



14.11.2017

§ 213

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Stansvikinkallio (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) tarkistettu asema-kaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12410) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2015-004954 T 10 03 03

Hankenumero 1665_1, 1665_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Tyko Saarikko. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Lautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mai Kivelän ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristöasiat, puhelin: 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 24.1.2017 päivätyn ja 14.11.2017 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12410 hyväksymistä. Asemakaa-

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymmaristo@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



va koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleita 49332–49342 ja lähivirkistys- ja katualueita ja asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) lähivirkistysalueita (muodostuvat uudet korttelit 49332 - 49342).

Lisäksi lautakunta päättää

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Stansvikinkallion alue sijaitsee Kruunuvuorenrannan itäosassa. Alueelle suunnitellaan sen ominaispiirteitä, luontoa, kallioita ja korkeuseroja hyödyntäviä kerrostalokortteleita. Asuinkortteleiden keskelle jää Stansvikinkallion puisto, jota asuinkorttelit ja Stansvikinkallionkatu kiertävät kehämäisesti. Rakentamisen korkeus laskee etelään merelle päin ja itään kohti Stansvikin kartanoaluetta.

Stansvikinkallio liittyy luontevalla tavalla osaksi Kruunuvuorenrannan uutta kaupunginosaa. Alue on tiiviimmin rakennetun Kruunuvuorenrannan keskeisten osien ja virkistysalueiden välissä, mikä on huomioitu itään ja etelään päin avautuvalla kaupunkirakenteella. Aluetta suunnitellaan noin 2 000 uudelle asukkaalle. Asemakaava-alueen kokonaiskerrosala on yhteensä 88 350 k-m², josta asumista on 87 600 k-m² ja liiketilaa 750 k-m².

Alueen kaakkoiskulmassa sijaitsee Uusikylän kesämaja-alue, jolle asemakaavassa on osoitettu kerrostalokortteleita. Uusikylän mökeille on mahdollistettu Vanhakylästä korvaavat mökkipaikat. Ne on osoitettu Stansvikin kartanoalueen jo lainvoimaisessa asemakaavassa.

Kaava-alueen itä- ja kaakkoisalueen AK-korttelit ulottuvat Laajasalon Tahvonlahdenniemen ja Stansvikin arvokkaalle lepakkoalueelle (LS-alue). Näillä alueilla saalistaa ja ruokailee lepakoita. Ruokailu- eli saalistusalueet eivät ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja. EU:n



luontodirektiivin mukaiset suojeltavat lisääntymis- ja levähdyspaikat eivät sijaitse kaava-alueella. Kaavassa on lepakoiden elinolosuhteita koskeva määräys, joka koskee valaistuksen suuntaamista ja rajoittamista.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6769), jossa on huomioitu jalankulkureittien sujuvat yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille, uimarannalle, kaupalliseen keskukseen sekä poikittainen virkistysyhteys Stansvikin kartanoalueen suuntaan. Alueen pyöräilyreitistö liittyy laajempaan pyöräliikenneverkkoon ja ulkoilureitteihin. Joukkoliikenteen pääyhteys on Koirasaarentielle tuleva pikaraitiotie keskustan ja Laajasalon keskuksen välillä. Toinen raitiotielinja kulkee alueen sivuitse Koirasaarentieltä Haakoninlahdenkadun eteläpäähän. Lisäksi Koirasaarentieltä ja Haakoninlahdenkadulta on bussiyhteydet Herttoniemen metroasemalle.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja pääosin voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 sekä osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Yleiskaava 2002 on kaava-alueella pientalorakentamista koskevalta osalta vanhentunut, kun otetaan huomioon kaupungin muut asumista ohjaavat tavoitteet ja joukkoliikenneinvestointipäätökset. Kaava poikkeaa yleiskaava 2002:sta pientalorakentamisen osalta mutta sopeutuen sen kokonaisuuteen ja on muilta osin sen mukainen.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.10.2016) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pääosa kaava-alueesta on metsäistä ja korkeuseroiltaan vaihtelevaa kalliomaastoa. Alue rajautuu pohjoisessa Koirasaarentiehen ja lännessä uuteen Haakoninlahdenkatuun ja sen varrelle rakennettaviin uusiin asuinkortteleihin sekä Kruunuvuorenrannan kaupalliseen keskukseen. Idässä alue rajautuu Stansvikin kartanoalueeseen ja sen reuna-alueilla kasvavaan sekametsään. Stansvikin kartanoympäristö on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Kaava-alueen koilliskulma ulottuu noin 0,5 ha tämän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueelle (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus). Etelässä on yleiseksi uimarannaksi muuttuva ranta ja sen metsäinen rakentamattomaksi jäävä rantavyöhyke.



Alueen pohjois- ja luoteisosat ovat olleet öljysatama-alueita, jossa on sijainnut sen toimintaan liittyviä huolto-, varasto, toimisto- ja tehdasrakennuksia. Öljysataman toiminta Kruunuvuorenrannassa on loppunut ja kaikki siihen liittyvät rakennukset ja rakenteet on alueelta purettu ja maaperä on puhdistettu.

Alue on asemakaavoittamaton lukuun ottamatta pientä aluetta Stansvikintien alkupäässä, joka on viheraluetta lainvoimaisessa Stansvikin asemakaavassa nro 11960. Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Esirakentaminen	7 milj. euroa
Katualueet	5 milj. euroa
Virkistysalueet	1 milj. euroa
Yhteensä	13 milj. euroa

Esirakentamisen kustannusarvio pitää sisällään tarvittavat yleisten alueiden ja tonttien kaivu-, louhinta- ja täyttökustannukset. Suurimmat esirakentamiskustannukset aiheutuvat louhinnasta. Kustannuslaskennan osalta louhinta on arvioitu tehtävän aluelouhintana. Katualueiden sekä virkistysalueiden esirakentamis- ja pohjarakennuskustannukset sisältyvät esirakentamisen kustannuksiin.

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 150 €/k-m².

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille on arvioitu kertyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraamisesta noin 50 - 55 miljoonaa euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 10.2.–13.3.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 24.1.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pääosin asemakaavaehdotuksen suhteeseen voimassa olevan yleiskaavaan sekä maankäytön muutosten tulisi toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan rakentamisalueiden ra-



jausten ja periaatteiden mukaisena. Mielipiteissä vedottiin arvokkaan luontoalueen säilymisen puolesta ja todettiin kaavaehdotuksen luontoselvitysten ja toteuttamisen aiheuttamien vaikutusten arviointien erityisesti luonnolle ja suojelluille lajeille olevan puutteellisia. Lisäksi mielipiteet kohdistuivat maankäytön muutoksen aiheuttamiin vaikutuksiin Stansvikin kartanon RKY-alueeseen, yleisesti rakentamisen laajuuteen, tehokkuuteen ja mittakaavaan, Kruunuvuorenrannan virkistysalueiden riittävyteen, kulkureitteihin, katulinjauksiin ja Suomenlinnan suojavyöhykkeen huomioimiseen asemakaavoituksessa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puutteellisiin luontoselvityksiin, tonttien ajoyhteyksiin, pelastukseen, Stansvikin RKY-alueeseen, korttelin 49341 rakennusaloihin, vesihuoltoon, asemakaavamääräyksiin koskien parvekelasitusta, viherkerrointa, auto-paikkoja, maastokumpuja, teknistentilojen sijoitusta, yhteispihamääräystä, räystäättömyyttä ja puiden säilyttämistä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus
- kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.



14.11.2017

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristöasiat, puhelin: 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12410 kartta, päivätty 24.1.2017, muutettu 14.11.2017
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12410 selostus, päivätty 24.1.2017, muutettu 14.11.2017
- 5 Kruunuvuorenrannan havainnekuva 14.11.2017
- 6 Stansvikinkallion havainnekuva, 14.11.2017
- 7 Kruunuvuorenranta idästä
- 8 Suunnitteluperiaatteet
- 9 Periaateleikkaus korttelista 49342
- 10 Näkymä Katinpaadenpolulta
- 11 Näkymä katuaukiosta
- 12 Näkymä Stansvikinkallion puistosta
- 13 Liikennesuunnitelma, 14.11.2017
- 14 Tehdyt muutokset
- 15 Vuorovaikutusraportti 24.11.2017, täydennetty 14.11.2017
- 16 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



14.11.2017

Asia/5

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 15

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén