



### 3

#### **Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kruunuvuorenrannan Kaivoskallioiden huviloiden tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12405) (a-asia)**

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Ksv 5404\_1

#### **Esitysehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 15.11.2016 päivätyn ja 9.5.2017 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12405 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) kortteleita 49187-49188 sekä lähivirkistys- ja urheilualueita

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

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

#### **Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos koskee Kruunuvuorenrannassa Tahvonlahden pohjukassa, Kaivoskallion luonnonsuojelualueen eteläpuolella ja Koira-saarentien varrella olevaa aluetta. Alueella on lainvoimainen asemakaava nro 11950 Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus vuodelta 2013.

Alueella sijaitsee kolme asemakaavalla suojeltua vanhaa puurakennusta (sr-1), joista vanhin Kaivoshuvila on 1700-luvun loppupuolelta. Tornihuvila sekä Alppimaja ovat 1800–1900-luvun taitteesta. Huvilatontit ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus). Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on merkitty kaavaan P/s-merkinnällä, joka ei salli asumista.



Asemakaavamuutoksella mahdollisesta kolmeen suojeltuun pientaloon myös asuminen ja niiden yhteyteen osoitetaan tontit seitsemälle uudelle pientalolle, jotka sopivat tyyllillisesti ja mittakaavallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kaivoshuvilan viereen Koirasaarentien varteen kaavoitetaan kolme uutta rakennusta ja Alppimajan länsipuolelle liikuntapuiston puoleiselle rinteelle neljä. Alppimajan tontille saa rakentaa lisäksi ympäristöönsä soveltuvan talousrakennuksen.

Uutta kerrosalaa on 1 340 k-m<sup>2</sup>.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen ja rakennukset. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja muistutuksia (3 kpl). Muistutukset kohdistuivat suunnitelmiin rakentaa luonnonsuojelualueen ja kulttuuriympäristön läheisyyteen. Muistutusten mukaan suunniteltu rakentaminen on maakuntakaavan ja osayleiskaavan vastainen ja laiton, kaventaa yleisen virkistysalueen käyttöä ja tuottaa vahinkoa rakennetulle kulttuuriperinnölle. Kaivoskallion huviloiden kaavavalmistelussa tulee selvittää omakotitalotonttien ja uuden yleiskaavan yhteisvaikutus. Rakentaminen katkaisisi Stansvik-Tullisaari vihervyöhykkeen. Kaivoskallion luonnonsuojelualueen viereen ei tulisi rakentaa. Kaavassa tulisi ottaa huomioon enemmän lepakoiden saalistusreitit ja lisääntymispaikat. Kaava-alueen ulkopuolella olevia alueita tulisi muuttaa luonnonsuojelualueiksi.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät myös Tehdyt muutokset -liitteestä.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on lainvoimainen asemakaava nro 11950 (2013) Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus. Asemakaavassa alue on merkitty lähivirkistysalueeksi sekä muuta kuin asumista sisältävän palvelurakennuksen korttelialueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää.



Alue rajautuu etelässä rakenteilla olevaan Koirasaarentiehen, pohjoisessa Kaivoskallion luonnonsuojelualueeseen ja lännessä tulevaan liikuntapuistoon.

Sijaintinsa ansiosta Helsingin höyrylaivareitin varrella 1800-luvulta 1900-luvun alkuun Stansvikin alueella oli vilkasta huvila-asutusta. Tästä syystä Kruunuvuorenrannan Tahvonlahden pohjukassa olevat ja uuden Koirasaarentien varrella sijaitsevat huvilatontit on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY ja rakennukset on merkitty kaavaan P/s-merkinnällä, joka ei salli asumista. Alueen kolme vanhaa huvilarakennusta Kaivoshuvila, Tornihuvila ja Alppimaja on suojeltu kaavassa sr-1-merkinnällä. Näistä Kaivoshuvila on Laajasalon vanhimpia rakennuksia. Se on rakennettu 1700-luvun loppupuoliskolla ja liittyy alueella harjoitettuun kaivostoimintaan.

Huvilat ovat kaupungin omistuksessa ja tällä hetkellä Jyty Helsinki Ry:n vuokraamia ja virkistyskäytössä.

Alueella on voimassa asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11950 (tullut lainvoimaiseksi 7.6.2013). Kaavan mukaan alue on lähivirkistysaluetta sekä muuta kuin asumista sisältävän palvelurakennuksen korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 15.11.2017 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.12.2016–23.1.2017.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Muistutukset kohdistuivat suunnitelmiin rakentaa luonnonsuojelualueen ja kulttuuriympäristön läheisyyteen. Muistutusten mukaan suunniteltu rakentaminen on maakuntakaavan ja osayleiskaavan vastainen ja laitton, kaventaa yleisen virkistysalueen käyttöä ja tuottaa vahinkoa rakennetulle kulttuuriperinnölle. Kaivoskallion huviloiden kaavavalmistelussa tulee selvittää omakotitalotonttien ja uuden yleiskaavan yhteisvaikutus. Rakentaminen katkaisisi Stansvik-Tullisaari vihervyöhykkeen. Kaivoskallion luonnonsuojelualueen viereen ei tulisi rakentaa. Kaavassa tulisi ottaa huomioon



enemmän lepakoiden saalistusreitit ja lisääntymispaikat. Kaava-alueen ulkopuolella olevia alueita tulisi muuttaa luonnonsuojelualueiksi.

