



§ 550

Kruunuvuorenrannan keskuskortteleiden (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12580) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-013020 T 10 03 03

Hankennumero 1665_4, 1665_5

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 5.11.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12580 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) osaa kortteleita 49280 ja 49331 sekä katualuetta. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelia 49281 osaa kortteleita 49280 ja 49331 sekä katualueita (muodostuvat uudet korttelit 49281 ja 49331).

Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12580 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tyko Saarikko ja liikenneinsinööri Aleksi Räisänen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37072
niina.strengell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12580 kartta, päivätty 5.11.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12580 selostus, päivätty 5.11.2019
- 5 Kruunuvuorenrannan havainnekuva 5.11.2019
- 6 Keskuskortteleiden havainnekuva 5.11.2019
- 7 Brygga Kruunuvuorenrannan keskustakortteli, viitesuunnitelma, 2019
- 8 Kruunuvuorenrannan palvelurakennukset, tutkielma, 2015
- 9 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7002) 5.11.2019
- 10 Tilastotiedot
- 11 Vuorovaikutusraportti 24.11.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Kruunuvuorenrannan keskeisiä julkisten ja kaupallisten palveluiden kortteleita, jotka sijaitsevat Haakoninlahdenkadun ja Haakoninlahdenpuiston varrella hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittömässä läheisyydessä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisten kaupallisten- ja julkisten palveluiden rakentamisen sekä viihtyisän ja vaihtelevan asuin ympäristön



muodostumisen, jossa on hyvät edellytykset laadukkaalle kaupunkielämälle.

Alueen kokonaiskerrosala on 41 190 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 18 630 k-m², liiketilaa 7 060 k-m² sekä julkisia palveluita 15 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 450 asukasta. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) korttelitehokkuus (e) on 2,4.

Keskustakortteli (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) on toiminnallisesti monipuolinen kokonaisuus, joka tuo lisää aktiivista kaupunkitilaa ja palveluita Kruunuvuorenrantaan. Kortteli on niin sanottu hybridikortteli, jossa on liiketilan lisäksi asumista. Pääosa Kruunuvuorenrannan julkisista palveluista sijaitsee kaupallisen keskuksen eteläpuolella: keskitetysti sijoitetut palvelut mahdollistavat toimivan ja houkuttelevan kaupunginosakeskuksen syntyminen.

Korttelin läpi kulkevat kävelykadut jakavat korttelin kolmeen osaan. Korttelilla on yhtenäiset kellarikerrokset, jolloin kortteliosien liiketiloja ja pysäköintitiloja on mahdollista yhdistää laajemmiksi kokonaisuuksiksi. Kauempaa katsottuna keskusaukion ympärille sijoitetut, vaaleat pistetalot toimivat keskuksen maamerkkeinä ja muodostavat keskukselle tunnistettavan silhuetin yhdessä ulkokehän viistokattoisten lamellien kanssa. Ulkokehän lamellitalot ovat julkisivuiltaan tummemmat ja ne liittyvät keskuksen ympäröivien asuntokortteleiden mittakaavaan. Liike- ja yhteistilojen julkisivujen tulee olla pääosin lasia ja umpiosien umbravärjättyä betonia ja niihin tulee rakentaa sisäänkäynti suoraan kadulta.

Korttelista on järjestetty kilpailu, jolla haettiin kokonaisuudelle konsepti, toteuttaja sekä mahdollisia toimijoita. Kilpailun voitti YIT Rakennus Oy:n vetämä konsortio, jonka kanssa kaupunki on aloittanut neuvottelut tontin varaamisesta. Asemakaavaehdotus on laadittu kumppanuuskaavoituksena kilpailun jälkeen jatkokehitetyn suunnitelman pohjalta.

Eteläosan julkisten lähipalveluiden korttelialueelle (YL) rakennetaan suomen- ja ruotsinkielinen peruskoulu, päiväkotia, leikkipuiston sisätilat ja liikuntahalli, joka toimii tarvittaessa myös koulun liikuntatilana. Päiväkotia palveleva leikkipuisto sijoittuu viereiselle kaava-alueelle Haakoninlahdenpuistoon päiväkodin viereen.

Korttelista on laadittu yhteistyössä silloisen tilakeskuksen, opetus- ja varhaiskasvatusviraston sekä liikuntaviraston kanssa viitesuunnitelma, jossa on tutkittu mitoitusta sekä kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia tavoitteita. Mitoitusta on tarkistettu vuoden 2019 aikana kaupungin eri palveluiden yhteisissä kokouksissa. Korttelista on tarkoitus järjestää arkkitehtuurikilpailu vuoden 2020 aikana.



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7002), joka on esityslistan liitteenä. Liikennesuunnitelmissa on esitetty liikennejärjestelyt Pitkäluodonkadulle, Varisluodonkadulle ja osalle Stansvikin rantakatua, jotka sisältävät kortteleiden vaatimat järjestelyt jalankulun, pyörä-, auto- ja huoltoliikenteen järjestämiseksi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) ja oikeusvaikutteisen Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen 1.12.2015 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on jaettu luonnosvaiheen jälkeen kahteen osaan: Stansvikinkallion asemakaavaehdotukseksi, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.3.2018, ja Kruunuvuorenrannan keskuskorttelien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Osa kaava-alueesta on ollut öljysatama-alueita, jonka ympäristöä on runsaasti muokattu. Öljysataman toiminta Kruunuvuorenrannassa on loppunut ja kaikki siihen liittyvät rakennukset ja rakenteet purettu ja maaperä on puhdistettu. Asemakaava-alueen pohjoisosissa on harvakoja kalliometsää. Eteläosassa on kapea metsäinen vyöhyke.

Alue rajautuu pohjois- ja itäpuolella Stansvikinkallion asemakaava-alueeseen ja lännessä uuteen Haakoninlahdenkatuun ja sen varrelle rakennettaviin asuinkortteleihin. Etelässä on yleiseksi uimarannaksi parhaillaan rakennettava ranta ja sen metsäinen rakentamattomaksi jäävä rantavyöhyke.

Pääosalla alueesta on voimassa rannat, puisto ja palvelukortteli asemakaava (2012), jossa alue on julkisten lähipalveluiden korttelialuetta (YL), jonka muutostarpeita päivitetään tässä asemakaavassa.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (05/2019, Alv 0%) seuraavasti:

Esirakentaminen

5 milj. euroa



Katualueet	1,5 milj. euroa
Julkiset palvelut / rakennukset	42 milj. euroa
Yhteensä	n. 49 milj. euroa

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille kertyvä rakennusoiden arvo täsmentyy kiinteistökaupan esisopimuksen myötä. Esisopimus on tarkoitus laatia tarkistettuun asemakaavavaiheeseen mennessä.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on jaettu luonnosvaiheen jälkeeseen kahteen osaan: Stansvikinkallion asemakaavaehdotukseksi, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.3.2018, ja täksi Kruunuvuorenrannan keskuskorttelien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseksi. Pääosa kannanotoista ja mielipiteistä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat suunnitteluperiaatteet ja kaavaluonnos vaiheessa kohdistui Stansvikinkallion asemakaavan alueelle.

Kaavahanketta ei ole erikseen vuorovaikutettu luonnosvaiheen jälkeen eikä hankkeesta ole esitetty yleisissä asukastilaisuuksissa kriittisiä mielipiteitä. Kaavan mahdollistamien palvelujen on toivottu syntyvän alueelle mahdollisimman pian.

Kaavan valmisteluun liittyvää viranomaisyhteistyötä asemakaavavalmisteluun lisäksi tehty kaupunginkanslian aluerakentaminen, asuminen ja investoinnit osaston vetämissä alueryhmissä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelu yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala



– Uudenmaan ELY-keskus

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä suunnitteluperiaatteista kohdistuivat, katujen mitoitukseen, jalankulku-yhteyksiin, maaperän ominaisuuksiin ja sen puhtauteen, melu- ja tärinäselvityksiin ja riittäviin melumääräyksiin, hulevesiin, viherkertoimen käyttöön, uusituvan energiatuotannon mahdollistaviin kaavamääräyksiin, joukkoliikenteen järjestelyihin, yhdyskuntateknisiin suunnitelmiin, pihakansien haasteisiin, liiketilojen määrään sekä yleisesti kaavamääräyksiin.

Luonnosaineiston nähtävillä olo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat virkistysalueiden ja katujen mitoitukseen, virkistysreitteihin, maaperän ominaisuuksiin ja sen puhtauteen, melu- ja tärinäselvityksiin ja riittäviin melumääräyksiin, hulevesiin, viherkertoimen käyttöön, uusituvan energiatuotannon mahdollistaviin kaavamääräyksiin, joukkoliikenteen järjestelyihin, yhdyskuntateknisiin suunnitelmiin, pihakansien haasteisiin, liiketilojen määrään sekä yleisesti kaavamääräyksiin.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat erityisesti alueen luontoarvoihin ja kaavan niille aiheuttamiin vaikutuksiin ja niiden ehkäisemiseen sekä asemakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan ja maakuntakaavan suhteeseen. Lisäksi mielipiteet kohdistuivat yleiskaavan mukaiseen tavoitteeseen alueen pientalomaisesta rakentamisesta, yleisesti rakentamisen sijoittamiseen alueella ja sen tehokkuuteen, virheellisiin lähtötietoihin, Kruunuvuorenrannan virkistysalueiden riittävyteen, kulkureitteihin, väestön ikärakenteen ja erityisryhmien huomioimiseen suunnittelussa, koulun sijaintiin ja säilytettävän rantametsän laajuuteen.

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui 8 kpl, joista 4 oli yhdistysten mielipiteitä ja 4 yksityishenkilöiltä.

Asemakaavaluonnoksesta ja asemakaavan muutosluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat pääosin asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen suhteeseen voimassa olevan yleiskaavaan sekä maakuntakaavaan. Useissa mielipiteissä esitettiin, että maankäytön muutos tulisi toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan rakentamisalueiden rajausten ja periaatteiden mukaisena. Mielipiteissä vedottiin arvokkaan luontoalueen säilymisen puolesta ja todettiin kaavaluonnoksen 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 laa-



juuteen, tehokkuuteen ja mittakaavaan, Kruunuvuorenrannan virkistysalueiden riittävyteen, kulkureitteihin, katulinjauksiin ja Suomenlinnan suojavyöhykkeen huomioimiseen asemakaavoituksessa

Kirjallisia mielipiteitä asemakaavaluonnoksesta saapui 7 kpl, joista 5 oli yhdistysten mielipiteitä ja 2 yksityishenkilöiltä.

Kannanotot ja mielipiteet on käsitelty lautakunnassa kaavaluonnoksen yhteydessä ja vastineet niihin on annettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa 24.11.2015.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441

tyko.saarikko(a)hel.fi

Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37229

aleksi.raisanen(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37072

niina.strengell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



-
- | | |
|----|--|
| 3 | Asemakaavan- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12580 kartta, päivätty 5.11.2019 |
| 4 | Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12580 selostus, päivätty 5.11.2019 |
| 5 | Kruunuvuorenrannan havainnekuva 5.11.2019 |
| 6 | Keskuskortteleiden havainnekuva 5.11.2019 |
| 7 | Brygga Kruunuvuorenrannan keskustakortteli, viitesuunnitelma, 2019 |
| 8 | Kruunuvuorenrannan palvelurakennukset, tutkielma, 2015 |
| 9 | Liikennesuunnitelma (piir.nro 7002) 5.11.2019 |
| 10 | Tilastotiedot |
| 11 | Vuorovaikutusraportti 24.11.2015 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindèn, Sippola-Alho