakentamisen kanssa uusilla asuinalueilla. Laajasalon peruspiirissä alle kouluikäisten lasten määrän ennustetaan kasvavan noin 1 000:lla vuoteen 2021 mennessä. Asemakaavaehdotuksen palvelukortteliin sijoittuu Kruunuvuorenrannan projektialueelle esitetty kolmas päiväkotitila (noin 120 - 130 tilapaikkaa). Kruunuvuorenranta 3 sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään talousarvioehdotukseen 2012 ja taloussuunnitelmaan 2012 - 2014 rakennusaikataulun tarkentuessa.

Palvelukortteliin sijoittuvat palvelut tulevat olemaan hyvin saavutettavissa keskeisellä paikalla Kruunuvuorenrannassa. Asemakaavaehdotus luo myös edellytyksiä yhteiselle toiminnalle ja joustavalle tilankäytölle: päiväkotitila ja leikkipuistotoiminta sekä koulu ja liikuntahalli sijoittuvat samaan kortteliin muodostaen toimintojen kokonaisuuden.

Sosiaaliviraston mielipiteet viranomaisyhteistyössä on huomioitu.

Jatkosuunnittelussa tulee muun muassa huomioida, että kaikilla toimijoilla korttelissa on mahdollisuus itsenäiseen toimintaan myös



piha- ja ulkoilualueiden osalta. Päiväkodin tilojen ja riittävien piha- ja ulkoilualueiden suunnittelua ohjaavat kaupungin tilaohjeet ja rakennustiedon ohjeet päiväkotien suunnittelusta (RT 96-11003). Päivähoito vuokraa pääsääntöisesti tilat Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskukselta.

Sosiaalilautakunnalla ei ole huomautettavaa Kruunuvuorenranta, rannat, puisto ja palvelukortteli –aluetta koskevasta asemakaavaehdotuksesta (nro 12080).

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Inkeri Rehtilä, erityisasiantuntija, puhelin: 310 62841
inkeri.rehtila(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 21.02.2012 § 56

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös

Asemakaavaehdotuksessa rakentaminen sijoittuu entisen öljysataman alueelle ja Stansvikinnummen länsipuoliselle virkistysalueelle. Luonnonranta ja saaret alueen eteläosassa pysyvät virkistyskäytössä. Ranta-alueelle suunnitellaan uimarantaa, jonka toteuttaminen on mahdollista järeää rantamännikköä säästäten.

Luontoselvitykset

Ympäristökeskuksen ylläpitämä luontotietojärjestelmä sisältää yleiskaava- ja osin asemakaavatasoistakin luontotietoa eri eliöryhmistä. Kaavojen ja muiden hankkeiden yhteydessä on arvioitava erikseen, missä määrin tarvitaan luontotietojen päivittämistä tai muunlaista täydentämistä. Kaikissa tapauksissa kaavoitustyöhön kuuluu luontovaikutusten arviointi kaupunkisuunnitteluviraston omana työnä tai osaksi konsulttiapua käyttäen.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaa valmisteltaessa ympäristökeskus ja kaupunkisuunnitteluvirasto valitsivat yhteistyössä ne alueet, joilla katsottiin tarpeelliseksi tehdä tarkentavia luontoselvityksiä sen luontoinventointitiedon lisäksi, jota oli valmiina luontotietojärjestelmässä. Osayleiskaava-alue tiedettiin luontoarvoiltaan merkittäväksi, ja ympäristökeskus kustansi inventoinnit siltä osin kuin niitä tarvittiin tulevien luonnonsuojelualueiden suunnittelun avuksi. Valmis osayleiskaava on melko yksityiskohtainen, ja luontotietojärjestelmän arvotusperusteiden mukaiset luontoarvot on



siinä voitu ottaa riittävästi huomioon. Ympäristölautakunta katsoo, että luontoarvot on otettu myös asemakaavaehdotuksessa riittävästi huomioon.

Varisluodonkari ja uimaranta

Luonnonsuojelun kannalta herkin kohta kaava-alueella on 95 aarin laajuinen Varisluodonkari, jolla pesii luodon kokoon nähden erittäin monipuolinen vesi-, ranta- ja varpuslinnusto. Parimäärät eivät kuitenkaan ole niin suuria, että luotoa olisi ollut syytä rauhoittaa luonnonsuojeluna Helsingissä, jonka saaristossa on paljon rauhoitettuja ja lintumääritään merkittävämpiä saaria.

Tulevan uimarannan käyttäjiä on liikuntaviraston syytä informoida siitä, että pesimäaikana Varisluodonkarille tai sen läheisyyteen ei pidä uida. Jos suositusta noudatetaan, luodon linnustomerkitys todennäköisesti säilyy mahdollisesta vilkkaastakin uimarantatoiminnasta huolimatta, koska linnut pääosin asettuvat pesimään ennen vesien lämpenemistä uimakelpoisiksi.

31.01.2012 Pöydälle

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja (luontoasiat), puhelin: +358 9 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 14.02.2012 § 30

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12080 seuraavan lausunnon:

Liikuntaviraston edustajat ovat olleet mukana asemakaavaehdotuksen valmistelutyössä. Valmistelutyön yhteydessä on löydetty hyviä ja toimivia ratkaisuja sekä liikuntahallin että uimarannan osalta. Liikuntahalli tultaneen toteuttamaan yhtenä kokonaisuutena kaikkien julkisten lähipalveluiden korttelin rakennusten kanssa. Liikuntahalliin tulee myös koulun tarvitsemat liikuntatilat. Liikuntahallihankkeelle ei ole toistaiseksi rahoitusta liikuntatoimen rakentamishjelmassa.



Koko Kruunuvuoren aluetta palvelevaa liikuntapuistoa on suunniteltu Hopealaakson alueelle. Liikuntapuisto jää lausuntopyynnöllä olevan alueen ulkopuolelle, alueen pohjoisosaan. Uusilla alueilla olisi tavoiteltavaa, että liikuntapuistoa ja liikuntahallia voitaisiin ylläpitää saman henkilöstön toimesta. Myös pukuhuonetilojen rakentamis- ja ylläpitokustannuksissa säästettäisiin, jos kaikki liikuntapalvelut olisivat samassa osoitteessa. Kruunuvuorenrannan alueelle ei valitettavasti ole voitu sovittaa kaikkia liikuntapalveluja liikuntaviraston toivomalla tavalla.

Valtuuston hyväksymässä liikuntatoimen rakentamishjelmassa vuosiksi 2012–2016 on Kruunuvuorenrannan uimarannalle osoitettu 300.000 euroa vuodelle 2016. Uimaranta on ollut tarkoitus toteuttaa kahdessa vaiheessa siten, että sen läntinen osa toteutetaan etupainotteisesti ensin ja itäosa myöhemmin. Mikäli uimarannan väliaikaiskäyttö halutaan mahdollistaa nopeutetussa aikataulussa, tulisi hankkeelle osoittaa erillismääräraha.

Uimarantaa tulee voimakkaasti esirakentaa, ennen kuin se voidaan ottaa uimarantakäyttöön. Uimarannan vesialueella mitatut sedimenttien pitoisuudet eivät viittaa merkittävään pilaantuneisuuteen, mutta uimarantatoiminnan kannalta on tarpeen ottaa sedimentin mahdolliset haitta-aineet huomioon esirakentamisen kustannuksia arvioitaessa. Liikuntatoimella ei ole varattuna määrärahaa rannan esirakentamiseen.

Kaava luo edellytykset jatkosuunnittelulle, ja hyvälle toteutukselle, mikäli hankkeille saadaan riittävä rahoitus.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Pelastuslautakunta 14.02.2012 § 28

HEL 2011-004840 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta asemakaavanehdotuksesta nro 12080.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja



01.10.2012

Kaj/2

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566