Vastineet muistutuksiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

## Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- ympäristökeskus
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta
- kaupunginmuseo

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) toteaa, että suunnittelualueella tulee ottaa huomioon Kruunusillat-hankkeessa suunnitellun Laajasalon raitiotien raitiotiekiskojen läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja värinähaitat.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (11.1.2017) lausunnossa esitettiin, että asemakaavaa tulee täydentää esittämällä vastaukset kysymyksiin miten ulko-oleskelualueilla saavutetaan melun enimmäisohjearvot sekä tulee ottaa kantaa ilmanlaadun turvaamiseen.

ELY-keskuksen myöntämän luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan ehdon 4) mukaan: "Nykyinen Koirasaarentie puretaan Kaivoshuvilan ja Schaumanin huvilan kohdalla ja tiepohjalle istutetaan puustoa parantamaan siirtymäreittiä pohjoispuolelle." Kaavaratkaisussa ehto näyttää toteutuvan vain Kaivoshuvilan kohdalla ohjeellisella lep-merkinällä. Asemakaavaa on tarkennettava poikkeusluvan mukaiseksi.

Kaivoshuvilaa koskevaan asemakaavamääräykseen tulee lisätä: Kaivoshuvilassa sijaitsee lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on LSL 49.1 §:n nojalla kielletty.

Asemakaavamuutos huomioi rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön vaalimisen tavoitteet ansiokkaasti

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.



Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistövirasto pitää asemakaavamuutosehdotuksen ratkaisuja hyvänä.

Yleisten töiden lautakunnan kannanotossa ehdotetaan korttelin 49188 uudisrakentamisen poistoa ja tonttien muuttamista viheralueeksi piha-piirin säilyttämiseksi. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Myös vanhojen huviloiden puutarhat kuuluvat säilyttämisen pariin.

Kaupunginmuseon näkökulmasta olennaista on, että kulttuurihistoriallisesti merkittävien huviloiden säilyminen turvataan. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan niiden säilymistä tukee, että alueelle sallitaan uusia mittakaavallisesti vanhoja huviloita vastaavia omakotitaloja. Suojeltujen huviloiden kunnostamisen ja korjaamisen tulee tapahtua vanhaa rakennustapaa ja alkuperäisiä materiaaleja kunnioittaen.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja pelastuslautakunta.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävillälöön jälkeen

Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat muistutukset, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset



Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2016, Alv 0 %) seuraavasti:

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Katualueet                 | 0,7 milj. euroa |
| Puisto- ja virkistysalueet | 0,2 milj. euroa |
| Yhteensä                   | 0,9 milj. euroa |

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 640 €/k-m<sup>2</sup>. Kustannuksen suuruus johtuu kaavoitettavan alueen pienestä pinta-alasta sekä pientalomaisesta luonteesta.

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille on arvioitu kertyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraamisesta noin 1 miljoonaa euroa. Edellisessä laskelmassa ei ole otettu huomioon Sr-1 merkittyjen rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen ALY/s aiheuttamia talousvaikutuksia.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Marja Piimies

Lisätiedot

Elina Ahdeoja, arkkitehti, kaavan valmistelu, puhelin: 310 37059  
elina.ahdeoja(a)hel.fi  
Suvi Huttunen, arkkitehti, kaavan valmistelu, puhelin: 310 37335  
suvi.huttunen(a)hel.fi  
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37229  
aleksi.raisanen(a)hel.fi  
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37221  
mervi.nicklen(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asia, yhdyskuntatekniikka, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, pohjarakentaminen, puhelin: 310 37325  
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, runkoääni ja tärinä, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, kaavatalous, puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi  
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, vuorovaikutus, puhelin: 310 37403  
juha-pekka.turunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12405 kartta, päivätty 15.11.2016, muutettu 9.5.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12405 selostus, päivätty



9.5.2017

Akp/3

- 
- |   |  |
|---|--|
|   | 15.11.2016, muutettu 9.5.2017                          |
| 5 | Havainnekuva, 15.11.2016                               |
| 6 | Tehdyt muutokset                                       |
| 7 | Vuorovaikutusraportti 15.10.2016, täydennetty 9.5.2017 |
| 8 | Muistutukset   |
| 9 | Osa päätöshistoriaa                                    |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 7

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola