



Koirasaaret

Asemakaavan nro 12311 selostus



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12311
PÄIVÄTTY 2.12.2014

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)
kortteleita 49303–49311, 49315 ja
puisto-, vesi- ja katualueita sekä
venesatamaa.

Kaavan nimi: Kruunuvuorenranta, Koirasaaret
Hankenumbero: 1664_1
HEL 2012-000225

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.1.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 2.12.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Kruunuvuorenrannan osa-
alueella entisen Laajasalon öljysataman eteläosassa.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan pienennös
Kruunuvuorenrannan havainnekuva
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Kruunuvuorenrannan osayleiskaava
Ote ajantasa-asemakaavasta
Maanomistuskartta
Kruunuvuorenranta, ilmakuva etelästä
Aluejulkisivu länteen
Näkymä Suomenlinnasta
Perspektiivikuvat
Liikennesuunnitelma
Pelastusteiden periaatesuunnitelma
Kalliopinnan tasokartta
Vesihuolto
Imujäte
Energiahuolto ja tietoliikenne
Santahaminan ampumatoiminnan melualue
Suomenlinnan suojavyöhyke

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Ympäristötutkimusten yhteenveto v. 1996–2002, Laajasalon öljysatama-alue, Helsinki, SCC Viatek, 3.9.2003

Oy Esso Ab, Laajasalon ympäristötutkimus, Jaakko Pöyry Infra, 27.2.2004

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan selostus, Ksv 2008

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön, Ksv 2008

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön, Ksv 2008

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Laadukkaan asumisen edellytykset Kruunuvuorenrannassa, Ksv 2008

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Teknistoloudellinen suunnittelu, Ksv 2008.

Öljysataman rakenteiden säilyttäminen osana Kruunuvuorenrannan imagoa, LOCI - maisema-arkkitehdit, 2008

Santahaminan ampumatoiminta, Ympäristömeluselvitys, Insinööritoimisto Akukon Oy, 3/2010

Kruunuvuorenrannan aktivointi, rakentuvan kaupunginosan väliaikaiskäytön suunnitelma, WSP Finland Oy, 2010.

Kruunuvuorenrannan jätehuoltosuunnitelma, toteutusvaihtoehtojen vertailu, Taske/FCG Oy, 15.12.2010

Kruunuvuorenrannan katu ympäristösuunnitelma, Masu Planning, 1.9.2010

Kruunuvuorenrannan kunnallistekninen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 22.5.2012

Kruunuvuorenrannan massalaskenta, Ramboll Finland Oy, 20.8.2012

Kruunuvuorenranta, Koirasaaret ideakilpailu, 11.9.–12.11.2012, Kaupunkisuunnitteluvirasto/ST1

Kruunuvuorenranta - Koirasaaret, aluesuunnitelmaluonnos asemakaavoituksen pohjaksi, Serum arkkitehdit Oy + Loci maisema-arkkitehdit Oy, 29.5.2013

Luonnonlyhdyt, Kruunuvuorenrannan valaistuksen yleissuunnitelma, West 8 urban design & landscape architecture, Speirs+Major 14.6.2013

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Koirasaaren etelä- ja itäpuoliset vesialueet, sedimenttitutkimukset, Vahanen Environment Oy, 8.11.2013

Helsingin kaupunki, rakennusvirasto, Kruunuvuorenrannan alueen sedimentin pilaantuneisuustutkimukset, Ramboll, 19.12.2013

Koirasaaret, pohjarakentamisen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma 27.12.2013, Ramboll Finland Oy

Koirasaaren merialueen pohjaeläinselvitys vuonna 2013, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen tilaustutkimus, Jari-Pekka Pääkkönen, Helsingin kaupunki, ympäristökeskus, 2013

Koirasaari, innovatiivinen talo, arkkitehtitoimisto AJAK, 2014

Koirasaari, pysäköintivaihtoehtojen rakennetekninen yleissuunnitelma, Sito Oy, 4.11.2014

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Tyko Saarikko, arkkitehti
 Mervi Nicklén, maisema-arkkitehti
 Sanna Ranki, liikenneinsinööri
 Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu
 Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, pohjarakentaminen
 Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu
 Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, pilaantuneet maat
 Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

HSY vesihuolto: Saara Neiramo, alueinsinööri

Helsingin energia: Kari Jäske

Helen Sähköverkko Oy Risto Seppänen

Helsingin ympäristökeskus Jari-Pekka Pääkkönen

Kiinteistövirasto: Sami Haapanen, toimistopäällikkö
 Pekka Saarinen, tonttiasiamies

Liikuntavirasto: Antti Salaterä, suunnittelupäällikkö
 Hanna Liukkonen-Lehtiniemi, arkkitehti
 Tapio Lappalainen, rakennusmestari
 Ari Maunula, venesatamapäällikkö

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:

Eila Suojala, projektinjohtaja

Kaija Laine, projektinjohtaja

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri

Kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto:

Mikko Ahola, projekti-insinööri

SISÄLLYS

1		
	TIIVISTELMÄ	1
	Asemakaavan sisältö	1
	Asemakaavan valmistelun vaiheet	1
2		
	LÄHTÖKOHDAT	2
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	2
	Maakuntakaava	3
	Yleiskaava	3
	Osayleiskaava	3
	Asemakaava	3
	Rakennusjärjestys	3
	Kiinteistörekisteri	4
	Muut suunnitelmat ja päätökset	4
	Pohjakartta	5
	Maanomistus	5
	Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö	5
	Palvelut	5
	Luonnonympäristö	5
	Yhdyskuntatekninen huolto	6
	Maaperä, kallioperä, merenpohja sekä niiden pilaantuminen	6
	Ympäristöhäiriöt	7
3		
	TAVOITTEET	7
4		
	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
	Yleisperustelu ja -kuvaus	8
	Mitoitus	8
	Asuinrakennusten korttelialueet (A, AP, AK, AH)	9
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K/s)	9
	Puisto (VP)	9
	Venesatama (LV)	10
	Vesialue (W)	10
	Liikenne	10
	Palvelut	11
	Esteettömyys	11
	Luonnonympäristö	11
	Suojelukohteet	11
	Yhdyskuntatekninen huolto ja yleistasa	12

	Pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
	Ympäristöhäiriöt	13
	Nimistö	14
5		
	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	14
	Kaavatalous	14
6		
	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
	Rakentamisaikataulu	16
7		
	SUUNNITTELUN VAIHEET	16
	Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus	16
	Viranomaisyhteistyö	16
	Esitetyt mielipiteet	17
8		
	KÄSITTELYVAIHEET	18

1

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan sisältö

Asemakaava käsittää Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan merellisen asuinalueen, jolta avautuvat näkymät avomerelle, itäpuolen saaristomaiseen maisemaan sekä elämykselliseen kanavaympäristöön.

Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäydyillä. Lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Näiden väliin jää Koiraluodonkanava, jonka rantaa kulkee yleinen laiturimainen jalankulkureitti iltä-aurinгон puolella. Täyttösaaren itärannalle sijoittuu pienvenesatama.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Asuinkortteleiden ulkoreuna muodostuu kerrostaloista. Tiiviisti rakennetut pientalokorttelit sijoittuvat alueen keskiosaan kanavan molemmille puolille suojaan Kruunuvuorenselän tuulilta. Osa kanavan varteen sijoittuvista tonteista on omakantaisia. Lähes kaikista asunnoista on merinäköala tai näkymä kanavaan.

Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu Koirasaarenpuisto, jossa pyritään hyödyntämään vanhoja öljysataman rakenteita sekä luonnonvoimien elämyksellisyyttä. Puisto toimii maisemallisena puskurivyöhykeenä Suomenlinnaan päin.

Alueelle rakennetaan 68 600 k-m² asuntoja, 600 k-m² kokoinen edustussaunarakennus, 180 k-m² liiketilaa ja 500 k-m² venesatamaa palvelevia rakennuksia.

Asemakaavan valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme mielipidettä.

Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalon ilmoitustaululla. Asemakaavaluonnoksesta on jätetty kaksi mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavaa koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- tonttimaan riittävyyden varmistaminen asuntotuotannon turvaamiseksi
- olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallisen hajarakenteen ehkäiseminen
- riittävien alueiden varaaminen jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä verkostojen jatkuvuuden, turvallisuuden ja laadun edistäminen
- tulviin, myrskyihin ja rankkasateisiin varautuminen ja niihin liittyvien riskien ehkäiseminen
- maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön
- pilaantuneen maan puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin
- melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvien haittojen ehkäiseminen.

Jalankulun ja pyöräilyn kulkureittejä on käsitelty kappaleessa Liikenne.

Helsingin seudun erityiskysymykset

- tonttimaan riittävyyden varmistaminen riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi
- merkittävän rakentamisen sijoittaminen joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle
- uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Kruunuvuorenranta on yksi Helsingin merkittävimmistä asuntotuotantokohteista 2010-luvulla.

Kruunuvuorenranta on tarkoitus yhdistää suoraan keskustaan silloille rakennettavalla raitiotie-, pyöräily- ja jalankulkuyhteydellä.

Asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Rantaan on osoitettu viheryhteystarve.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa Haakoninlahti 2 -alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Kaava-alue ulottuu itäosassa puolustusvoimien melualueeksi merkitylle alueelle. Kruunuvuorenrantaan kaava-alueen ulkopuolelle on merkitty liikenteen yhteystarve keskustasta.

Osayleiskaava

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava sai lainvoiman 23.6.2011 lukuun ottamatta Stansvikinnummen aluetta.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa nykyistä Koirasaarta on laajennettu meritäyttöillä ja sen itäpuolelle on sijoitettu uusi täyttösaari.

Koirasaareen ja sen laajennukseen on merkitty asuntoalue, johon saa rakentaa pien- ja kerrostaloja. Uusi täyttösaari on merkitty pientalovaltaiseksi alueen osaksi ja suunnittelualueeksi, jossa osayleiskaava esittää maankäyttömuodot ja niiden väliset likimääräiset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan asemakaavoituksessa. Täyttösaaren itäpuolelle on varattu venesatama-alue.

Koirasaareen ja uuteen täyttösaareen on merkitty ulkoilureitti, joka kiertää koko Kruunuvuorenrannan ranta-alueilla. Koirasaaren länsiranta ja täyttösaaren eteläosa ovat merkitty puistoksi. Koirasaarella oleva puisto on merkitty alueeksi, jonka suunnittelussa tulee säilyttää ja hyödyntää alueella sijaitsevia öljysataman rakenteita.

Nyt laadittu asemakaava on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehtojen välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruununhaka. Uudenmaan ympäristökeskus päätti 24.6.2009, että hankkeeseen tulee soveltaa ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn jälkeen kaupungilla on mahdollisuus valita jatkosuunnitteluun jokin ympäristön kannalta toteuttamiskelpoisiksi todetuista vaihtoehdoista. Kaupunkisuunnitteluvirasto saattoi 26.8.2010 vireille Laajasalon raideliikenteen vaihtoehtoja koskevan ympäristövaikutusten arviointimenettelyn Helsingin keskustan ja Laajasalon välille suunnitellusta joukkoliikenneyhteydestä. Ympäristövaikutusten arviointityö työ päättyi 3.9.2014. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.11.2014 Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteys asemakaavaehdotuksen. Siltayhteys mahdollistaa sujuvan joukkoliikenneyhteyden ja raideliikenteen toteutumisen Kruunuvuorenrannan alueelle.

Helsingin kaupunki ja St1 Oy ovat 31.8.2009 allekirjoitetussa ja 28.12.2010 tarkistetussa sopimuksessa, joka koskee Koirasaaren alueen maankäytön suunnittelua ja aluejärjestelyjä, sopineet, että yhtiö lopettaa omistamallaan alueella Koirasaareissa polttonestevarastotoiminnan 31.12.2011 ja puhdistaa alueen maaperän. Kaupunki pyrkii ohjelmoimaan Kruunuvuoren toteutusaikataulun siten, että Koirasaaren asemakaavan toteuttaminen voisi alkaa mahdollisimman pian asemakaavan saatua lainvoiman.

Rannat, puisto ja palvelukortteli asemakaava sai lainvoiman 23.11.2012.

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2013, että Kruunuvuorenrannan uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen yksityiset maanomistajat ja kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan maankäyttö- ja luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään.

Haakoninlahti 2 asemakaava sai lainvoiman 22.11.2013.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 7.3.2013 hyväksynyt ST1 Oy:n sauna- ja edustustilarakennuksen rakentamista koskevan poikkeamisluvan ehdoilla, että rakennushanke sovitetaan

maisemaan ja vireillä olevan asemakaavan suunnitteluvaihtoehtoja ei rajoiteta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Koirasaarten asemakaavaluonnoksen 1.4.2014.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 24.9.2014.

Maanomistus

St1 Oy omistaa nykyisen Koirasaaren maa-alueen. Lisäksi St1 omistaa vähäisen osan vesialuetta Koirasaaren länsi- ja etelärannassa. Kaupunki omistaa vesialueen sekä sille tehtävät täyttöalueet.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue on St1 Oy:n öljysatama-alue, jossa on sijainnut teräsrakenteisia öljysäiliötä sekä niihin liittyviä rakenteita. Alueelle jää öljysataman käytössä ollut laituri sekä muutamia öljysäiliöiden perustuksia, joita hyödynnetään puiston rakenteina.

Palvelut

Ennen Kruunuvuorenrannan rakentumista alueen lähipalvelukeskukseksi toimii Laajasalon keskus Yliskylässä. Herttoniemi on kasvamassa alueen paikalliskeskukseksi. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Laajasalon ostoskeskuksessa sekä Gunillantiellä ja Jollaksentiellä. Posti ja pankkipalvelut, apteekki sekä valikoima muita kaupallisia palveluja on saatavilla Laajasalon keskuksessa. Lähin koulu on Tahvonlahden ala-asteen koulu, lähin päiväkotijoukko sijaitsee koulun itäpuolella. Lähin yläasteen koulu sijaitsee Laajasalon keskuksessa. Alueen terveysasema, kirjasto ja nuorisotalo sijaitsevat Laajasalon keskuksessa.

Luonnonympäristö

Koiraluodot ovat Helsingin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan linnustollisesti arvokas kohde (Arvoluokka III).

Maasto on topografialtaan loivapiirteistä ja osittain avokalliota. Maaperää ja rantoja on louhittu ja muokattu teollisuus- ja satamatoimintojen tarpeisiin.

Nykyisen Koirasaaren ehjät avokallioalueet pyritään säilyttämään osana Koirasaarenpuistoa. Täytettäväksi suunnitellulta merialueelta on tehty vuonna 2013 pohjaeläinselvitys. Kaikissa näytepisteissä sedimentin pinta oli hapettunut, eikä merkkejä hapettomista pohjista havaittu. Pohjaeläinten määrät olivat samaa suuruusluokkaa, kuin Helsingin edustan merialueilla yleensä. Pohjaeläinlajisto koostuu sekä orgaanista kuormitusta ilmentävistä että sitä karttavista pohjaeläinlajeista. Lajisto on Helsingin edustan merialueelle tyypillinen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Öljyhuoltotoimintoja varten rakennettu kunnallistekniikka sijaitsee nykyisen Koirasaarentien varressa.

Maaperä, kallioperä, merenpohja sekä niiden pilaantuminen

Nykyisen Koirasaaren alue on ollut avokallioista moreenimaastoa. Saaren keskiosissa maanpinta on noin tasolla +4...+7 ja laskee sekä pohjoiseen, että rantaviivaa kohti. Kallionpinta on Koirasaaren alueella noin tasolla -5...+5. Nykyisen Koirasaaren ja sen itäpuolelle rakennettavan täyttösaaren väliin jäävien kallioisten Koiraluotojen maanpinta on noin tasolla +0,5...+1,0.

Alueen rannoilla on paikoin tehty uutta rakennusmaata täyttämällä alue louheella tai muilla maa-aineksilla. Vanhan rannan ja reunapenkereen helman alle on saattanut jäädä savea, jota ei välttämättä ole poistettu kokonaan. Osa ranta-alueiden rantarakenteista on tehty laiturimaisina muureina tai kasuuneina.

Nykyisen Koirasaaren länsipuolella merenpohja laskee jyrkästi noin tasolle -15, eteläpuolella merenpohja laskee loivasti noin tasolle -8,5 ja Koirasaaren itäpuolella, kallioisten Koiraluotojen alueella merenpohja on noin tasolla -0,5...-3. Meritäyttöalueiden itäpuolella merenpohja on noin tasolla -6.

Merenpohjassa on noin 0,2...9 metrin kerros savea. Saven alla on noin 0,2...1 metrin hiekkakerros, minkä alla on kallio. Suunnitellun täyttösaaren alueella kovan pohjan taso vaihtelee n. välillä -5 ... -15.

Alueella ei ole tehty pohjavesihavaintoja. Ranta-alueilla pohjavedenpinta seurailee merenpinnan vaihtelun tasoa. Vaihtelut saattavat rannan täytteen laadusta riippuen olla nopeita.

Merialueelta tehtyjen sedimenttitutkimusten perusteella täyttöalueella laatukriteeritason 2 ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia on enintään 0,2 m

syvyydellä ja laatukriteeritasojen 1–2 välissä olevia haitta-ainepitoisuuksia enintään 2 m syvyydellä sedimentin pinnasta.

Alueen maaperää on kuormittanut aiempi polttonesteiden varastointitoiminta. Alueella on sijainnut polttonesteiden varastosäiliöitä perustuksineen. Maaperä on laajalta alalta avokalliota. Alueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu alueen vielä ollessa toiminnassa. Alueelta on todettu pilaantuneisuutta paikoin, mm. raskasmetalleja ja öljyperäisiä yhdisteitä.

Ympäristöhäiriöt

Santahaminan ampumatoiminnasta kantautuu ääniä suunnittelualueelle. Ampumatoiminnasta tehdyn meluselvityksen perusteella raskaiden aseiden aiheuttama melu ei ylitä puolustusvoimien suositusarvoja tai pienikaliiperisten aseiden osalta ampumaratojen ohjearvotasoja nykyisen Koirasaaren maa-alueilla. Puolustusvoimat on selvitykseen perustuen esittänyt tulkinnan Santahaminan melualuerajauksesta L_{Aeq} 55 dB (klo 7–22), joka ulottuu osittain kaava-alueelle.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa alueelle korkeatasoinen merellinen asuinalue. Asuinkortteleista, kaduista, kanavan ympäristöstä ja Koirasaarenpuistosta on muodostettu viihtyisää ja vaihtelevaa asuinympäristöä, joka tarjoaa monenlaisia talotyyppisiä ja asuntoja erilaisille ruokakunnille.

Uusi Koirasaaren kaupunginosa ammentaa voimansa Kruunuvuoren uloimpana niemenkärkenä ja näköalapaikkana. Koirasaareen saavutaan Haakoninlahdenkatua, jonka päätteenä oleva Koiraluodonkanava johdattaa kaupungista saaristoon. Kanavassa keskeiseen asemaan nousee nykyiset Koiraluodot. Öljysäiliöiden perustukset pyritään säilyttämään ja hyödyntämään uusikäytössä muistumina teollisuusperinnöstä osana Koirasaaren puistoa. Itäosan pienvenesatama palvelee koko Kruunuvuorenrannan asukkaita keskeisellä paikalla Helsingin merialueella.

Asemakaava toteuttaa kaupungin strategian mukaisia tavoitteita, jotka koskevat muun muassa AM-ohjelman asuntotuotantoa, merellisen Helsingin vahvistamista, edellytyksien tarjoamista hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle, kaupunginosien monipuolista kehittämistä ja ihmisen mittakaavaisen kaupunkitilan suunnittelua.

4

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaava-alue muodostaa Kruunuvuorenrannan eteläosan. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytoillä ja sen itäpuolelle muodostetaan uusi täyttösaari. Koiraluodonkanava muodostaa alueen keskelle suojaisan ytimen.

Kruunuvuorenselän puoleiset viisikerroksiset kerrostalokorttelit muodostavat alueen kokoavan kaupunkirakenteellisen aiheen ja suojamuurin lännen ja etelän suuntaan. Kanavan länsipuoleiset omarantaiset korttelit muodostuvat kaksikerroksisista rivitaloista, joita rytmittävät viisikerroksiset pistetalot. Kanavan itäpuoleiset korttelit muodostuvat katuja rajaavista viisikerroksisista lamelleista ja kanavaa ja kävelyreittejä rajaavista kaksikerroksisista rivitaloista. Pohjoisosassa on neljän pistetalon muodostama omarantainen kortteli, jonka enimmillään kahdeksan kerroksiset pistetalot muodostavat kohokohdan alueen korttelirakenteessa.

Korttelit on suunniteltu siten, että asuntosuunnitteluvaiheessa lähes kaikista asunnoista on mahdollista muodostaa näkymä kohti merta, joko avomerelle tai kanavan suuntaan. Samalla on pyritty muodostamaan tuulelta suojaisia paikkoja.

Koirasaaren ulkoreunoilta avautuu avoin merimaisema, jota korostetaan maisemarakentamisen keinoin. Tämän avoimuuden vastapainona korttelialueilla näkymät ovat tarkasti rajattuja ja suunnattuja. Pääkadulta ja kaupunkirakenteen läpi avautuu kapeita näkymälinjoja kohti merta sekä ympäröivän maiseman maamerkkejä, kuten tuomiokirkkoa. Toisaalta alueen sisälle syntyy oma pienipiirteinen maailmansa, kun silloilta ja kortteleiden välistä avautuu näkymiä rakennusten rajaaman kanavan suuntaan. Saaristomaisemaan rajautuvalla itärannalla on pienvenesatama.

Mitoitus

Alueen pinta-ala on 25,8 ha. Alueesta on asuinkortteleita (A, AP, AK ja AH) noin 4,4 ha, sauna- ja edustusrakennuksia (K/s) 0,3 ha, puistoa (VP) 2 ha, katuja n. 1,3 ha ja venesatamaa 3 ha.

Asuinrakennusten korttelialueet (A, AP, AK ja AH)

Koirasaarenpuistoa reunustavat nauhamaiset asuinkorttelit, jotka suojaavat takana olevia kortteleita Kruunuvuorenselän tuulilta. Pistetalomaiset viisikerroksiset kerrostalot yhdistyvät yksikerroksisella välisosalla, jonka päälle tulee asukkaiden yhteisterasseja. Kerrostaloja on viistetty aukeamaan merimaisemaan.

Koiraluodonkanavan länsirannalla on omarantaiset asuinkorttelit, jotka muodostuvat kaksikerroksisista rivitaloista ja niiden päätteinä olevista viisikerroksisista pistetaloista. Rivitalot polveilevat muodostaen kanavaan aukeavia pihoja, joille saa rakentaa laiturimaisia ulokkeita kanavan päälle.

Itäisen täyttösaaren asuinkortteleissa pihaa rajaavat kanavan ja Mustin- ja Bellanpolun puolella kaksikerroksiset rivitalot ja katujen varsilla viisikerroksiset lamellit. Korttelien leikki- ja oleskelupaikat sijoitetaan kansipihoille, joiden alla on pysäköintipaikat.

Alueen pohjoisosaan kanavan varteen on suunniteltu omarantainen neljän pistetalon kerrostalokortteli, joka toimii maamerkkinä Haakoninlahden ja Koirasaarten välisessä kaupunkirakenteen liitoksessa. Vastaavia maamerkkikortteleita on suunniteltu muuallekin Kruunuvuorenrannan alueelle. Pistetalojen kerrosluku vaihtelee kahdeksan ja viiden välillä.

Asuinkortteleiden pysäköinti on kannenalaisissa pysäköintilaitoksissa noin tasolla +1,4. Pysäköinti on pääsääntöisesti rakennusrunkojen ulkopuolella.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K/s)

ST1:n vanhan öljysataman laiturin päälle sijoittuu yksikerroksinen saunarakennus, joka sisältää edustustiloja. Suunnitelma perustuu maanomistajan järjestämään arkkitehtuurikilpailuun.

Puisto (VP)

Länsi- ja etelärantaa kiertää nauhamainen Koirasaarenpuisto, joka tukeutuu nykyiseen Koirasaaren avokallioalueeseen sekä uuteen täyttöalueelle tehtävään merituulilta suojaavaan maisemalliseen puskuri- vyöhykkeeseen. Puiston maisemallisen pääaiheen muodostavat vallimaiset maastokummut, joiden väleihin syntyy istutusten avulla suojaisia oleskelupaikkoja. Puistossa on säilytetty vanhoja öljysäiliöiden perustuksia, joita hyödynnetään puiston rakenteina esimerkiksi oleskelu-

ja toimintapisteinä. Vallipuiston pääreitti sivuaa asuntokortteleita noin tasolla +3,5. Puistossa on oleskelualueita, jossa pääsee kokemaan meren aaltojen voiman meren tasolla.

Venesatama (LV)

Kaava-alueen itäosaan sijoittuu pienvenesatama noin 170 veneelle. Venesatama muodostaa Koirasaarten itäisen reunan avautuen kohti Pitkäluotoa. Venesataman päätteensä on satamatoimintoja palveleva alue, jossa on veneiden tankkauspiste ja nostopaikka sekä louheesta pengerretty aallonmurtaja. Venesataman pysäköinti sijoittuu katutasoa alemmaksi noin tasolle +2,0. Pysäköintialueelle on mahdollista sijoittaa veneitä talvisäilytykseen. Venesatamaan saa rakentaa venesatamaa palvelevia rakennuksia 500 k-m².

Vesialue (W)

Koiraluodonkanavaan jäävät nykyiset Koiraluodot on merkitty säilytettäväksi. Kanavan varteen ilta-auringon puolelle on merkitty yleiselle jalankululle varattu polveileva puulaitureitti, jota jaksottavat kaislikkoalueet. Kanavan ylitse on merkitty kulkevaksi kaksi ajoneuvosiltaa sekä yksi jalankulun ja pyöräilyn silta.

Liikenne

Alue tukeutuu Kruunuvuorenrannan raitiotie- ja linja-autoliikenteeseen. Lähimmät pysäkit sijaitsevat alueen pohjoispuolella. Siellä on sekä linja-auton että raitiotien päätepysäkit, joille on alueen tonteilta alle 400 metrin matka. Linja-auto kulkee Herttoniemen metroasemalle ja raitiovaunu kulkee Kruunusilta pitkin kohti kantakaupunkia.

Alueella on hyvät jalankulkuyhteydet, sillä kaduilla on jalkakäytävät molemmin puolin ja alueen läpi kulkee jatkuvia jalankulkureittejä. Polku-pyöräilijät ajavat ajoradalla sekaliikenteessä.

Aluetta kiertävät tonttikadut Haakoninlahdenkatu ja Laivakoirankatu, joiden arvioitu liikennemäärä alueen rakennuttua on noin 1 000–1 500 ajoneuvoa/vrk. Alueelle pääsee sekä Haakoninlahdenkadulta että Stansvikin Rantakadulta. Alueen itäreunassa on pienvenesatama, joka aiheuttaa alueelle vähäisissä määrin raskasta liikennettä.

Alueen asukkaiden pysäköinti sijoittuu tonteilla oleviin kannenalaisiin pysäköintihalleihin. Mitoituksessa on käytetty kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymiä autopaikkamäärien laskentaohjeita. Asuinkerrostalojen osalta autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suu-

remppi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto. Pientalojen osalta autopaikkamääräys on vähintään 1 ap/asunto. ST1:n Saunarakennuksessa autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/250 k-m². Vieras- ja asiointipysäköinti sijoittuu katualueille. Asukkaiden pyöräpaikat (1/30 k-m²) sijoitetaan tonteille.

Huoltoliikenne alueen tonttikaduilla tulee olemaan vähäistä. Alue liitetään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräysjärjestelmään, joten jätehuoltoliikennettä on normaalia vähemmän.

Palvelut

Vanhan öljysataman laiturin päälle on merkitty 600 k-m² kokoinen sauna- ja edustustila. Venesatamaan on merkitty 500 k-m² rakennusoikeutta venesatamaa palveleville rakennuksille. Liiketilaa on merkitty 180 k-m² Laivakoirankadun varteen.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle. Alueen jalankulkureittien suunnittelussa on huomioitu esteettömyysvaatimukset. Myös yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille, joista pääsee Laajasalon keskukseen, ovat hyvät ja helposti saavutettavissa.

Lisäksi on määrätty, että asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta. Tämä koskee lähinnä kaksikerroksisia rakennusosia, jotka avautuvat suoraan kadulle. Määräys mahdollistaa ensimmäisen kerroksen lattiatason noston hieman katutasoa ylemmäs ja parantaa näin asumismukavuutta yksityisyyden osalta.

Luonnonympäristö

Nykyisen Koirasaaren ehjät avokallioalueet pyritään säilyttämään osana Koirasaarenpuistoa. Täytettäväksi suunnitellulta merialueelta on tehty vuonna 2013 pohjaeläinselvitys. Kaikissa näytepisteissä sedimentin pinta oli hapettunut, eikä merkkejä hapettomista pohjista havaittu. Pohjaeläinten määrät olivat samaa suuruusluokkaa, kuin Helsingin edustan merialueilla yleensä. Pohjaeläinlajisto koostuu sekä orgaanista kuormitusta ilmentävistä että sitä karttavista pohjaeläinlajeista. Lajisto on Helsingin edustan merialueelle tyypillinen.

Suojelukohteet

Nykyiset Koiraluodot on määrätty säilytettäväksi osana elämysellistä kanavaympäristöä. Puistoon jäävät öljysäiliöiden perustukset on mää-

rätty säilytettäväksi ja hyödynnettäväksi puistorakenteina muistumina alueen öljysatamahistoriasta.

Yhdyskuntatekninen huolto ja yleistasa

Alueelle laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaan alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Katualueiden mitoituksessa on varauduttu myös kaukojäähdytykseen ja jätteen putkikeräyksen tuloon alueelle. Kaavassa on jätevesipumppaamoita, jakelumuuntamoita, tulvareittejä ja putkikeräysjätteen ulkopuolisia jätteen keräyshiuteita koskevia kaavamääräyksiä.

Alueen yleistasa on määrittynyt pääasiassa merenpinnalta suojautumista koskevien ohjeiden ja pohjarakentamiskustannusten minimointitarpeen seurauksena. Katujen ja tonttien korkeusasemat on suunniteltu mm. liikenteellisten tarpeiden ja aluekuivatuksen lähtökohdista.

Ympäristöoppaan (Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014) ja Helsingin tulvastrategian mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus on A-, AK- ja AH-korttelialueilla +3,1 m (N2000) ja K/s-korttelissa vähintään +3,4 m (N2000). Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolisten tilojen rakenteet tulee tehdä vesitiiviinä ja estää rakenteellisin ratkaisuin veden pääsy tiloihin esim. pysäköintilaitosten ajoluiskien ja sadevesiviemäroinnin kautta.

Pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Savikerros ruopataan kokonaisuudessaan pois täytettävältä merialueelta ennen täyttötöiden aloittamista. Betonirakenteiden pohjapenkereet sekä meritäytön reunapenkereet rakennetaan louheesta. Penkereiden välisten alueiden täyttömateriaalina voidaan käyttää louhetta tai paalutuskelpoisia kitkamaita tai merihiekkaa. Täyttöalueen kantavuuden varmistamiseksi täyttöalue tulee joko syvätiivistää tai esikuormittaa. Ranta-alueille tehtyjen vanhojen täyttöjen ja uusien täyttöjen alla olevan mahdollisen savikerroksen painumat ja stabiliteetti tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Nykyisen Koirasaaren alueelle sijoittuvat rakennukset ja pysäköintilaitokset voidaan perustaa osin maan- tai kallionvaraisesti. Louhepengerten kohdille sijoittuvat rakennukset ja pysäköintilaitokset perustetaan porattavien teräsputkipaalujen välityksellä kallion varaan. Mikäli louhepenkereiden väliset osat täytetään lyöntipaalutuskelpoisilla kitkamaila tai merihiekalla, voidaan täytölle sijoittuvat rakennukset ja pysäköintilaitokset perustaa lyötävien teräsbetonipaalujen välityksellä kantavan maakerroksen tai kallion varaan.

Alueella, jossa meritäytön paksuus on vähäinen, voidaan alueen kaa-voituksen jälkeisen suunnittelun yhteydessä selvittää mahdollisuuksia perustaa matalia rakennuksia maanvaraisilla perustuksilla louhepenkeen varaan.

Nykyisten luotojen kohdalla on mahdollisesti tehtävä vedenalaista louhintaa, jotta saarien väliin suunnitellussa Koiraluodonkanavassa saavutetaan riittävä vesisyvyys ja veden vaihtuvuus myös alaveden aikana.

Täyttöalueelta poistettavat meriläjäytyskelvottomat ruoppausmassat sijoitetaan maa-alueelle käsittelyä varten. Meriläjäytykseen kelpaavat ruoppausmassat viedään Helsingin kaupungin meriläjäytysalueelle. Ruoppaukset, täytöt ja massojen sijoittaminen ovat luvanvaraista toimintaa.

Alueelta on loppukesällä 2013 purettu viimeiset suuret 5 000 m³ polttonestesäiliöt. Maanomistaja tekee alueellaan maaperän pilaantuneisuuden täydentävät tutkimukset, puhdistamistarpeen arvioinnin ja tarvittavat puhdistamistoimet asiamukaisine lupamenettelyineen.

Entisellä öljyhuoltoalueella on erityistä tarvetta kiinnittää riittävää huomiota haihtuvien yhdisteiden mahdolliseen esiintymiseen ja kulkeutumiseen maa- ja kallioperässä. Alueen maaperä tulee puhdistaa kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen sopivaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä. Asemakaavassa on maaperän tutkimista ja kunnostamista koskeva määräys.

Puistoalueella mahdollisesti säilytettävien säiliöiden perustusten soveltuvuus virkistyskäyttöön tulee varmistaa kuntotutkimuksin ja haitta-aineselvityksin. Mikäli pohjat eivät laadultaan sovellu tulevaan käyttöön, on myös ne poistettava alueelta tai muuten huolehdittava, että pilaantuneisuus ei aiheuta vaaraa tai haittaa.

Ympäristöhäiriöt

Santahaminan ampumatoiminnasta aiheutuvien äänien arvioidaan olevan kuultavissa erityisesti Santahaminan puoleisilla avoimilla rannoilla niinä päivinä, jolloin tuuliolosuhteet ovat melun leviämisen kannalta suotuisat ja käytössä on meluisimmat raskaat aseet. Rakennusten suojaamille piha-alueille äänet kantautuvat selvästi heikommin. Pienikalli-peristen aseiden ohjearvoon verrannolliseen enimmäisäänitasoon nähden tai raskaiden aseiden suositusarvoihin nähden melun ei kuitenkaan arvioida olevan merkittävä häiriötekijä alueella.

Alueelle tulevan vähäisen liikennemäärän johdosta liikenteestä johtuvat ympäristöhäiriöt ovat hyvin vähäisiä.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti 11.12.2013 esittää alueelle uusia nimiä: Bellankuja - Bellagränden, Haakoninlahdenkatu - Håkansviksgatan, Koiraluodonkanava - Hundgrundskanalen, Koiraluodonlaituri - Hundgrunds-bryggan, Koirasaarenpuisto - Hundholmsparken, Laivakoirankatu - Skeppshundsgatan, Laivakoiranlaituri - Skeppshundskajen, Mustinkuja - Mustigränden, Peninkulma - Milen, Tassuaukio - Tassplatsen

Nimistötoimikunta päätti 10.9.2014 esittää alueelle uusia nimiä: Bellanpolku-Bellastigen, Mustinpolku-Mustistigen.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavatalous

Koirasaaren arkkitehtikilpailun ja siinä suoritettun alustavan kustannustarkastelun jälkeen maankäyttöä ja sen taloudellisuutta kehitettiin osana kaavaluonnoksen suunnittelua, mm. lisäämällä asuinrakentamisen määrää ja luopumalla kalleimmista rantarakenteista. Kehitetyn maankäytön pohjalta laadittiin pohjarakentamisen, korkeustasojen ja kuntatekniikan yleissuunnitelmat. Niiden perustella laskettiin kaupunkiin kohdistuvat rakentamiskustannukset.

Luonnosvaiheeseen verrattuna kaavaehdotuksen toteuttamiseksi tarvittavat kaupungin rakentamiskustannukset ovat suuruusluokaltaan pysyneet samoina. Asuinkerrosalaa kaavaehdotuksessa on 16 950 k-m² enemmän kuin kaavaluonnoksessa.

Kaavaehdotuksen laatimisvaiheessa tarkennettiin erityisesti itäsaaren korttelirakennetta ja rakennusten massoitteita. Kaava-alueen tonttitalouslaskelmien tarkentamiseksi pihanalaisista pysäköintitiloista laadittiin rakennetekniset yleissuunnitelmat ja kustannusarviot.

Tonttien rakentamiskustannukset riippuvat jatkossa myös siitä, kuinka kaupunki päättää toteuttaa keinosarten maatyöt. Tässä laskelmassa esitetyt kustannukset perustuvat siihen oletukseen, että käytettäisiin tunnettua ja suhteellisen riskitöntä rakentamistapaa, jolloin merestä valittavalle alueelle rakennetaan louheesta reunapenger, jonka sisäosa täytetään merihiekalla tai muulla sellaisella materiaalilla, joka mahdollistaa rakennusten perustamisen teräsbetonisille lyöntipaaluille. Mikäli

alueen toteuttamistaloutta jatkossa ohjataan vain kaupungin massojen-hallinnan kannalta halvimman toteutustavan näkökulmasta, saattaa se johtaa suurimmalla osalla tonteista kalleimpien pohjarakentamistapojen käyttöön.

Kaupungin investoinnit

Kaavan toteuttamisen arvioidaan aiheuttavan kaupungille suuruusluokaltaan 40–60 miljoonan euron kokonaiskustannukset (12/2013, alv 0 %). Suurin osa näistä kustannuksista muodostuu uusien, merestä vallattavien saarten täyttö- ja ruoppauskustannuksista, jotka ovat 20–30 miljoonaa euroa.

Muiden kaupungin rakentamiskustannusten arvioidaan olevan seuraavat:

Katualueet

- kadut ja sillat 7-8 milj. euroa
- kanava 8-10 milj. euroa

Puistot VP 1–2 milj. euroa

Venesatama LV 5–6 milj. euroa

Yhteensä 21–26 milj. euroa

Kaupungin kokonaiskustannukset 40–60 milj. euroa kaavan kokonaiskerrosalaa kohden ovat 550–850 euroa/k-m². Koirasaarella tonttien kauppahinnaksi voidaan arvioida kokonaiskerrosalan avulla laskettuna 65–85 milj. euroa.

Asuintontit on laskelmassa oletettu toteutettavan rahoitus- ja hallintamuodoltaan sääntelemättömänä tuotantona. Kaupungille kannattavuuden edellytyksenä on se, että asunnot kovan rahan tuotantona menevät kaupaksi. Tämä riippuu mm. muiden rantakohteiden kovan rahan asuntotuotannon tarjonnan samanaikaisuudesta, mikä saattaa vaikuttaa myös Koirasaaren asuntotuotannon toteutumisajan pituutta kasvattavasti. Meritäytöt joka tapauksessa toteutetaan asuntotuotantoon nähden etuaikaisesti, varsinkin jos saaret toteutetaan kokonaan louhetäytöinä lähitulevaisuudessa.

Yhdyskuntatekniset laitokset

Yhdyskuntateknisten laitosten uusien verkostojen rakentamiskustannuksiksi arvioidaan vesihuolto 2 milj. euroa ja energiahuolto 2 milj. euroa.

Tonttitalous

Kaikilla asuintonteilla aiheutuu lisäkustannuksia pihanalaisista pysäköintilaitoksista ja paaluperustuksista. Pysäköintipaikan rakentamiskustannusten arvioidaan vaihtelevan välillä 50 000–75 000 euroa/auto-paikka (alv 0 %) laitoksesta riippuen. Asuinkerrosalaa kohti laskettuna pysäköinnin kustannus on 500 euroa/k-m² keskimäärin koko kaava-alueella, mikä sisältää myös paalutuskustannukset. Vastaavasti asuinrakennusten paalutuskustannusten arvioidaan olevan suuruusluokkaa 50 euroa/k-m².

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Asemakaava toteutetaan Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin osana. Täyttösaarten rakentaminen on tarkoitus aloittaa 2015, kunnallistekniikka vuonna 2019 ja asuntorakentaminen 2020.

7

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 6.2.2012). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 9.12.2013–13.1.2014 ja viraston internetsivuilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavaluonnoksen 1.4.2014.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, raken-

nusviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston sekä turvallisuus- ja kemikaaliviraston kanssa.

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä, ympäristökeskukselta, terveyskeskukselta, kaupunginmuseolta, turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Museovirastolta ja rakennusvirastolta.

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot asemakaavaluonnoksesta liikuntavirastolta, Helsingin Satamalta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä, opetusvirastolta, Museovirastolta, kaupunginmuseolta, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä, rakennusvalvontavirastolta, rakennusvirastolta ja kiinteistövirastolta.

Asemakaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen on käyty erilliset neuvottelut liikuntaviraston ja rakennusviraston kanssa.

Kannanotot kohdistuivat alueen visuaaliseen merkitykseen, raitiovayhteyden rakentamisen ajoittamiseen, asemakaavamääräyksien tarkentamiseen, puistossa sijaitseviin pelastusteihin sekä ajoyhteyteen, katualueiden tilamitoitukseen ja ohjeellisiin korkoihin, venesataman vastuualueisiin, kanavan leveyteen sekä meritäyttöjen ajoittamiseen sekä kokonaistaloudellisuuteen.

Kannanotot on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että maisemallisten vaikutusten arviointia ja asemakaavamääräysten tarkentamista on jatkettu asemakaavaluonnoksen jälkeen. Pelastusreitit on suunniteltu korttelirakenteen jatkosuunnittelun yhteydessä ja niistä on tehty oma liite asemakaavaselostukseen. Katualueiden ja kanavan mitoitusta sekä vastuualuerajoja on tarkistettu jatkosuunnittelussa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui kirjeitse kolme mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä kaksi mielipidettä koskien asemakaavaluonnosta.

Mielipiteet kohdistuivat meritäyttöihin, rakentamisen laajuuteen, korkeuteen ja kalleuteen, pientalojen osuuteen, ympäristöhäiriöihin kuten melu ja valaistus, joukkoliikenteeseen sekä Suomenlinnan suojavyöhykkeeseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että meritäyttöjen määrä on pyritty minimoimaan kerrosalatavoitteen rajoissa. Nykyiset säilyneet silokalliot ja luonnonmuodot pyritään säilyttämään osana Koirasaarenpuistoa, joka muodostaa viereisiä kortteleita tuulelta suojaavan ja suurmaisemaan sovittavan vihervyöhykkeen. Asuinrakentaminen on rajattu kauemmaksi rantaviivasta kuin paikalla olleet öljysäiliöt. Keskimääräinen rakennuksien korkeus laskee Kruunuvuorenrannan pohjoisosista Koirasaariin tultaessa. Pientalovaltainen alue on keskitetty kanavan molemmille puolille. Alueesta muodostuu elämyksellinen pienimittakaavainen kanava ympäristö, joita kerrostalokorttelit suojaavat meren puolella. Kaava luo ympäristömelun kannalta edellytykset terveellisen ja viihtyisän asumisympäristön luomiselle. Kruunuvuorenrannasta on ideoitu valon kaupunginosaa, jossa hyvin suunniteltuun valaistukseen kiinnitetään erityistä huomiota.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2.12.2014 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Helsingissä 2.12.2014

Olavi Veltheim

LAAJASALO, KRUUNUVUORENRANTA, KOIRASAARET ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

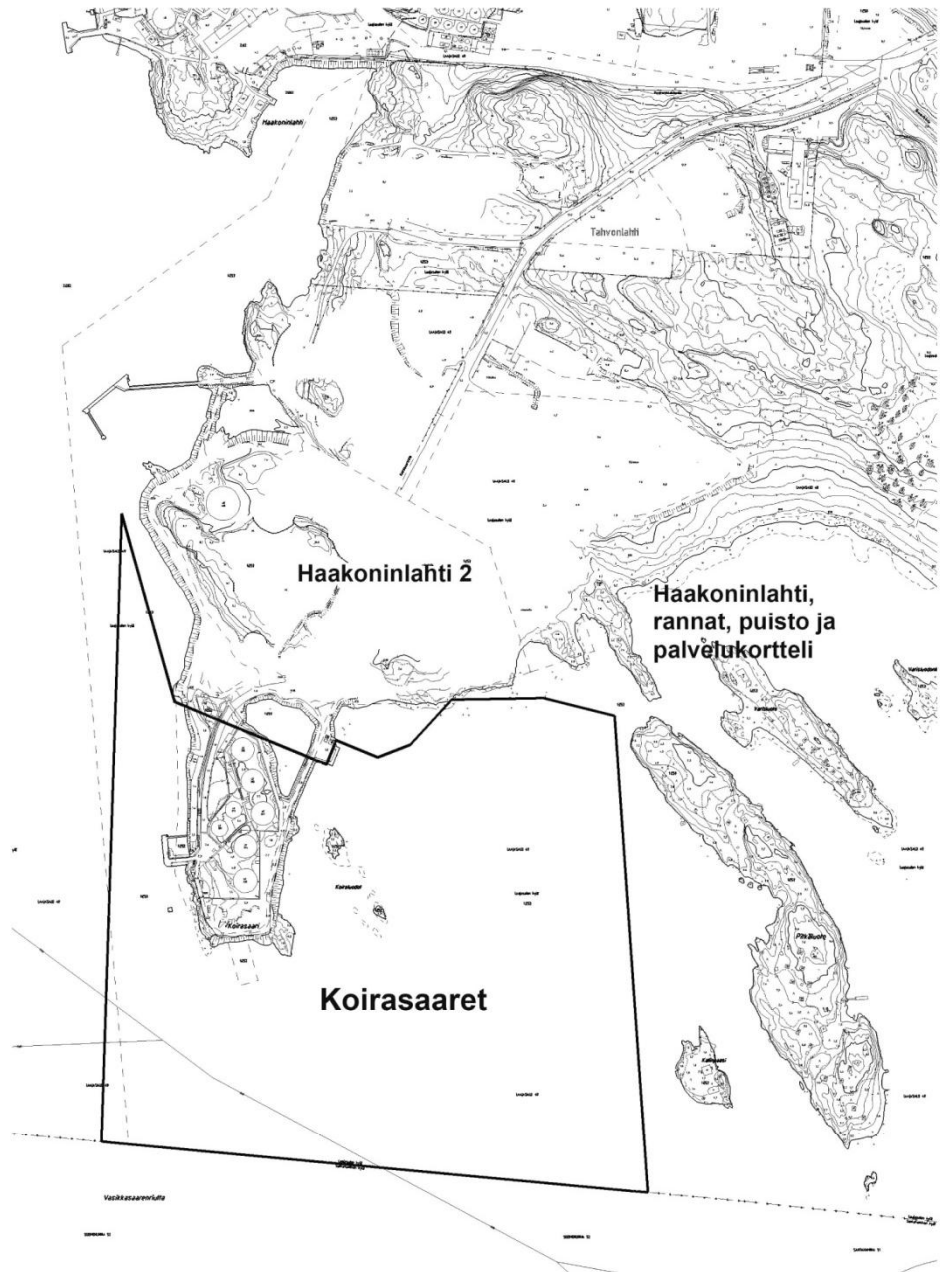
Kruunuvuoren suunnittelu-
alue sijaitsee Laajasalossa
(49. kaupunginosa) Tah-
vonlahden osa-alueella.

Suunnittelualueeseen kuu-
luu Laajasalon öljysataman
eteläosassa sijaitseva Koi-
rasaari sekä sitä ympäröivä
vesialue.

Nykytilanne

Alue on St1 Oy:n öljysata-
ma-alueita, jolla on teräs-
rakenteisia öljysäiliötä sekä
niihin liittyviä rakenteita.
Maaperää ja rantoja on
louhittu ja muokattu voi-
makkaasti teollisuus- ja sa-
tamatoimintojen tarpeisiin.
Tämänhetkisen käsityksen
mukaan säiliöt puretaan v.
2012 aikana ja St1 puhdis-
taa maaperän.

Maasto on topografialtaan
loivapiirteistä osittain avo-
kallioita.



kuva kaava-alueesta



Mitä alueelle suunnitellaan

Nykyistä Koirasaarta on tarkoitus laajentaa meritäytöillä. Lisäksi on tarkoitus tehdä uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Näiden väliin jää vesiaihe. Täyttösaareen sijoittuu venesatama.

Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu vallipuisto, jossa pyritään hyödyntämään vanhoja öljysataman rakenteita. Puisto toimii puskurivyöhykkeenä Suomenlinnaan päin.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Tiiviisti rakennetut pientalot sijoittuvat alueen keski- ja itäosaan suojaan Kruunuvuorenselän tuulilta. Rantapuiston reunan on suunniteltu nauhamaista kerrostalorivistöä. Kaupunkipientalot ja kerrostalot sijoittuvat vesiaiheen varsille ja osa voi olla omarantaisia.

Kaavoituksen pohjaksi on alueesta tarkoitus järjestää arkkitehtuurikilpailu vuoden 2012 aikana.

Alueelle rakennetaan noin 45 000 k-m² asuntoja ja noin 500 k-m² toimitiloja.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta

Maanomistus

St1 Oy omistaa nykyisen Koirasaaren maa-alueen. Lisäksi St1 omistaa vähäisen osan vesialuetta Koirasaaren länsi- ja etelärannassa.

Kaavatilanne

Yleiskaava

Yleiskaava 2002:ssa Laajasalon öljysatama on varattu kerrostalovaltaiselle asumiselle ja pientalovaltaiselle asumiselle.

Osayleiskaava

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava sai lainvoiman 23.6.2011 lukuun ottamatta Stansvikinnummen aluetta, joka ei kuulu Koirasaarten asemakaava-alueeseen.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa nykyistä Koirasaarta on laajennettu meritäytöillä ja sen itäpuolelle on sijoitettu uusi täyttösaari.

Koirasaareen ja sen laajennukseen on merkitty asuntoalue johon saa rakentaa pien- ja kerrostaloja.

Uusi täyttösaari on merkitty pientalovaltaiseksi alueen osaksi.

Uusi täyttösaari on merkitty suunnittelualueeksi, jossa osayleiskaava esittää maankäyttömuodot ja niiden väliset likimääräiset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan asemakaavoituksessa.

Kaava-alueen itäosaan nykyiselle meri-alueelle on varattu venesatama-alue.

Koirasaareen ja uuteen täyttösaareen on merkitty ulkoilureitti, joka kiertää koko Kruunuvuorenrannan ranta-alueilla.

Koirasaaren länsiranta ja täyttösaaren eteläosa ovat merkitty puistoksi. Koirasaarella oleva puisto on merkitty alueeksi, jonka suunnittelussa tulee säilyttää ja





hyödyntää alueella sijaitsevia öljysataman rakenteita.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginvaltuusto on 18.9.1996 hyväksyessään yleiskaava 1992:n toteuttamissuunnitelman tarkistamisen päättänyt, että öljysataman muuttaminen asuntoalueeksi ajoittuu vuoteen 2010.

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 raidevaihtoehtojen tarkastelu 2008 -raportin ja hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raide- ratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehtoon välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruununhaka. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että Laajasalon suunnittelussa varaudutaan siihen, että tulevat maankäyttötarpeet perustuvat joukkoliikenteen osalta tehostettuun raitiotieratkaisuun.

Haakoninlahti 1 asemakaava sai lainvoiman 5.1.2012.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2011 lähettää 29.11.2011 päivätyn Rannat, puisto ja palvelukortteli asema-

kaavaehdotuksen kaupungin hallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Helsingin kaupunki ja St1 Oy ovat 31.8.2009 allekirjoitetussa ja 28.12.2010 tarkistetussa sopimuksessa, joka koskee Koirasaaren alueen maankäytön suunnittelua ja aluejärjestelyjä, sopineet, että yhtiö lopettaa omistamallaan alueella Koirasaarella polttonestevarastotoiminnan 31.12.2011 ja puhdistaa alueen maaperän. Kaupunki ja yhtiö järjestävät yhdessä Kruunuvuoren osayleiskaavan pohjalta Koirasaarta koskevan suunnittelukilpailun siten, että alueen asemakaava olisi mahdollista valmistua vuonna 2014. Kilpailun tarkemmasta muodosta ja laajuudesta päätetään myöhemmin. Kaupunki pyrkii ohjelmoimaan Kruunuvuoren toteutusai- kataulun siten, että Koirasaaren asema- kaavan toteuttaminen voisi alkaa mahdollisimman pian asemakaavan saatua lain- voiman.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Kruunuvuorenrannan osayleiskaava- ehdotuksen selostus, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaava- ehdotus, Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaava- ehdotus, Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkiku- vaan ja kulttuuriperintöön, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, Laadukkaan asumisen edellytykset Kruunuvuorenrannassa, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaava- ehdotus, Teknistaloudellinen suunnit- telu, Ksv 2008.
- Öljysataman rakenteiden säilyttämi- nen osana Kruunuvuorenrannan ima- goa, LOCI - maisema-arkkitehdit, 2008





- Kruunuvuorenrannan aktivointi, rakentuvan kaupunginosan väliaikaikäytön suunnitelma, WSP Finland Oy, 2010.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut osayleiskaavoituksen yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia osittain asema-kaavoitusta vastaavalla tarkkuudella. Virasto ja St1 tarkentavat ja syventävät näitä arviointeja tarvittavilta osin.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 5.3.2012**.

- Kaavan valmistelija on tavattavissa 1.3. klo 16.00–17.00 Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muuta valmisteluaineistoa on esillä 13.2.–5.3.:

- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe

Alueesta on tarkoitus järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu kaavoituksen pohjaksi vuoden 2012 aikana.

Asemakaavaluonnos laaditaan vuoden 2013 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, (lehti-ilmoituksella) sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on

mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset: Oy Shell ab, Neste Oil Oyj, St1 Oy, Kruunuvuori Real Estate Oy, Aarne Aarnio ja Saa-ra Aarnion perikunta
- asukkaita edustavat seurakunnat ja yhdistykset: Helsingin kaupunginosayhdistysten liitto ry, Laajasalo - Degerö Seura ry, Laajasalotoimikunta, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry, Kaitalahden yhteisalueiden hoitokunta, Hästnäs ry ja Helsingin pelastuslaitoksen kesäkotiyhdistys ry.
- Muut yhdistykset ja seurakunnat: Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Asuntotuotantotoimisto, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/vesihuolto ja jätehuolto, talous- ja suunnittelukeskus sekä sen kehittämisosasto, kiinteistöviraston tont-





tiosasto, Helsingin seudun liikenne, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, sosiaalivirasto, terveyskeskus, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, Helsingin Satama

- muut asiantuntijaviranomaiset: Turvatekniikan keskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, te-leoperaattorit, Museovirasto, Suomenlinnan Hoitokunta.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille
- Helsingin Uutisissa
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävyydestä tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Tyko Saarikko
puhelin 310 37441
sähköposti [tyko.saarikko\(a\)hel.fi](mailto:tyko.saarikko(a)hel.fi)

Maisemasuunnittelu:
maisema-arkkitehti Mervi Nicklén
puhelin 310 37221
sähköposti [mervi.nicklen\(a\)hel.fi](mailto:mervi.nicklen(a)hel.fi)

Liikennesuunnittelu:
Diplomi-insinööri Heikki Palomäki
puhelin 310 37146
sähköposti [heikki.palomaki\(a\)hel.fi](mailto:heikki.palomaki(a)hel.fi)

Teknistoloudellinen suunnittelu:
Diplomi-insinööri Jouni Kilpinen
puhelin 310 37251
sähköposti [jouni.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:jouni.kilpinen(a)hel.fi)

Teknistoloudellinen suunnittelu:
Diplomi-insinööri Pekka Saarinen
puhelin 310 37094
sähköposti [pekka.t.saarinen\(a\)hel.fi](mailto:pekka.t.saarinen(a)hel.fi)

Teknistoloudellinen suunnittelu:
Diplomi-insinööri Kaarina Laakso
puhelin 310 37250
sähköposti [kaarina.laakso\(a\)hel.fi](mailto:kaarina.laakso(a)hel.fi)





tiosasto, Helsingin seudun liikenne, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, sosiaalivirasto, terveyskeskus, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, Helsingin Satama

- muut asiantuntijaviranomaiset: Turvatekniikan keskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, te-leoperaattorit, Museovirasto, Suomenlinnan Hoitokunta.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille
- Helsingin Uutisissa
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävyydestä tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Tyko Saarikko
puhelin 310 37441
sähköposti [tyko.saarikko\(a\)hel.fi](mailto:tyko.saarikko(a)hel.fi)

Maisemasuunnittelu:
maisema-arkkitehti Mervi Nicklén
puhelin 310 37221
sähköposti [mervi.nicklen\(a\)hel.fi](mailto:mervi.nicklen(a)hel.fi)

Liikennesuunnittelu:
Diplomi-insinööri Heikki Palomäki
puhelin 310 37146
sähköposti [heikki.palomaki\(a\)hel.fi](mailto:heikki.palomaki(a)hel.fi)

Teknistoloudellinen suunnittelu:
Diplomi-insinööri Jouni Kilpinen
puhelin 310 37251
sähköposti [jouni.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:jouni.kilpinen(a)hel.fi)

Teknistoloudellinen suunnittelu:
Diplomi-insinööri Pekka Saarinen
puhelin 310 37094
sähköposti [pekka.t.saarinen\(a\)hel.fi](mailto:pekka.t.saarinen(a)hel.fi)

Teknistoloudellinen suunnittelu:
Diplomi-insinööri Kaarina Laakso
puhelin 310 37250
sähköposti [kaarina.laakso\(a\)hel.fi](mailto:kaarina.laakso(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	17.11.2014
Kaavan nimi	Kruunuvuorenranta, Koirasaaret		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.01.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	25,7747	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	25,7747
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	25,7747	100,0	69880	0,27	25,7747	69880
A yhteensä	4,4439	17,2	68780	1,55	4,4439	68780
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2614	1,0	600	0,23	0,2614	600
T yhteensä						
V yhteensä	2,0490	7,9			2,0490	
R yhteensä						
L yhteensä	4,3071	16,7	500	0,01	4,3071	500
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	14,7133	57,1			14,7133	

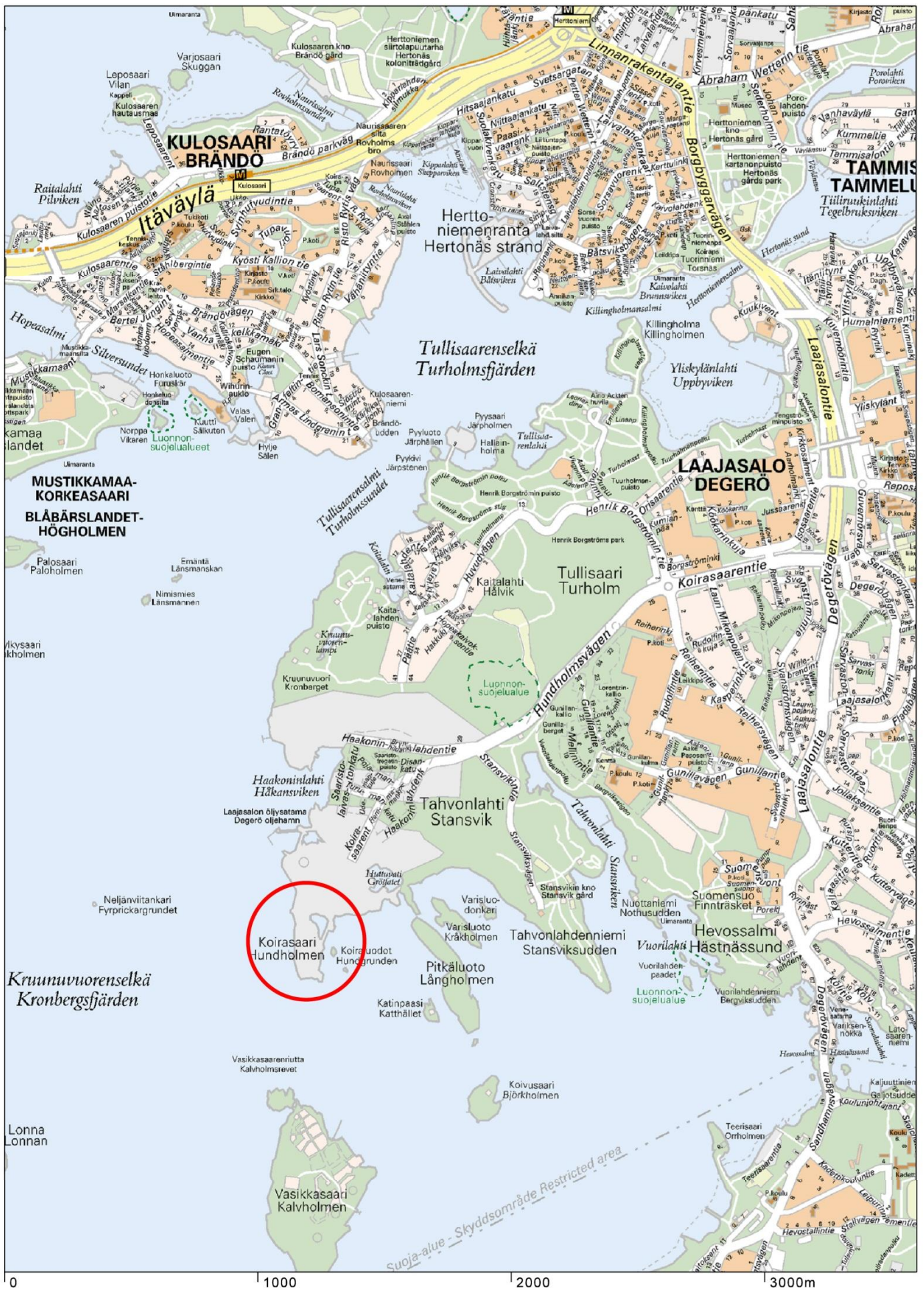
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	25,7747	100,0	69880	0,27	25,7747	69880
A yhteensä	4,4439	17,2	68780	1,55	4,4439	68780
A	0,8102	18,2	11300	1,39	0,8102	11300
AK	2,5333	57,0	50380	1,99	2,5333	50380
AP	0,4298	9,7	7100	1,65	0,4298	7100
AH	0,6706	15,1			0,6706	
P yhteensä						

Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2614	1,0	600	0,23	0,2614	600
K/s	0,2614	100,0	600	0,23	0,2614	600
T yhteensä						
V yhteensä	2,0490	7,9			2,0490	
VP	2,0490	100,0			2,0490	
R yhteensä						
L yhteensä	4,3071	16,7	500	0,01	4,3071	500
Kadut	1,2622	29,3			1,2622	
LV	3,0449	70,7	500	0,02	3,0449	500
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	14,7133	57,1			14,7133	
W	14,7133	100,0			14,7133	





Ilmakuva
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kruunuvuorenranta-projekti



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Asuinrakennusten korttelialue.



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuinpienalojen korttelialue.



Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa sauna-/edustustila rakennuksen.



Puisto, jossa tulee säilyttää ja hyödyntää vanhoja öljysataman rakenteita ja jonne on rakennettava vallimaisia maastokumpuja. Puistossa tulee puustolla, kasvillisuudella ja maisemarakentamisen keinoin muodostaa viereisiä kortteleita tuulelta suojaava ja suur-maisemaan sovitava vyöhyke.



Venesatama.



Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

49

Kaupunginosan numero.

LAA

Kaupunginosan nimi.

49303

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

HAAKONINL

Kadun, puiston, aukion, kanavan tai laiturin nimi.

4100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

8700+801

Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuna ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

IV

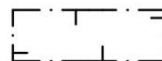
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+3.8

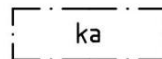
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+1.4/+4.8

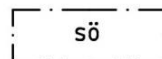
Pysäköintilaitoksen ja pihakannen likimääräinen korkeusasema.



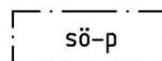
Rakennusala.



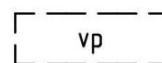
Kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.



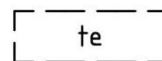
Öljysäiliöiden perustukset ja sokkelit tulee säilyttää ja hyödyntää puiston rakenteina. Jos perustuksia tai sokkeleita ei voida säilyttää, tulee niiden sijainti näkyä muistumana materiaalivehdoiksi, istutuksin tai pihapiisto rakenteina tai muin keinoin.



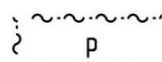
Entisen öljysäiliön sijainti tulee näkyä muistumana materiaalivehdoiksi, istutuksin tai pihapiisto rakenteina tai muin keinoin.



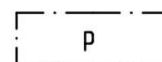
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa vene- paikkoja.



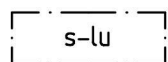
Likimääräinen ylimmässä kerroksessa kattoterasiksi rakennettava rakennusalan osa. Vähintään yhden jokaisen rakennusalan kattoterasseista on oltava asukkaiden yhteiskäytössä.



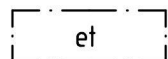
Likimääräinen ala, jolle on rakennettava parvekkeita rakennusalojen väliin. Maantasokerroksessa alue tulee jättää aukoksi.



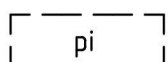
Alueen osa, jolle on rakennettava portaati.



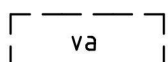
Alueen osa, jossa maisemallisesti arvokkaat luodot tulee säilyttää. Luotoihin saa louhia kanavan veden vaihtuvuuden kannalta välttämättömiä pieniä syvänteitä. Syvänteet tulee hienovaraisesti louhia syvimpiin kohtiin niin, että ne näkyvät mahdollisimman vähän pinnan yläpuolelle.



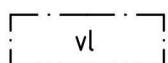
Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita.



Ohjeellinen asuntokohtaiselle pihalle varattu alueen osa.



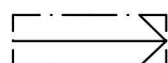
Ohjeellinen alueen osa, johon saa rakentaa aallonmurtaajan ja laitureita.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa ja rakentaa venesatamaa palvelevia toimintoja ja rakennuksia.



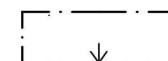
Pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen johtava ajoluiska.



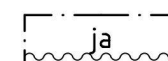
Likimääräinen rakennukseen jätettävä noin 6m leveä kulkuaukko.



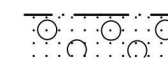
Nuoli osoittaa ajosuunnan ja pysäköintilaitoksen ajoaukon likimääräisen sijainnin.



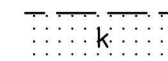
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennuksen ja rakennusosien on muodostettava yhtenäinen jatkuva julkisivuaihe.



Pääosin puin ja pensain istutettava alueen osa. Alueelle on istutettava ainakin yksi suureksi tai keski suureksi kasvava puu.



Likimääräinen kaislikko/ruovikkokasvein istutettava alueen osa.

o o o o Istutettava puurivi.



Katu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katuaukio, jolla pelastus- ja tontille ajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa.



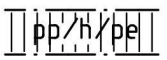
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



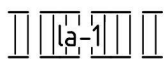
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



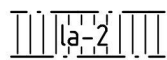
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto- ja pelastusajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa.



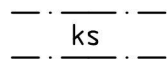
Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo ja pelastusajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon alueen osaa rakennettaessa. Alueelle saa rakentaa saunarakennusta palvelevan maanalaisen huoltotunnelin. Huoltotunneli pitää rakentaa ja maisemoida niin että sen sijainti ei näy puistoon.



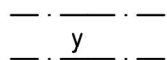
Likimääräinen alueen osa, jolle on rakennettava yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu puulaiturimainen reitti. Reitti on rakennettava niin, että sen vaikutus vedenvirtaukseen on mahdollisimman pieni.



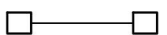
Alueen osa, jolle saa rakentaa viereisten kortteleiden käyttöön puisia laiturimaisia rakenteita. Rakenteiden pitää olla pihaa alempana ja ne on rakennettava niin, että niiden vaikutus veden virtaukseen on mahdollisimman pieni. Laitureihin saa kiinnittää moottorittomia veneitä.



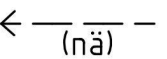
Pyöräily- ja jalankulkusilta. Siljan rakenteiden tulee olla ilmeeltään keveitä ja huolellisesti viimeistelyä.



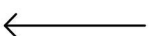
Kadun tai vesialueen ylittävä silta.



Kanavan tukimuuri on merkinnän kohdalla rakennettava tontin puolelle. Rantamuurin on oltava pystysuora ja sillä on oltava yhtenäinen ilme koko korttelin osuudella. Tukimuurin on ulotettava kanavan veden vaihtuvuuden kannalta riittävään syvyyteen. Rakennusalan rajalla, joka osuu merkinnän kanssa päällekkäin, tulee rakennuksen julkisivu rakentaa samaan linjaan rantamuurin kanssa.



Tärkeä näkymä Haakoninlahden kadulta, jota ei saa peittää rakenteilla, istutuksilla tai muin tavoin.



Nuoli osoittaa katon kallistuksen suunnan katon matalimmasta räystääslinjasta korkeimpaan. Katon viisteen pitää olla jatkuva kaikkien V-kerroksisten rakennusosien kohdalla merkinnän osuudella.



Tulvareitti.

AH-korttelialueita reunustavien tonttien rakennukset ja rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin AH-korttelialueelle, parvekkeet ja ensimmäisen kerroksen asuntoihin liittyvät pihat ja terassit enintään 5m, vastaavasti AH-korttelialueen rakenteet saavat ulottua vähäisessä määrin korttelialuetta reunustaville tonteille.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Pysäköintilaitoksissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä, jos vastaava paloturvallisuustaso rakentamisen aikana ja lopputilanteessa on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu haittaa rakennuksille tai muille maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Pihakannen alaisten pysäköintilaitosten poistoilma on johdettava viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle. Poistoilmapiiput on sijoitettava ja sovitettava osaksi rakennuksia.

Alueellista sähköjakelua palvelevat muuntamot tulee rakentaa kortteleihin 49304 ja 49309 ja ne on integroitava rakennuksiin. Niitä ei saa sijoittaa alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolisiin tiloihin.

Kortteleissa 49303 ja 49304 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Jokaisen tontin on liityttävä alueelliseen jätteen putkikuljetusjärjestelmään.

AK- JA AP-KORTTELIALUEILLA

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa korttelin 49293 AH-korttelialueelle. Mikäli tonttikohdainen harraste- ja kokoontumistila on alle 20m²:n suuruinen, saa koko harraste- ja kokoontumistilan sijoittaa tontille.

Kerrostalojen ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön, ellei saunan sijoittamisesta ole muuta määrätty. Saunan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa ummista vaikutelmaa.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohtaa rakennusala.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuinkerrosalaa. Näistä 75% on sijoitettava rakennuksiin.

Asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta.

Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi. Pihat on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina on istutettava puin ja pensain.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin. Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteitä saa sijoittaa myös pihamaalle. Kortteleihin tulee rakentaa yhteinen kierrätyshuone jätteen putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön. Tilasta tulee olla suora yhteys kadulle.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä ilmasto-olojen asettamiin vaatimuksiin rakennustekniikalle ja materiaaleille.

Ulokkeellisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

KORTTELEIDEN 49303-49305 ja 49311 V-I MERKITYT RAKENNUSALAT

Julkisivumateriaalin on oltava paikalla muuratua tiiltä. Julkisivuväriytyksen on oltava keski-vaalea ja julkisivujen ilmeen tulee olla rauhallinen ja selkeä.

Parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä ja niiden tulee olla lasitettuja viihtyisyyden ja käytettävyyden parantamiseksi

Yksikerroksisten rakennusosien kattoala tulee rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöterassiksi.

KORTTELEIDEN 49303 ja 49308-49310 V MERKITYT RAKENNUSALAT

Julkisivumateriaalin on oltava lasitettu keraaminen julkisivuelementti, paikalla muurattu tiili tai muurauksen päälle tehtyä rappausta. Julkisivuväriytyksen on oltava keskivaalea.

Rakennukset on jäsennoitävä yhden lamellin suuruisiin osiin julkisivun materiaalien, väriytyksen, aukotuksen ja/tai muin keinoin.

Muut kuin pihan puoleiset parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä ja niiden tulee olla lasitettuja viihtyisyyden ja käytettävyyden parantamiseksi.

KORTTELEIDEN 49306 ja 49308-49310 II MERKITYT RAKENNUSALAT

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuta. Julkisivuväriytyksen on oltava vaalea.

Rakennukset on jäsennoitävä yhden asunnon suuruisiin osiin julkisivun materiaalien, väriytyksen, aukotuksen ja/tai muin keinoin.

II-kerroksen yläpuolelle saa jokaiselle asunnolle rakentaa saunan ja siihen liittyviä pesu-, pukeutumis- ja oleskelutiloja enintään puolet asunnon maantasokerroksen rakennusosalasta. Tällöin muu II-kerroksen kattoala on rakennettava terassiksi. Vähintään kahden asunnon välein on koko rakennuksen syvyydeltä oltava rakentamaton terassoitu osa. Tiloja varten ei tarvitse tehdä autopaikkoja.

Jokaiseen asuntoon tulee liittyä piha tai terassi. Kortteleissa 49308 ja 49310 kanavan puoleisten pihojen korkeustaso tulee olla likimäärin +3.3, jotta korkeusero viereiselle reitille tai aukiolle olisi mahdollisimman pieni. Korkeusero pihojen välillä tulee ratkaista asuntojen sisäisillä tasoratkaisuilla. Pihan ja yleisen jalankulkualueen korkeuseron ollessa yli 0.7 metriä tulee kaiteen olla pystypinnakaide.

KORTTELI 49307

Kaavakarttaan merkityn yhtenäisen jatkuvan julkisivuaiheen julkisivumateriaalina tulee käyttää erivärisiä kirkkaita keraamisia värilaattoja. Muun julkisivumateriaalin on oltava valkoinen tai vaalea ympäristöön sopiva korkealaatuinen julkisivumateriaali.

AH-KORTTELIT

Pihakannen alle saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön. AP-kortteleiden käyttöön saa tontille rakentaa asuntokohtaisia autotalleja, joista on suora yhteys asuntoihin.

Pysäköintilaitoksesta saa johtaa porras- ja hissiyhteyden rakennukseen tai pihakannelle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Kansitaso on rakennettava viereisiä tontteja palvelevaksi yhtenäiseksi piha-alueeksi. Piha on jäsennoitävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisäksi leikki- ja oleskelutilaksi. Pihalle saa rakentaa kasvihuoneita.

Ka- merkityissä pysäköintitiloissa tulee kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksaus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

AUTOPAikkojen Määrät ovat:

- Asuinkerrostalojen korttelialueella: vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto.

- Pientalot: vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto.

- Venesatama: vähintään 1 ap/3 venepaikkaa

- Myymälät: vähintään 1 ap/50 k-m².

- K/s korttelialueella: vähintään 1 ap/250 k-m². Vähintään yhden paikan tulee olla invapaikka.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

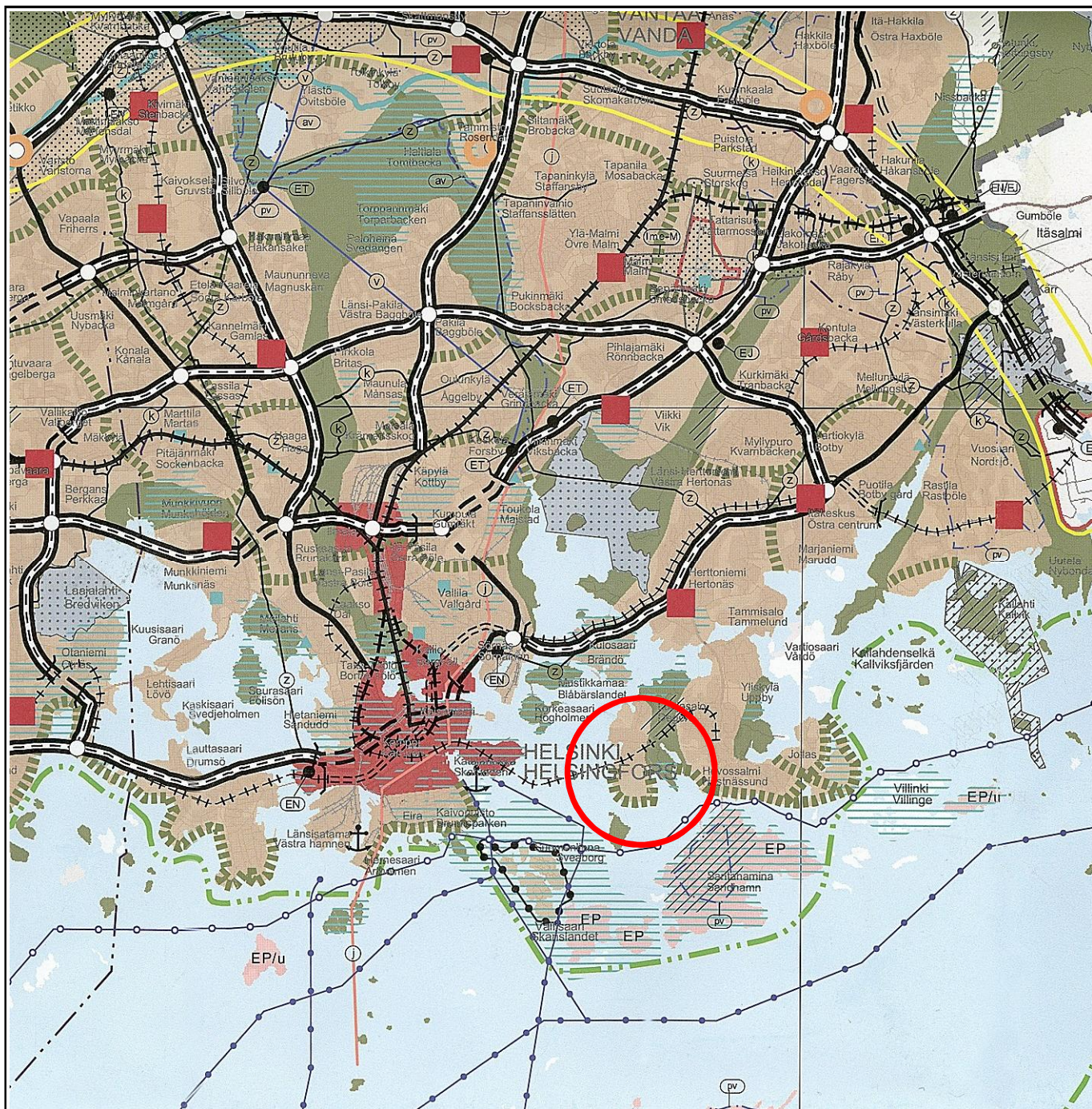
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva Kruunuvuorenranta Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311





	Taajamatoimintojen alue		EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		ENE/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
	Virkistysalue		ET Yhdyskuntateknisen huollon alue		Laivaväylä		UNESCO:n maailmanperintökohde
	Viheryhteystarve		Satama		Veneväylä		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
	Luonnonsuojelualue		Moottoriväylä		400 kV voimalinja		Kunnan raja
	Puolustusvoimien alue		Valtatie / kantatie		Raakavesitunneli		
			Eritasoliittymä		Jätevesitunneli		
					Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		

Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

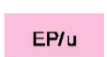
Liite kaavaan 12311



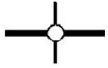
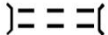
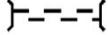
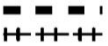
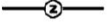
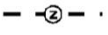
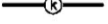


Liite kaavaan 12311

Merkinnät

	Taajamatoimintojen alue
	Tiivistettävä alue
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisalue
	Kylä
	Palvelujen alue
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus
	Keskustatoimintojen alue
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
	Työpaikka-alue
	Teollisuusalue
	Virkistysalue
	Viheryhteystarve
	Luonnonsuojelualue
	Puolustusvoimien alue
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta
	Moottoriväylä
	Valtatie / Kantatie
	Seututie



	Yhdystie
	Eritasoliittymä
	Päärata
	Yhdysrata
	Liikennetunneli
	Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus
	Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
	Liikenteen yhteystarve
	Joukkoliikenteen vaihtopaikka
	Liityntäpysäköintipaikka
	Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli
	Ulkoilureitti
	400 kV voimajohto
	110 kV voimajohto
	110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus
	Estlink 1
	Estlink 2
	110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve
	Energiahuollon alue
	Siirtoviemäri
	Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus
	Maakaasun runkoputki

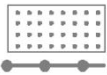




Lentomelualue M (LAeq 7-22 yli 55 db)



Puolustusvoimien melualue (LAeq 7-22 yli 55 db)



Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue



Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)



Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma



Kunnan raja 1.1.2013



Maakuntakaava-alueen raja

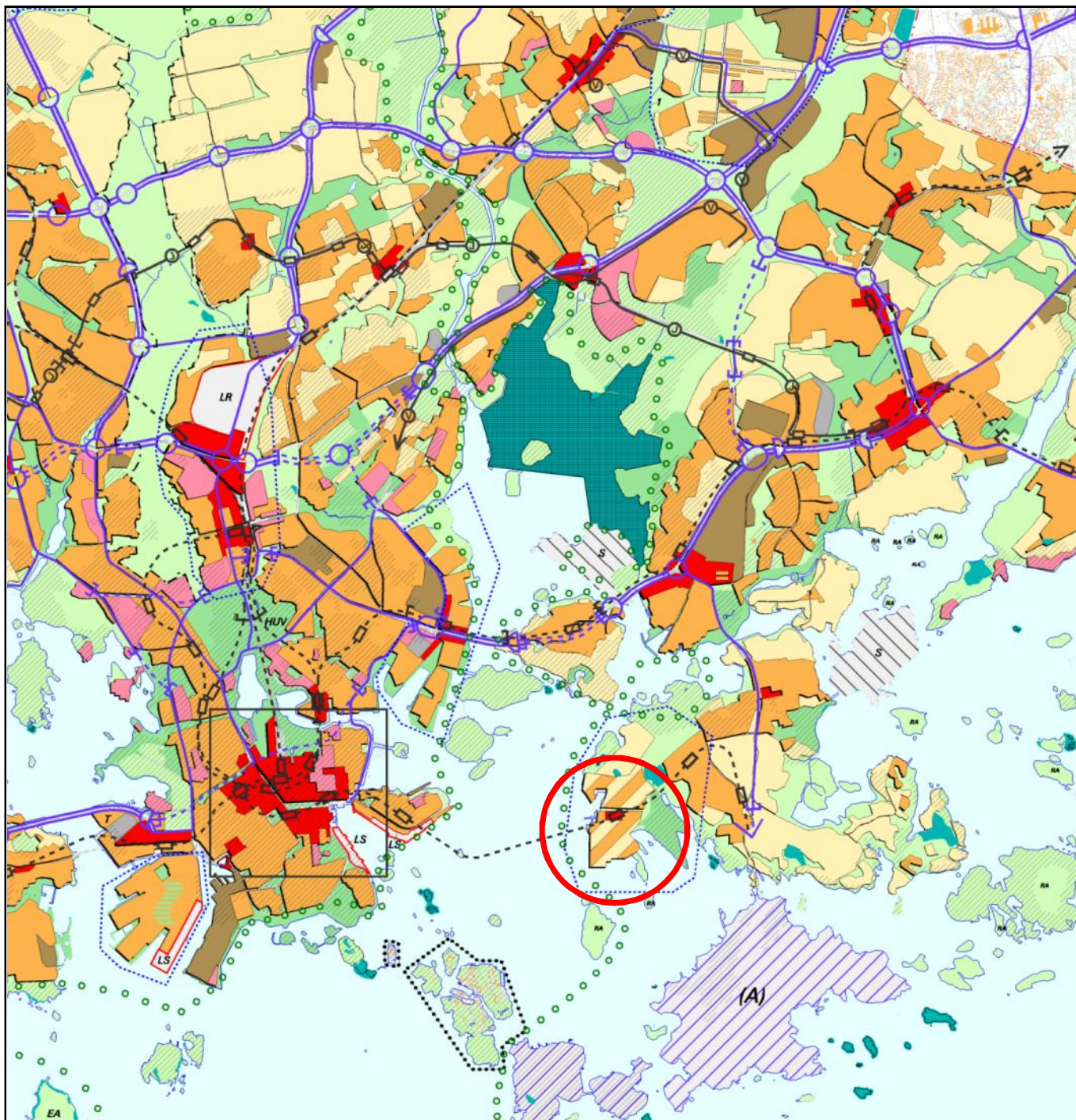
Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia

Luonnos nähtävillä	16.5.-17.6.2011
Maakuntahallitus	23.4.2012
Ehdotus nähtävillä	14.5.-15.6.2012
Ehdotus uudelleen nähtävillä	20.11.-21.12.2012
Maakuntahallitus	4.3.2013
Maakuntahallitus	20.3.2013
Maakuntavaltuusto	20.3.2013

OUTI MÄKELÄ
Maakuntahallituksen puheenjohtaja

OSSI SAVOLAINEN
Maakuntajohtaja





KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T Toimintavaltaisena kehitettävä alue.

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPUISTO

HUV Ympäristöineen tiivistettävänä kehitettävä alue. Ekokasvun kokeilualue.

VIIRISTYSALUE

Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LIIKENNEALUE

SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja viiristys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUS- JA TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPUISTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEN

JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

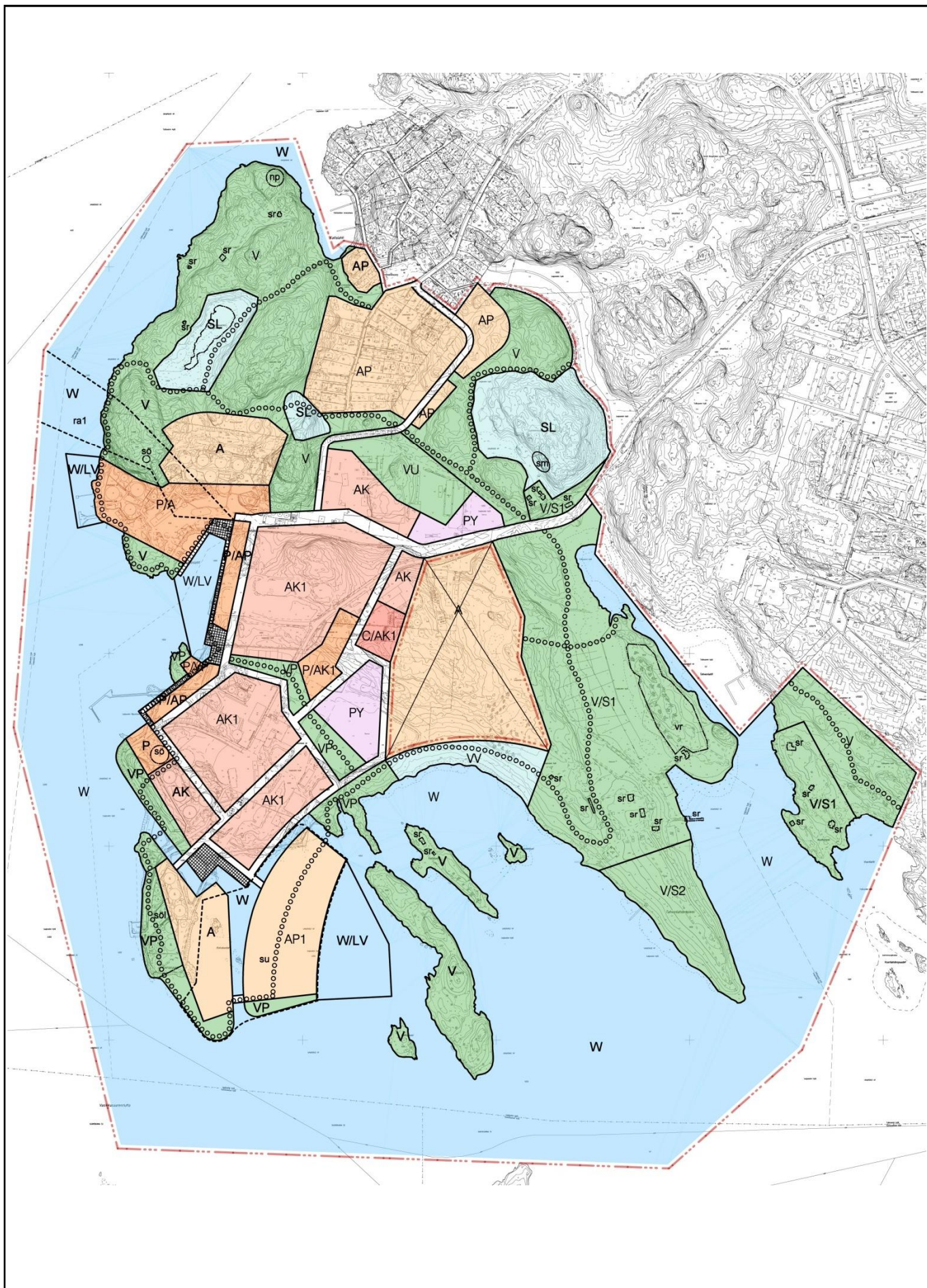
KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta

Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311

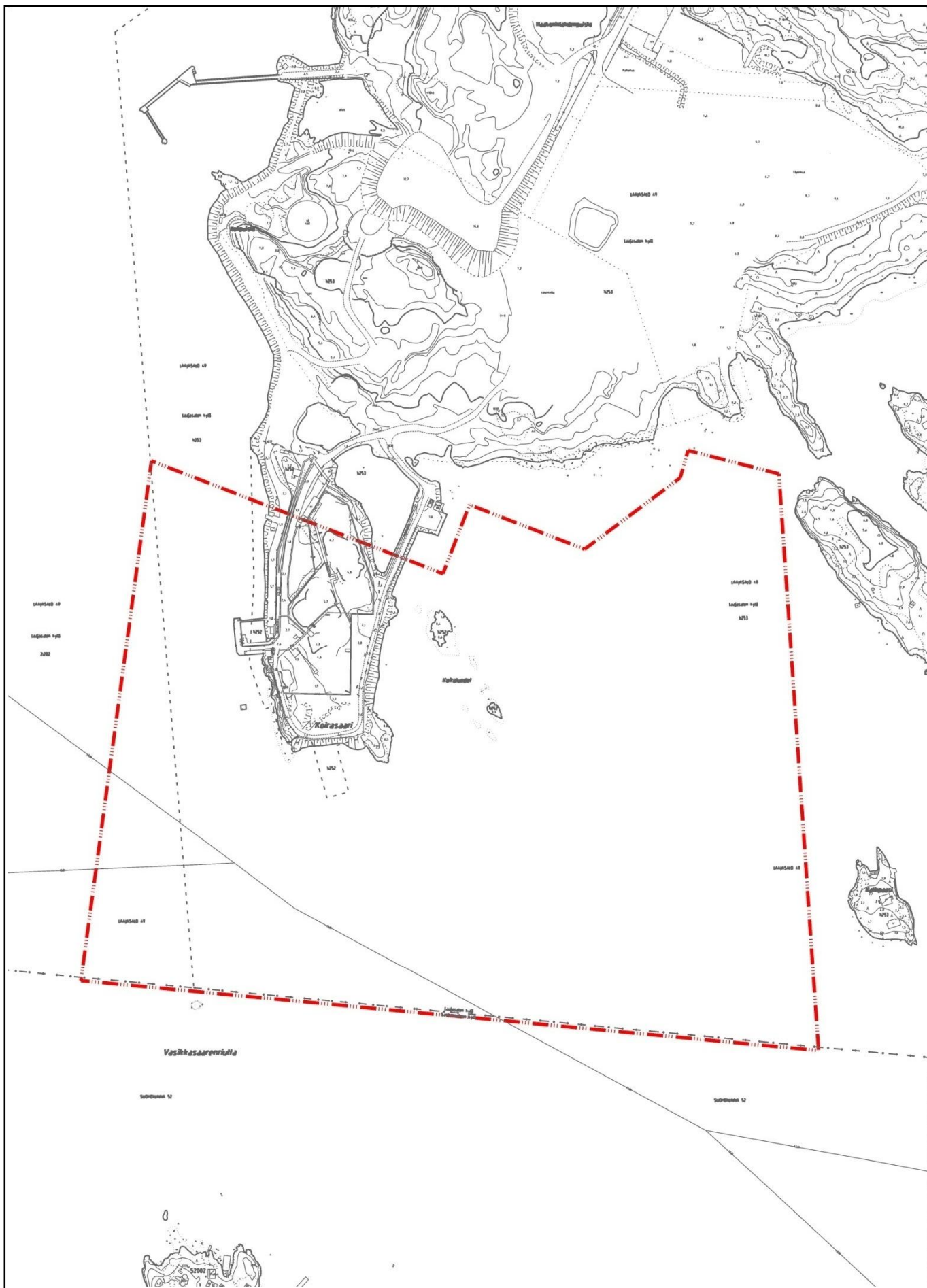




Ote voimassa olevasta Osayleiskaavasta
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311





Ote ajantasa-asemakaavasta
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311





Maanomistuskartta (ST1 Oy)
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311





Ilmakuva etelästä
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311





Aluejulkisivu länteen 1:6000

Aluejulkisivu länteen Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311

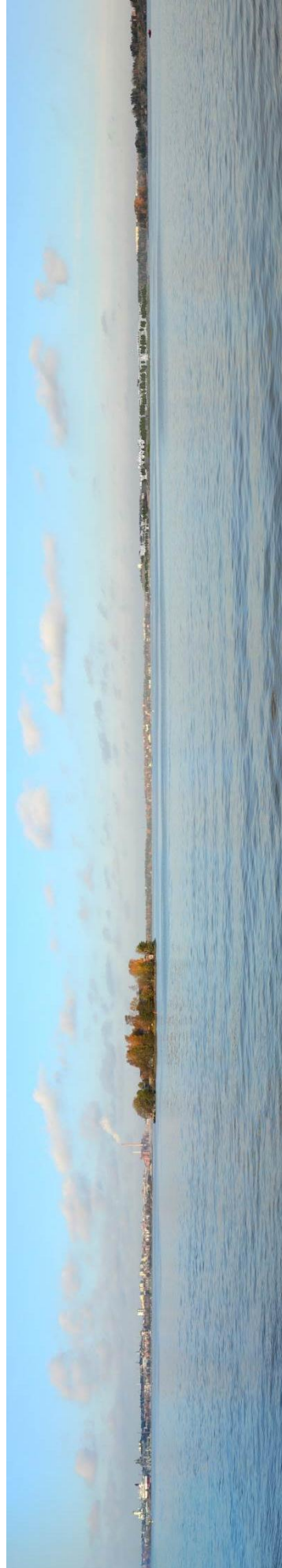


Aluejulkisivu länteen 1:4000



Aluejulkisivu länteen 1:1500





Näkymä Suomenlinnasta ennen ja jälkeen rakentamisen
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311

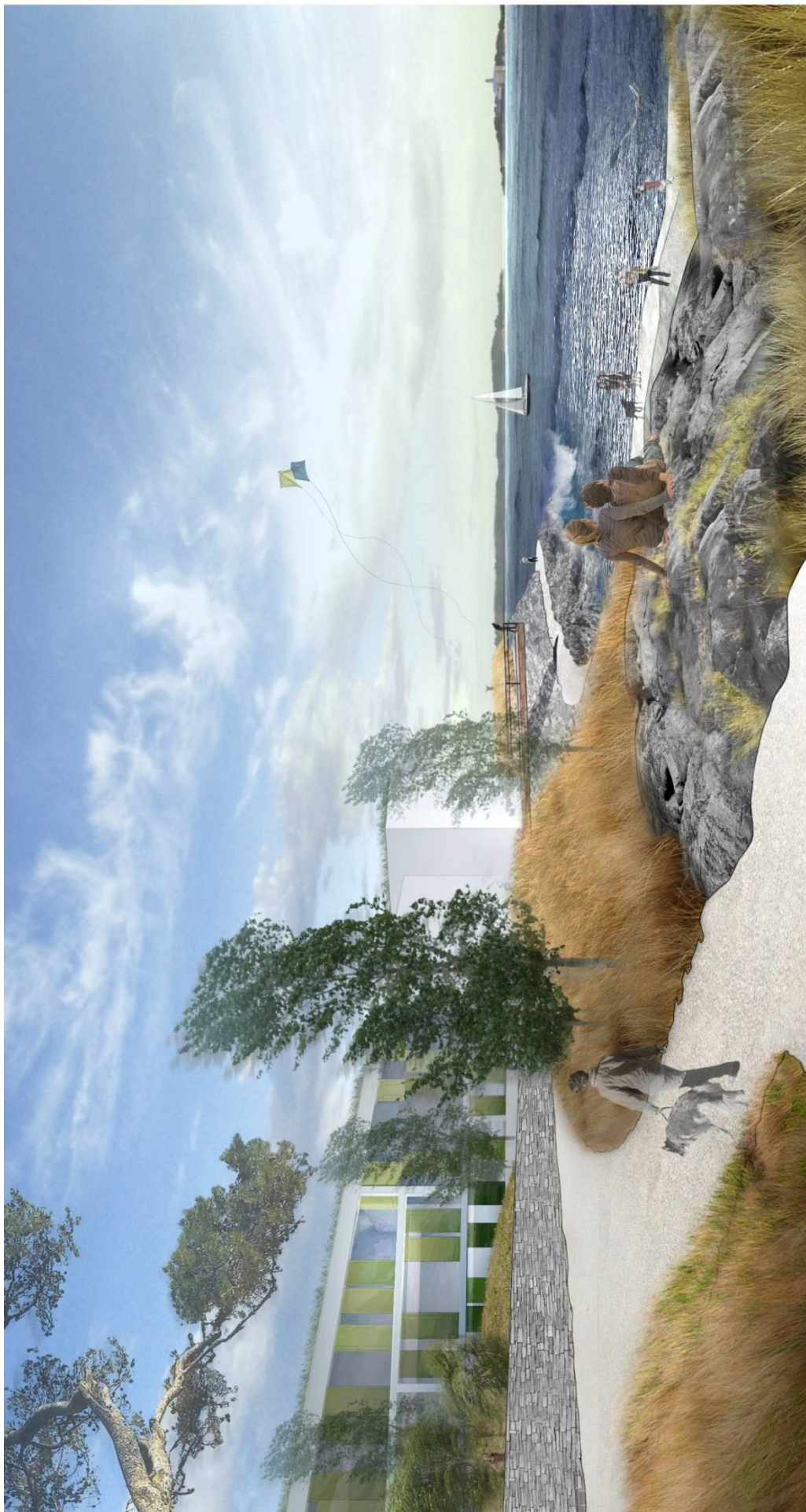




Kanava
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311





Näkymä Voilipuistosta etelään

Koirasaarenpuisto Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311





LOCI maaseutuarkkitehti

Koirasaarenpuisto, säilyvät öljysataman rakenteet
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311





ARKKITEHTITOIMISTO AJAK

Paciuksenkaari 19, toimisto 1
00270 Helsinki
www.ajak.fi

Adalbert Aapola 044-5281097 adalbert.aapola@ajak.fi
Jarkko Kettunen 044-5313160 jarkko.kettunen@ajak.fi



Erityinen asuinkortteli
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311





ARKKITEHTITOIMISTO AJAK

Päätöksikaari-19 Toimisto
00270 Helsinki
www.ajak.fi

Näkymä koillisesta saavuttaessa

Adalbert Kaapola 044 5281087 adalbert.kaapola@ajak.fi
Jarkko Kettunen 044 5213160 jarkko.kettunen@ajak.fi



Erityinen asuinkortteli
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311





ARKKITEHTITOIMISTO AJAK

Päätöksentekijä: T9-toimisto 1
00270 Helsinki
www.ajak.fi

Näkymä kanavan suunnasta lännestä

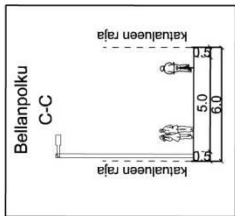
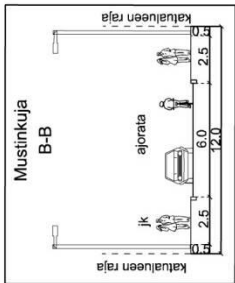
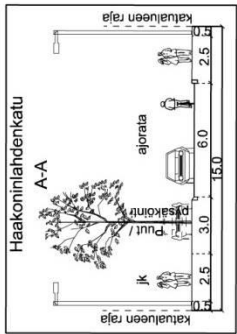
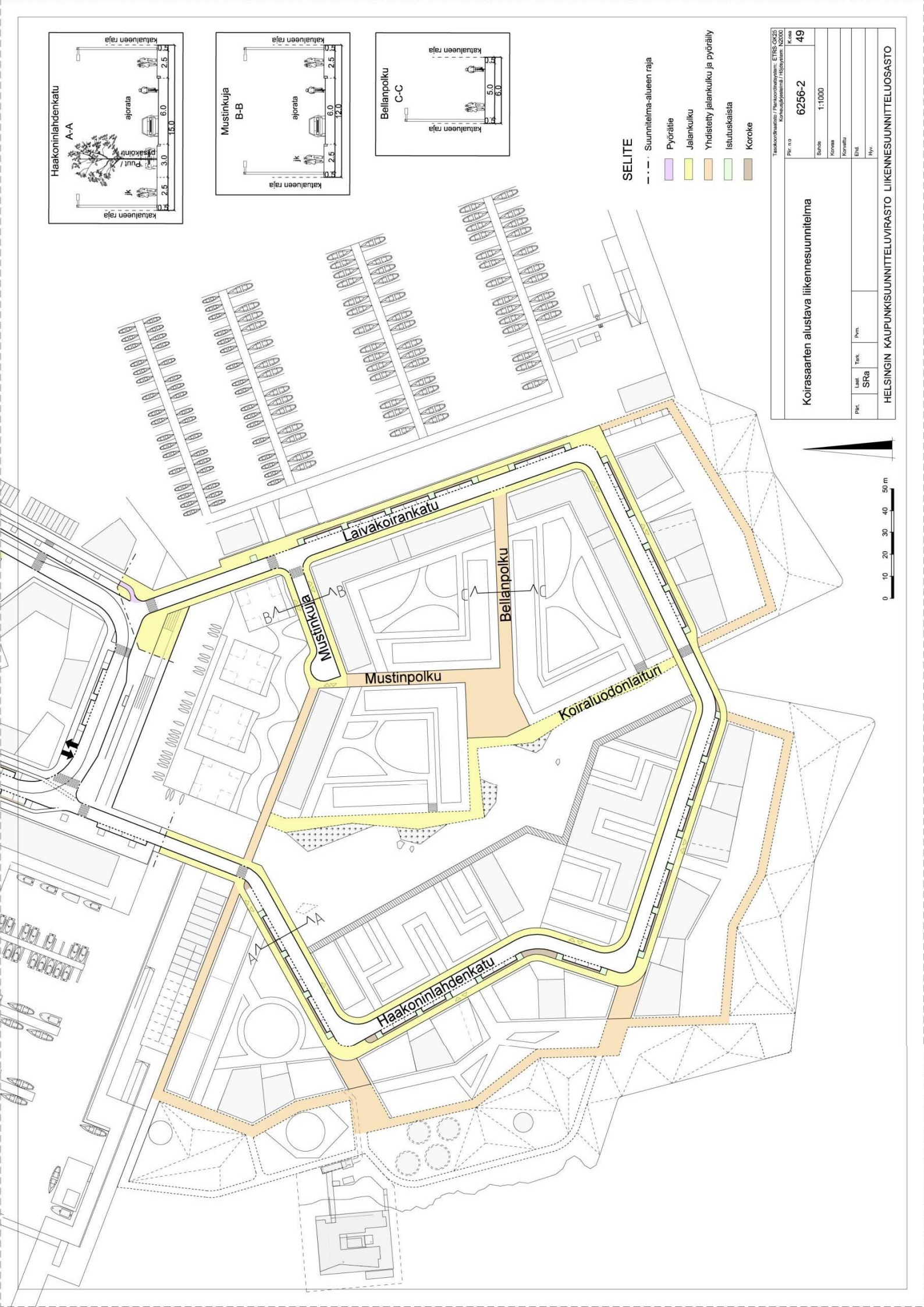
Adalbert Aapola 044-5281097 adalbert.aapola@ajak.fi
Jarkko Kettunen 044-5513160 jarkko.kettunen@ajak.fi



Erityinen asuinkortteli
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311





SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Pyöräite
- Jalankulku
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Istutuskaisia
- Koroke

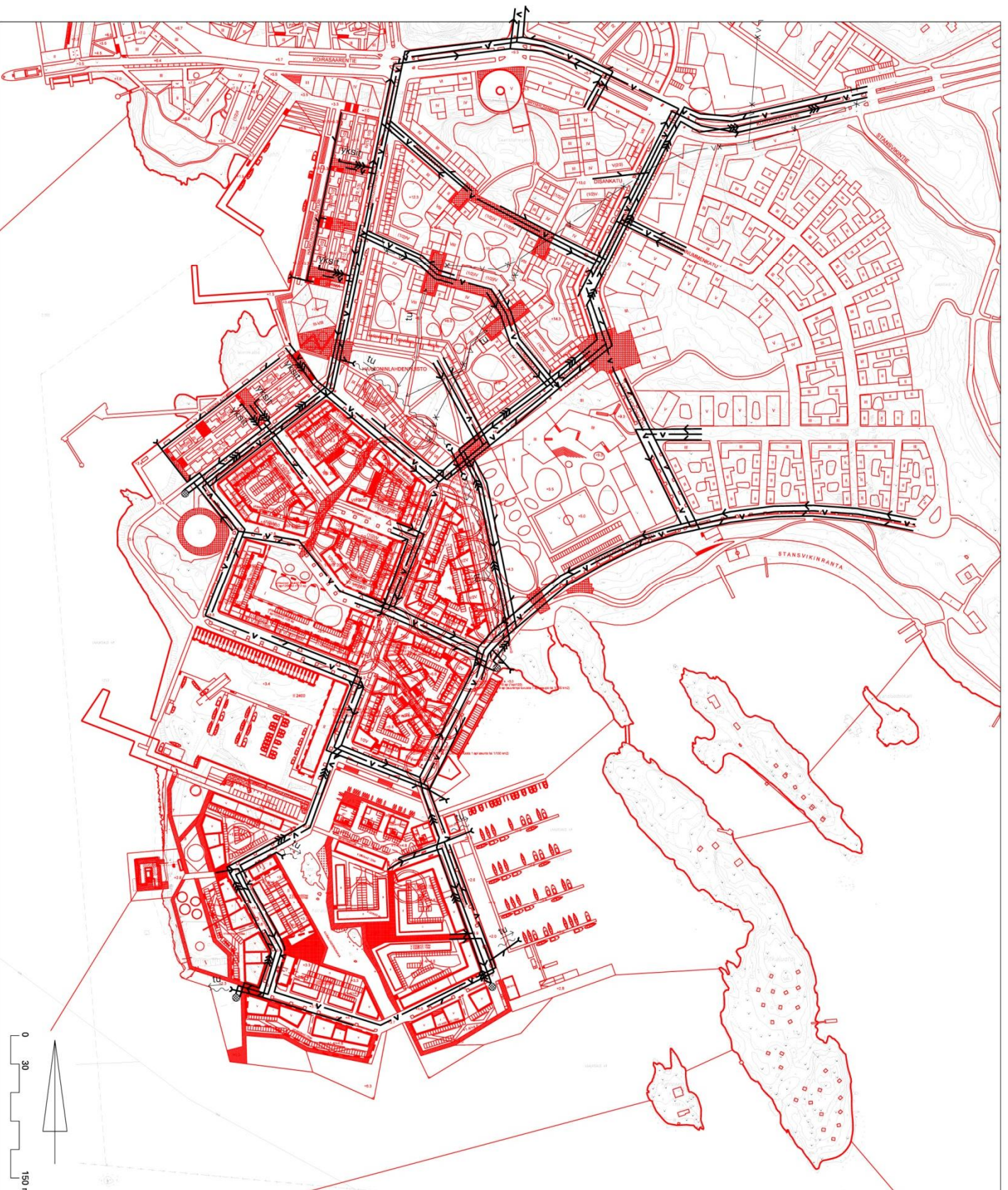
Koirasaarten alustava liikennesuunnitelma				K.osa	
Piet. n:o				6256-2	49
Suos.				1:1000	
Korv.					
Korv.					
Ehd.					
Hyy.					
Piet.					
Lait.					
SRa					
Tek.					
Pvm.					
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO					



Pelastusteiden periaatesuunnitelma
Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311





KRUUNUVUORENRANTA,
ETELÄOSA
Vesihuolto

1 : 4000

—X—V—X—
NYKYINEN KÄYTÖSTÄ
POISTUVA VESIJOHTO

— V — UUSI VESIJONTO

→ UUSI VIETTOVIEMÄRI

—>>> USI PAINEVIEMĀRĪ

— UUSI HULEVESIEMÄRI

 TULVAREITTI

TULVARETTI

	yksit	YKSITYINEN VERKOSTO
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		
30.		
31.		
32.		
33.		
34.		
35.		
36.		
37.		
38.		
39.		
40.		
41.		
42.		
43.		
44.		
45.		
46.		
47.		
48.		
49.		
50.		
51.		
52.		
53.		
54.		
55.		
56.		
57.		
58.		
59.		
60.		
61.		
62.		
63.		
64.		
65.		
66.		
67.		
68.		
69.		
70.		
71.		
72.		
73.		
74.		
75.		
76.		
77.		
78.		
79.		
80.		
81.		
82.		
83.		
84.		
85.		
86.		
87.		
88.		
89.		
90.		
91.		
92.		
93.		
94.		
95.		
96.		
97.		
98.		
99.		
100.		

UUSI JÄTEVESIPUMPPAMO

KRUUNUVUORENRANTA, ETELÄOSA Imujäte

1 : 4000

JÄTTEEN PUTKIKULJETUS

JÄTEASEMA

ISOKOKOISEN JÄTTEEN
KERÄYSHUONE JA /TAI/ ALUE-
KERÄYSPISTE, SIJAINTI
ALUSTAVA

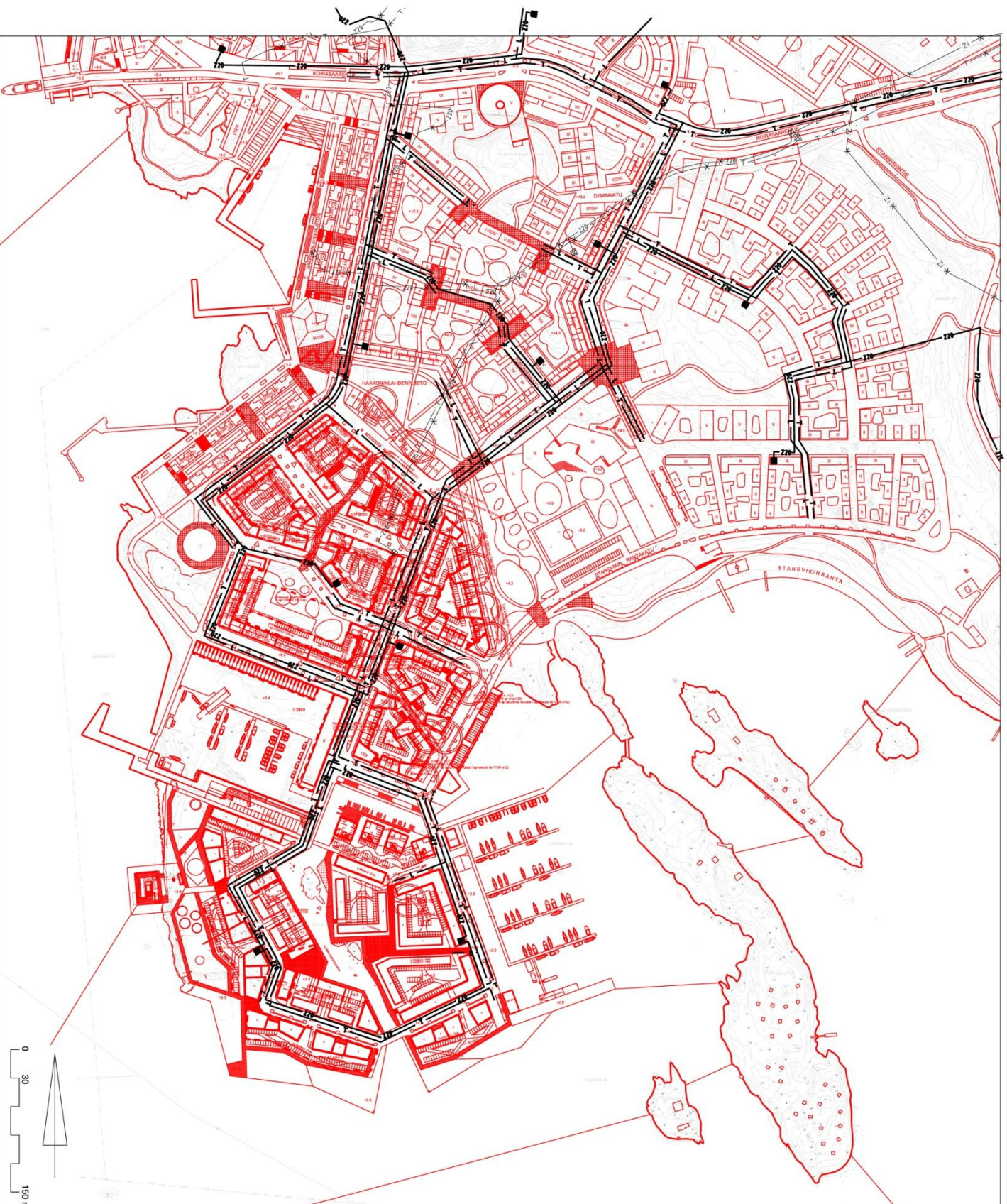


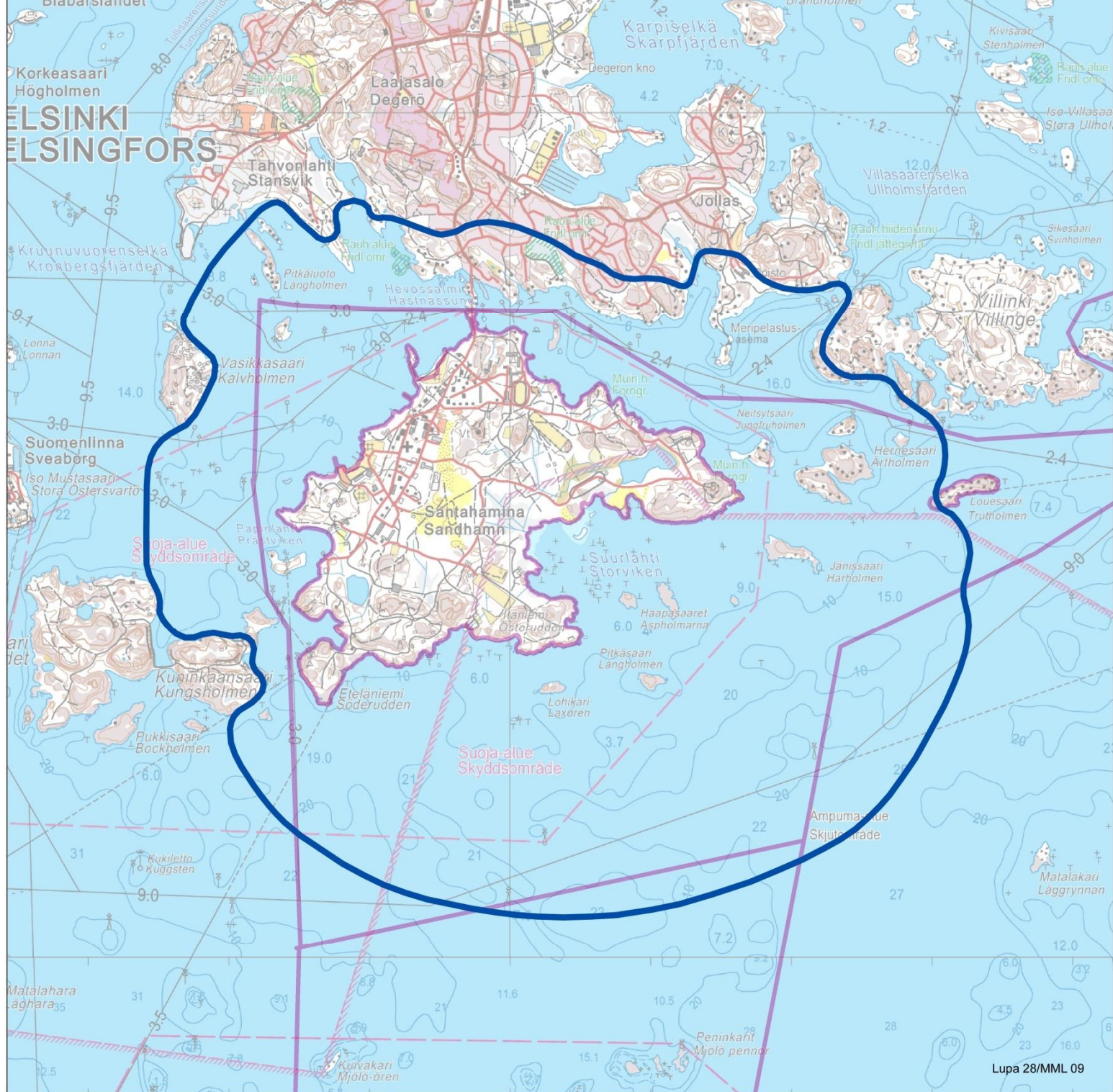
KRUUNUVUORENRANTA, ETELÄOSA Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 4000

0 30 150 m

- 2 — NYKYNEN 20 kv:n ILMAJOHTO
- 220 — NYKYNEN 20 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- ✕ NYKYNEN MUUNTAMO
- T — NYKYNEN TIETOLIKENNEKAAPELI
- ✕ NYKYNEN JAKAMO
- 220 — UUSI 20 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- I — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- T — UUSI TIETOLIKENNEKAAPELI
- UUSI MUUNTAMO
- ✕ ✕ KÄYTÖSSÄ OLEVA POSTILUJA





Santahaminan ampumatoiminnan melualue

Kruunuvuorenranta, Koirasaaret

Liite kaavaan 12311



Appendix to the letter diar. 003/009/2011

